



Stadt Neuerburg

Bebauungsplan „In der Wahl“ -Sondergebiet großflächiger Einzelhandel-

Begründung
Februar 2009

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

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

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES	4
3 PLANUNGALTERNATIVEN	5
4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION, BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE.....	6
4.1 ZIELVORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	7
4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4.3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG.....	10
4.4 CHRONOLOGIE DES PLANVERFAHRENS.....	10
5 PLANUNGSKONZEPTION	10
6 SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE	11
6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	11
6.2 GRÜNORDNUNG / NATURSCHUTZ.....	11
6.3 IMMISSIONSSCHUTZ	12
6.4 ENTWÄSSERUNG	13
6.5 AUSWIRKUNGEN AUF DEN ÖRTLICHEN UND ÜBERÖRTLICHEN EINZELHANDEL.....	13
6.6 AUSWIRKUNGEN AUF DAS MITTELZENTRUM BITBURG.....	14
6.7 AUSWIRKUNGEN AUF DAS MITTELZENTRUM PRÜM.....	14
6.8 AUSWIRKUNGEN AUF DIE BENACHBARTEN KLEINZENTREN	15
TEIL B BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN	15
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	15
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	15
3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	16
4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	16
5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	16
6 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER .	16
7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	17
7.1 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NICHT SCHÄDLICH VERUNREINIGTEM NIEDERSCHLAGSWASSER	17
TEIL C FESTSETZUNGEN GEMÄß § 88 LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	17

TEIL A PLANUNGSGRUNDLAGEN

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

In der Stadt Neuerburg ist im Bereich des ehemaligen Top- und Grenzlandmarktes an der Kölner Straße/L10 die Ansiedlung bzw. Verlagerung/Erweiterung mehrerer Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Bei dem Standort der geplanten Einzelhandelsan- und -umsiedlung handelt es sich um eine gewerbliche Brache mit leerstehenden Gebäuden in Randlage zum derzeitigen Innenbereich der Stadt Neuerburg. Die Vorteile des geplanten Standortes liegen darin, dass er die Voraussetzungen an das gewandelte Einkaufsverhalten der Bevölkerung erfüllt, indem er ein ausreichend großes Grundstück in verkehrlich gut angebundener Lage gewährleistet, deren äußere Erschließung hinsichtlich des geplanten Vorhabens hinreichend aufnahmefähig ist. Dabei ist entlang der Kölner Straße eine gute fußläufige Anbindung an die in unmittelbarer Nähe liegende vorhandene und geplante Wohnbebauung am ‚Plascheider Berg‘ gegeben. In den jetzigen und zukünftigen Wohngebieten ist ein nicht unerhebliches Kundenpotenzial vorhanden, so dass die geplante Einzelhandelsan- und -umsiedlung auch der Nahversorgung dient.

Die geplante Einzelhandelsan- und -umsiedlung setzt sich aus mehreren einzelnen Betrieben zusammen:

- Ein Discounter der Firma Aldi (Ansiedlung) mit einer Verkaufsfläche von ca. 980 m² einschließlich Kassenzone und Pfandraum
- Ein REWE-Lebensmittelvollsortimenter (Umsiedlung) mit einer Verkaufsfläche von 1.415 m²
- sowie ein KIK-Textilmarkt (Umsiedlung) mit einer Verkaufsfläche von 500 m²

Der zur Einzelhandelsansiedlung zugehörige Parkplatz umfasst 190 Stellplätze. Alle Betriebe/ Märkte werden eigenständig funktionieren und eigene Eingangs-, Anlieferungs-, Lager- und Personalbereiche erhalten.

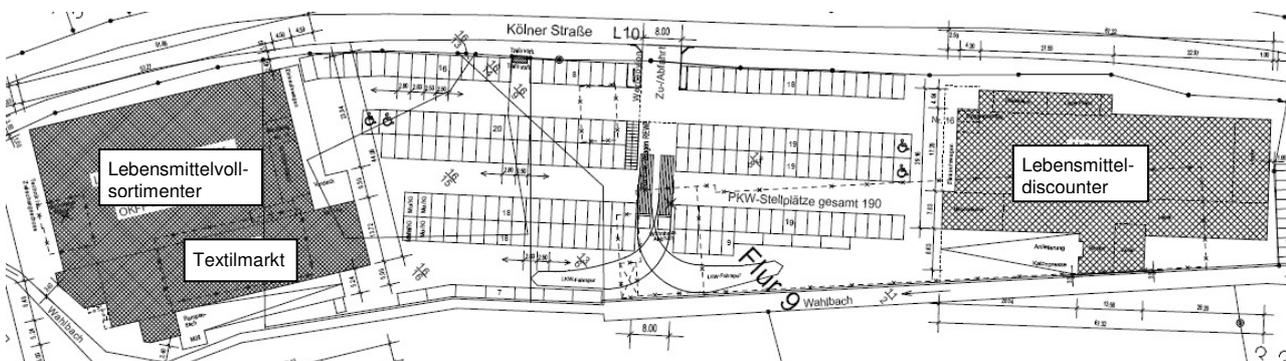


Abbildung 1: Freiflächenplan Einzelhandelsansiedlung (Ingenieurbüro Steinbrunn GmbH, Hillesheim, Stand: 29.09.2008)

Die Umsiedlung und Erweiterung des Rewe-Marktes wird erforderlich, da am bisherigen Standort nicht auf die wachsende Nachfrage nach neuen Warengruppen (z.B. Bio- und Vitalprodukte, Mehrwegsysteme oder sog. Convenience-Sortimente) und nach einer höheren Vielfalt im bestehenden Sortiment, und damit auf ein verändertes Einkaufsverhalten der Kunden reagiert werden kann. Gleichzeitig wird die Erweiterung der Verkaufsfläche auch aus internen betriebswirtschaftlichen Rentabilitätsgründen notwendig. Hinzu kommt die den aktuellen Entwicklungen des Einzelhandels entsprechende erhöhte Anzahl der benötigten Stellplätze.

Am jetzigen Standort hat der Vollsortimenter keine Erweiterungsmöglichkeiten, weder in Bezug auf das Gebäude noch hinsichtlich der benötigten Stellplätze. Dies ist auf die räumlich beengte Lage zwischen Poststraße, Kölner Straße und der Enz sowie der angrenzenden Wohnbebauung zurückzuführen.

ren. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Neuerburg werden alternative Nachnutzungsmöglichkeiten für den jetzigen Standort des Vollsortimenters und auch des Textilienmarktes entwickelt.

Bei Realisierung des Planvorhabens wird die derzeit brachliegende ehemals gewerblich genutzte Fläche am nördlichen Stadteingang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Die Umsiedlung und Erweiterung des Rewe-Vollsortimenters dient dem Aufbau und der Sicherung zukunftsfähiger Betriebsstrukturen und dem Erhalt wohnortnaher Arbeitsplätze. Durch die Ansiedlung des Aldi-Discounters werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Die Umsiedlung und Erweiterung des Rewe-Vollsortimenters und die Ansiedlung des Aldi-Discounters dient zudem der Stärkung des Mittelzentrums Neuerburg und seiner Versorgungsfunktion.

2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Die Stadt Neuerburg ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Neuerburg und liegt im Landkreis Eifelkreis Bitburg-Prüm im nördlichen Rheinland-Pfalz. Neuerburg liegt im Grenzbereich zu Luxemburg und Belgien an der Landesstraße L4, abseits der Oberzentren.

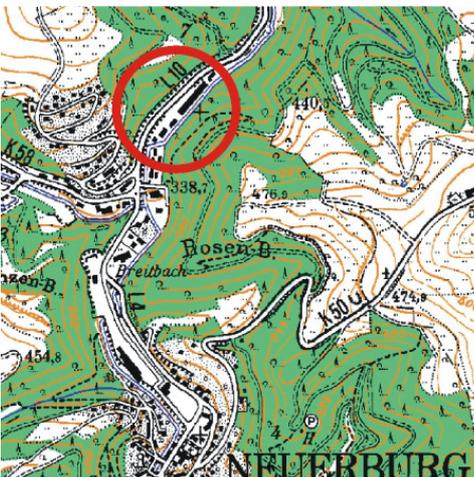


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (TK 1:25.000, Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz)

Der Standort der geplanten Einzelhandelsansiedlung liegt am Stadtrand im Bereich des ehemaligen Top- und Grenzlandmarktes in 1,7 km Entfernung zur Innenstadt (Marktplatz). Die vorhandenen, vormals gewerblich und durch innenstadtrelevanten Einzelhandel genutzten, Gebäude stehen derzeit leer, die Vorflächen sind stark versiegelt.



Abbildung 3: Standort der geplanten Einzelhandelsansiedlung

Die Vorhabenfläche wird im Nordwesten durch die Kölner Straße, im Südwesten durch den Wahlbach begrenzt, nordöstlich und südwestlich grenzen vorhandene Gewerbebetriebe an. Nordwestlich des Standorts auf dem Plascheider Berg befindet sich das Neubaugebiet „Auf Plascheider Berg“. Der Vorhabensbereich bindet über die Kölner Straße (L4) in Richtung Stadtkern und in Richtung Waxweiler/ Bundesautobahn A60 an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 13/5, 13/6, 13/8, 16/9, 16/11, 16/13, 16/14, 16/15, 16/16, 431/16 der Flur 9, und besitzt eine Größe von ca. 12,8 ha. Die genauen räumlichen Abgrenzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen maßstäblichen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

3 PLANUNGALTERNATIVEN

Mögliche als Alternativstandorte diskutierte Flächen wurden im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme zum vorlaufenden Zielabweichungsverfahren detailliert untersucht.¹ Insofern wird nachfolgend eine Zusammenfassung der Ergebnisse dieser Alternativenuntersuchung wiedergegeben. Weitere Flächenalternativen, die im Rahmen dieser Stellungnahme nicht untersucht wurden, sind nicht vorhanden. Der Standort der geplanten Einzelhandelsansiedlung befindet sich nördlich der Innenstadt Neuerburgs an der Kölner Straße (s. Abbildung Nr.4 Standort 1).

Die als möglicher Alternativstandort diskutierte Fläche, auf der sich derzeit noch eine Schreinerei und ein Geschäft für Forst- und Gartenbaugeräte befinden (s. Abbildung Nr.4 Standort 2) ist ebenfalls städtebaulich nicht integriert und kommt für das Vorhaben aufgrund seiner geringen Größe nicht in Betracht. Der Standort in der Nähe des Extra-Baumarktes (s. Abbildung Nr.4 Standort 3) ist hinsichtlich der Erschließung schwierig und kommt ebenfalls aufgrund seiner geringen Größe nicht in Frage. Gleiches gilt für den ehemaligen Lidl-Standort weiter stadteinwärts (s. Abbildung Nr.4 Standort 4), für den der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen wurde, wozu zwischenzeitlich die hierzu erforderliche Änderung des Bebauungsplanes „Ehem. Bahngelände“ rechtskräftig geworden ist. Im Bereich des Zinnenplatzes (s. Abbildung Nr.4 Standort 5) befindet sich ein großer Parkplatz vor den Toren der Innenstadt, der für die Abwicklung des ÖPNV der Stadt Neuerburg unverzichtbar ist. Der Bereich der Frawies (s. Abbildung Nr.4 Standort 6) ist aufgrund seiner Entfernung zur Innenstadt als auch aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine bisher unbebaute Fläche handelt, keine gleichwertige städtebauliche Alternative zum Standort 1.

Die Stadt Neuerburg hat demnach aufgrund der Lage an der Enz, der bewegten Topographie und der vollständigen Bebauung im Stadtkern keine Entwicklungsmöglichkeiten in geeigneter Größe und Lage. Es existieren keine alternativen –städtebaulich integrierten - Flächen zum geplanten Standort, die für eine Einzelhandelsansiedlung herangezogen werden könnten. Aus diesem Grund ist es ausgeschlossen, eine Einzelhandelsansiedlung „in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde“ vorzunehmen.

¹ Büro ISU: Ergänzende Stellungnahme zu den Beurteilungsgrundlagen zum Zielabweichungsverfahren gem. § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) für eine Einzelhandelsansiedlung in der Stadt Neuerburg, Stand 07.11.2007

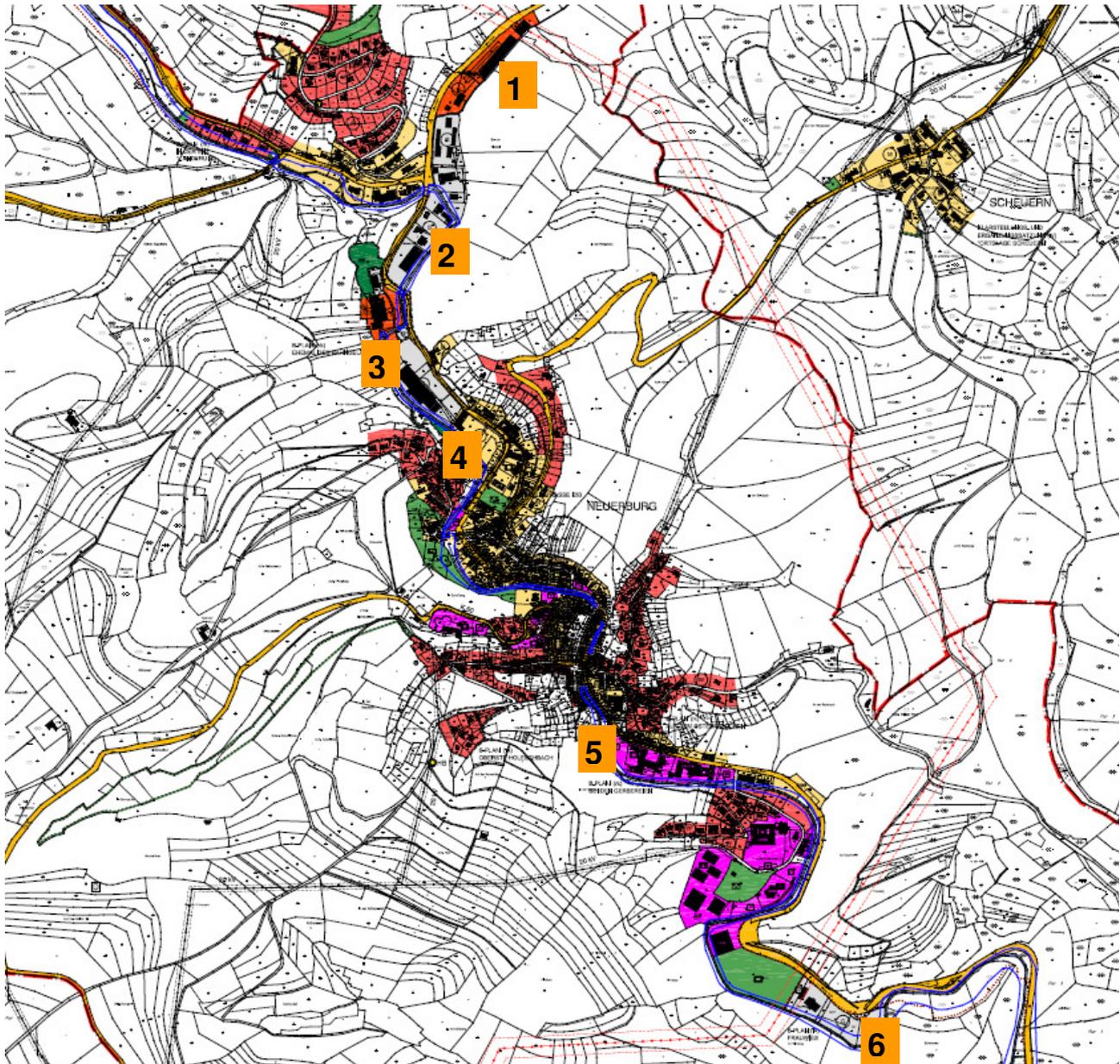


Abbildung 4: Darstellung der als mögliche Alternativen diskutierten Standorte (Auszug aus dem FNP-Entwurf der VG Neuerburg, Bürogemeinschaft Stolz und Kintzinger, August 2007)

4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION, BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE

Der geplante Discounter sowie der Lebensmittelvollsortimenter überschreiten mit ihrer Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und sind daher als großflächig einzustufen. Für den Bereich der geplanten Einzelhandelsansiedlung besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, im geltenden Flächennutzungsplan sind z.T. gewerbliche Bauflächen und z.T. Sonderbauflächen für den Einzelhandel dargestellt.

Aufgrund der Lage des geplanten Standortes in Randlage zu den vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und der fehlenden Flächenalternativen kann das städtebauliche Integrationsgebot nicht eingehalten werden. Eine Abweichung von diesen Zielen kann jedoch gemäß §§ 8, 10 Landesplanungsgesetz (LPIG) durch die zuständige Landesplanungsbehörde zugelassen werden, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertret-

bar ist und das Landesentwicklungsprogramm bzw. den Regionalen Raumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt. Hierzu wurde ein Zielabweichungsverfahren gem. § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) eine vereinfachten raumordnerische Prüfung nach § 18 LplG Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten entsprechend § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

4.1 ZIELVORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Das Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz 1995 (LEP III) und der regionale Raumordnungsplan Trier geben ein umfassendes Instrumentarium zur räumlichen Steuerung vor und legen Ziele, Grundsätze und Verfahrensweisen zur Überprüfung von Einzelhandelsprojekten fest, die zu beachten sind.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm III

Im LEP III wurden des Weiteren folgende Ge- und Verbote als Ziele formuliert:²

Zum Bereich Handel und Dienstleistungen sind dem LEP III folgende Zielaussagen zu entnehmen:

- Gemäß dem **Konzentrationsgebot** sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Geschossfläche kommen in der Regel nur für Mittel - und Oberzentren in Betracht.
- Gemäß dem **städtebaulichen Integrationsgebot** sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten.
- Gemäß dem **Kongruenzgebot** darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Der Bildung von **Agglomerationen** nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist entgegenzuwirken. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist jeweils der Gesamtumfang der Verkaufsflächen zugrunde zu legen. Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb zentraler Orte gebildet, sind interkommunal abgestimmte Lösungen auf der Basis planerischer Konzepte anzustreben.

4.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Trier

Die Stadt Neuerburg ist im **Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier** als **Mittelzentrum mit Teilfunktion** ausgewiesen und dem Mittelbereich des Mittelzentrums Bitburg zugewiesen. Mittelzentren sollen so ausgestattet sein oder ausgebaut werden, dass sie über die Grundversorgung hinaus den gehobenen Bedarf der Bevölkerung insbesondere an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, privaten Dienstleistungen sowie Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen decken können. Die Mittelzentren nehmen für ihren Verflechtungsbereich neben ihren Versorgungsfunktionen auch Funktionen als Zentrum regionaler Arbeitsmärkte und als übergeordnete Siedlungsschwerpunkte wahr. Der Nahbereich ist laut RROP deckungsgleich mit dem Bereich der Verbandsgemeinde.

²

Staatskanzlei Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm III, Mainz 1995, S. 90 f.

Der **Stadt Neuerburg** werden die besonderen Funktionen Erholung (E), Wohnen (W) und Gewerbe (G) zugewiesen. In der Gemeinde sollen demnach über den gemeindlichen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen ausgewiesen, das produzierende Gewerbe in besonderem Maße gestärkt sowie der Fremdenverkehr und die Naherholung ausgebaut werden.

In Bezug zum Themenbereich **Einzelhandel** werden in der RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel (1995) folgende Ziele formuliert:

- Die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig; Betriebe mit mehr als 2.000 m² Geschossfläche kommen i. d. R. nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht; unterhalb dieser Grenze sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Grundzentren (= Klein- und Unterzentren) zulässig (**Konzentrationsgebot**).
- Einzelhandelsbetriebe sind i. d. R. im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde zu errichten (**Integrationsgebot**). Sofern geeignete städtebauliche Maßnahmen eine geordnete Anbindung eines Standortes an den jeweiligen Ortskern gewährleisten, kommen hierfür gemäß RROP auch Standorte in Randlage zum eigentlichen Einkaufsbereich in Frage.
- Durch die Neuansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren nicht gefährdet werden (**Kongruenzgebot**). Eine ernsthafte Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren ist immer dann zu vermuten, wenn die Angebotskonzentration in einzelnen Branchenbereichen an bestimmten Standorten so groß geworden ist, dass in erheblichem Umfang Kaufkraft aus benachbarten Versorgungsbereichen abgezogen wird. [...] Die tatsächliche und schwerwiegende Betroffenheit benachbarter Zentren kann nur im Einzelfall beurteilt werden. Die Einzelfallbeurteilung kann aber auf Fälle beschränkt bleiben, in denen aufgrund einer augenfälligen Überdeckung von Kaufkraft in der Standortgemeinde (mehr als 150% im zugewiesenen Verflechtungsbereich) Auswirkungen vermutet werden.

Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung und eines Zielabweichungsverfahrens

Aufgrund der Tatsache, dass der geplante Discounter sowie der Lebensmittelvollsortimenter die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten und an einem städtebaulich nicht integrierten Standort liegen, ist vorlaufend zum eigentlichen Bebauungsplanverfahren eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) und ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 LPIG eingeleitet worden. Mit Datum vom 18. Juli 2008 ist eine positive landesplanerische Stellungnahme ergangen und mit Datum vom 31.07.2008 wurde die vereinfachte raumordnerische Prüfung ebenfalls positiv beschieden. Auf dieser Grundlage wird die Planung weiter betrieben. Im Zielabweichungsbescheid wurden folgende Auflagen gemacht, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind:

Maßgaben:

1. *Der verfahrensgegenständliche Einzelhandelsstandort ist auf der Grundlage einer im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Neuerburg darzustellenden Sonderbaufläche für Einzelhandel per Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Dabei sind die gemäß dem – modifizierten – Zielabweichungsantrag geplanten Einzelhandelsbetriebe in Bezug auf ihre Sortimente und Verkaufsflächen bauleitplanerisch entsprechend festzusetzen.*
2. *Durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen ist außerdem sicherzustellen, dass an dem verfahrensgegenständlichen Einzelhandelsstandort über die dem Zielabweichungsantrag zugrunde liegenden Ansiedlungsvorhaben hinaus keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten – auch unterhalb der Großflächigkeitsgrenze – angesiedelt werden.*

Hinweise und Empfehlungen:

1. Die Stadt Neuerburg sollte alle ihre zur Verfügung stehenden Einflussmöglichkeiten nutzen, um eine stadtverträglich Folgnutzung der beiden Altstandorte des REWE-Lebensmittelmarktes und des KIK-Textilmarktes zu erreichen.
2. Im Sinne des in Aufstellung befindlichen Ziels Z 102 in Kapitel 3.2.3 des LEP IV-Entwurfes wird der Stadt Neuerburg die Erstellung eines auf der Ebene der Verbandsgemeinde interkommunal abgestimmten Einzelhandelskonzeptes für den dem Mittelzentrum Neuerburg zugeordneten Versorgungsbereichs, der das Gebiet der Verbandsgemeinde Neuerburg mit den beiden Grundzentren Körperich und Mettendorf umfasst, empfohlen.

Beide Maßgaben werden im Bebauungsplan (s. auch Teil B1) umgesetzt.

Hinsichtlich der im Zielabweichungsbescheid gegebenen Hinweise ist auszuführen, dass im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Neuerburg alternative Nachnutzungsmöglichkeiten für den jetzigen Standort des Vollsortimenters und auch des Textilienmarktes entwickelt werden. Hinsichtlich der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes hat die Stadt Neuerburg zwischenzeitlich eine Übereinkunft mit der Unteren Landesplanungsbehörde sowie der SGD Nord und der Planungsgemeinschaft dahingehend herbei geführt, dass vor der Erstellung eines entsprechenden Konzeptes die ersten Schritte zur Umsetzung des Landesentwicklungsprogramms abgewartet werden sollen. Das Bebauungsplanverfahren ‚Sondergebiet Einzelhandels Kölner Straße‘ kann demzufolge ohne entsprechende (Einzelhandels-) Untersuchungen durchgeführt werden.

4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Neuerburg stellt die Flächen des Vorhabenbereichs als Sonderbaufläche ‚großflächiger Einzelhandel‘ dar. Hier erfolgt eine Anpassung der Bezeichnung entsprechend der Maßgaben der landesplanerischen Stellungnahme als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich werden im Rahmen der nächsten Fortschreibung geändert.

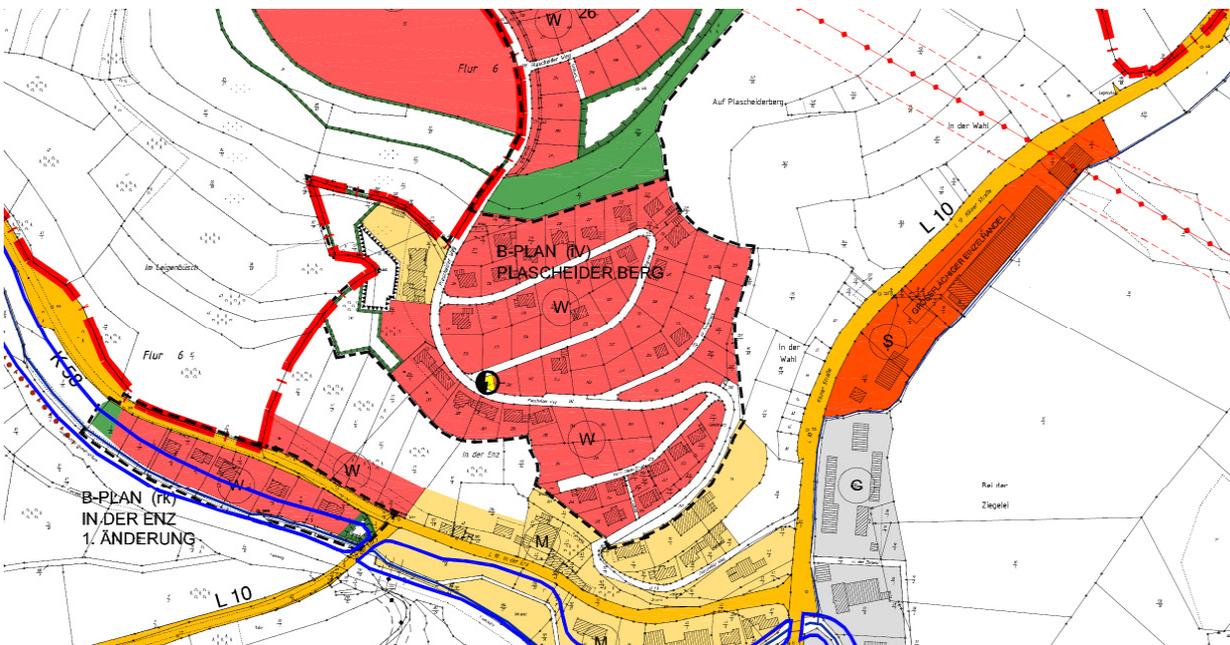


Abbildung 5: Auszug aus dem FNP-Entwurf der VG Neuerburg, Bürogemeinschaft Stolz und Kintzinger, August 2007

4.3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Aufgrund der Tatsache, dass Einzelhandelsvorhaben in einer Größenordnung zwischen 1200 qm und 5000 qm Geschossfläche der Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anlage zum UVPG Nr.18.6 - bis 18.8) nach §3c Satz 1 UVPG unterliegen, wurde vorlaufend zur Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Wahl“ -Sondergebiet großflächiger Einzelhandel eine entsprechend Prüfung durchgeführt. Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde am ### im Stadtrat der Stadt Neuerburg die Nichterforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung beschlossen.

4.4 CHRONOLOGIE DES PLANVERFAHRENS

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Neuerburg hat in seiner Sitzung am ###die Einleitung des Satzungsverfahrens über den Bebauungsplan ‚Sondergebiet Einzelhandel Kölner Straße‘ beschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vorhaben im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden. In Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses hat der Stadtrat der Stadt Neuerburg in seiner Sitzung am ### beschlossen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Neuerburg hat in seiner Sitzung am ###die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom ### bis zum ### durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB begann am ###.

5 PLANUNGSKONZEPTION

Die Ansiedlung soll im Bereich des ehemaligen Top- und Grenzlandmarktes stattfinden. Die hier vorhandenen Gebäude werden insgesamt abgebrochen, um den Neubau der Einzelhandelsmärkte zu ermöglichen.

Geplant ist die Ansiedlung eines Aldi-Discounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 980 m² einschließlich Kassenzone und Pfandanbau und die Umsiedlung eines Rewe-Marktes (Vollsortimenter), dessen Verkaufsfläche sich um rund 615 m² Verkaufsfläche auf dann ca. 1415 m² Verkaufsfläche erweitert. Des Weiteren ist die Errichtung eines Textilienmarktes der Firma Kik mit einer Verkaufsfläche von 500 m² vorgesehen.

Zum Angebot des Discounters und des Vollsortimenters gehören insbesondere Waren des täglichen Bedarfs, wie Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel und Körperpflegemittel. Zudem befinden sich im Sortiment des Aldi-Discounters zeitlich wechselnde Güter des mittelfristigen Bedarfs, wie Elektrogeräte, Bekleidung und Einrichtungsgegenstände (so genannte Aktionsware). Der geplante Textildiscounters der Firma Kik hat in seinem Sortiment primär Kleidung. Zudem befinden sich im Sortiment des Discounters zeitlich wechselnde Produkte wie Accessoires, Taschen, Kosmetikprodukte, Heimtextilien und Niedrigpreisartikel wie Wäscheklammern, Duftkerzen, Küchenutensilien, Kinderspielzeug in sehr begrenzter Auswahl.

Der Lebensmittelvollsortimenter und der Textilienmarkt werden in einem Gebäudekomplex im südwestlichen Teilbereich des Grundstücks angesiedelt, der Discounter im nordwestlichen Grundstücks- teil. Die Stellplätze (rund 190 Stellplätze) sind zwischen den Märkten parallel zur Straße angeordnet.

6 SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Die geplante Einzelhandelsansiedlung findet auf einer bereits erschlossenen Fläche statt, so dass bezüglich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ausreichende Kapazitäten vorhanden sind. Da von der Einzelhandelsansiedlung keine besonders hohen Ansprüche an die Abwasserentsorgung bzw. die Strom-, Telekommunikations-, Gas- und Wasserversorgungsnetze gestellt werden, sind in diesem Bereich keinerlei Auswirkungen zu erwarten. Eine Abstimmung mit dem RWE bezüglich der vorhandenen Trafostation hat stattgefunden (s. Teil B5)

Der Standort zeichnet sich dadurch aus, dass sowohl eine günstige Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV), der mit einer guten Anbindung für Fußgänger aus den nahe gelegenen Wohnbereichen gekoppelt ist. Vom Busbahnhof der Stadt Neuerburg erfolgt die Anbindung mit den Buslinien 412 und 413 in Richtung Prüm und der Linie 422 in Richtung Bisdorf. Eine direkte Busverbindung nach Bitburg besteht nicht. Auch die nächstgelegene Haltestelle zum geplanten Einzelhandelsvorhaben (Neuerburg, Enz) wird durch diese Buslinien angebinden. Die Busse fahren überwiegend werktags zu Schul- und Pendlerzeiten. Es handelt sich also keineswegs um einen rein MIV-orientierten Standort. Dennoch ist eine gute Erreichbarkeit durch den MIV und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die langfristige Konkurrenzfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe gegeben. Die verkehrliche Erschließung der Märkte ist über die Kölner Straße gewährleistet. Da diese im Querschnitt auf die Ansprüche von gewerblichem Verkehr ausgelegt ist, sind diesbezüglich keine Probleme zu erwarten. Da auch die Stellplatzansprüche an den Standorten selbst gedeckt werden können und ein leistungsfähiger Ein- und Ausfahrtsbereich vorgesehen ist, ergeben sich daher keine nachteiligen Auswirkungen für die umgebenden Bereiche.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebe werden derzeit und sollen auch zukünftig über das Plangebiet erschlossen werden. Damit wird vermieden, dass in diesem Abschnitt der L10 weitere Ein- und Ausfahrten errichtet werden, die zu einer eventuellen Störung des Verkehrsablaufs führen könnten.

6.2 GRÜNORDNUNG / NATURSCHUTZ

Die Planung verfolgt den Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich der Ortslage, die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde zu nutzen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Jedoch wurde aufgrund der Größe des Einzelhandelsvorhaben eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage zum UVPG Nr.18.6 - bis 18.8 durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft (Vermeidungsgebot) weiterhin zu berücksichtigen.

Bereits mit der Wahl des Standortes im innerstädtischen Bereich wird dem Vermeidungsgebot generell Rechnung getragen. Es handelt sich um überwiegend stark versiegelte Flächen, die bereits durch die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen vorbelastet sind. Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen auf der östlichen Seite des Wahlbachs sowie der Wahlbach selbst sind von der Planung nicht betroffen. Als Minimierungsmaßnahme findet die Verwendung von wasserdurchlässigem Material für Parkplätze ihre Berücksichtigung. Aufgrund der Tatsache, dass hier ein Gebiet in Innenbereichslage entwickelt wird, werden auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

6.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb des Einzelhandelsbetriebe gilt die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998.

Die TA Lärm enthält technisch-fachliche Anforderungen an die Ermittlung und die anschließende Bewertung der Lärmbelastung von genehmigungs- sowie nicht-genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die Geräuschemissionen sind getrennt für die Zeiträume Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und Nacht (lauteste volle Stunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) zu erfassen und zu beurteilen. Die TA Lärm nennt Immissionsrichtwerte, die im Regelfalle einzuhalten sind. Die Richtwerte lauten im Einzelnen:

Gebietsart / Einrichtung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
in reinen Wohngebieten	50	35
in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55	40
in Kern-, Dorf- und Mischgebieten	60	45
in Gewerbegebieten	65	50

Tabelle 1 Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Schalltechnisch relevant ist der infolge der Einzelhandelsansiedlungen auftretende Gewerbelärm. Als Gewerbelärm ist sowohl der Lärm vom Parkplatz als der Lärm durch die an- und abfahrenden LKW einzustufen. Hier sind vor allem die ‚einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen‘ kritisch – also typischerweise kurzzeitige Geräuschspitzen beim Entlüften der Druckluftbremse von Andienungsfahrzeuge (Lkw) oder beim Türen-/Kofferraumschließen von Pkw. Diese dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag nicht um mehr als 30 dB (A) und in der Nacht nicht um mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium).

In der Parkplatzlärmstudie³ werden nutzungsspezifische Mindestabstände zwischen Parkplatzrand und schutzwürdiger Nutzung genannt, die notwendig sind, damit - bei ungehinderter Schallausbreitung – das Spitzenpegelkriterium eingehalten wird.

Für den immissionsempfindlicheren Beurteilungszeitraum ‚Nacht‘ müssen folgende Mindestabstände vorliegen:

Flächennutzung nach Abschn. 6.1. der TA Lärm	Immissionsrichtwerte in dB (A)	erforderlicher Abstand (M) zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort bei Stellplatznutzung in der Nacht durch ...	
		Pkw	Lkw
WA		34 m	51 m
MI		19 m	34 m
GE		9 m	20 m

Tabelle 2 Mindestabstände zwischen dem kritischsten Immissionsort und dem Parkplatzrand bei Einkaufsmärkten zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums im Nachtzeitraum, vgl. Tabelle 37 auf Seite 107 der Parkplatzlärmstudie

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Parkplatzlärmstudie – 6. überarbeitete Auflage, August 2007; zu beziehen beim: Bayerischen Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg

Im Nachtzeitraum beträgt der Mindestabstand zwischen dem kritischen Immissionsort (hier das Allgemeine Wohngebiet am Plascheider Berg) und dem nächstgelegenen Stellplatz, bei Stellplatznutzung in der Nacht durch einen LKW 51m. Dies wird durch Planung eingehalten. Von einer Beeinträchtigung der immissionsempfindlichen Nutzungen, nämlich der Wohnbebauung am Plascheider Berg durch die geplante Einzelhandelsansiedlung ist daher nicht auszugehen.

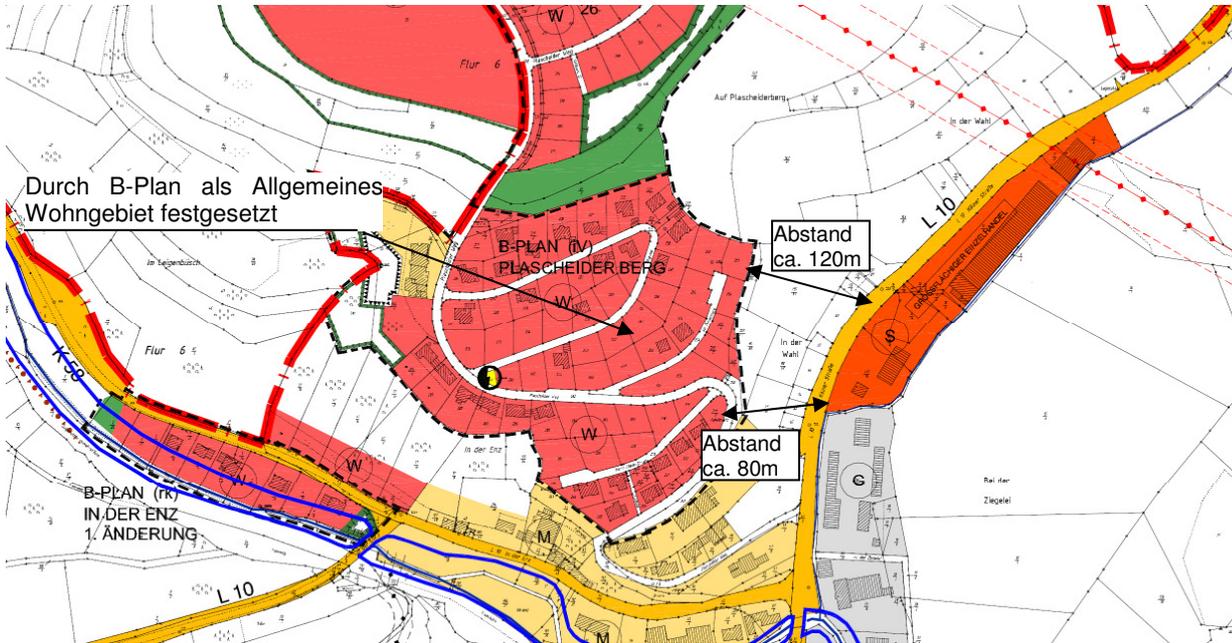


Abbildung 6: Abstände zwischen dem kritischen Immissionsort und dem Rand des Parkplatzes; Auszug aus dem FNP-Entwurf der VG Neuerburg, Bürogemeinschaft Stolz und Kintzinger, August 2007

6.4 ENTWÄSSERUNG

Das Entwässerungskonzept zum Vorhaben wurde mit der SGD Nord am 05.11.2008 vorabgestimmt und sieht vor, dass das Schmutzwasser dem Mischwasserkanal in der Kölner Straße zugeleitet wird. Das auf den nördlichen Gebäuden und dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser wird unmittelbar (wie bisher auch) über mehrere punktuelle Einleitungen in den Wahlbach abzuschlagen, um so zu einer Entlastung des Kanals bzw. der Kläranlage beizutragen. Das auf dem südlichen Gebäude anfallende Niederschlagswasser wird über das dort geplante Versickerungsbecken ebenfalls in den Wahlbach abgeführt. Das Volumen des Versickerungsbeckens wird überschlägig mit 50 l/m² versiegelter Fläche (des südlichen Gebäudes) berechnet werden.

Für das Versickerungsbecken ist eine Erlaubnis (Versickerung des Niederschlagswassers ins Grundwasser) zu beantragen. Die punktuelle Einleitungen können dann in dem gleichen Erlaubnisverfahren behandelt werden (Einleitestelle, Einleitemenge, Darstellung Entwässerungsgebiet/-fläche).

6.5 AUSWIRKUNGEN AUF DEN ÖRTLICHEN UND ÜBERÖRTLICHEN EINZELHANDEL

Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel

Bereits heute polarisiert sich das Einkaufsverhalten der Verbraucher in Versorgungseinkauf und Erlebniseinkauf. Infolge der Umsiedlung/Erweiterung des vorhandenen Rewe-Vollsortimenters bzw. der Ansiedlung eines zweiten Lebensmitteldiscounters in der Stadt Neuerburg wird es nicht zu einer wesentlichen Veränderung des jetzigen Verbraucherverhaltens kommen, jedoch ist davon auszugehen, dass es zur Umlenkung von Kundenströmen kommt. Hierbei ist von zwei wesentlichen Verlagerungen auszugehen: Zum einem wird ein Teil der Kunden aus dem Nahbereich Neuerburgs, die zur kostengünstigen Deckung ihres Bedarfs bisher ausschließlich die Filiale des Lidl-Discounters aufgesucht

haben, einen Teil ihrer Einkäufe beim Aldi tätigen. Zum anderen werden Kunden aus dem Nahbereich, die ihre Einkäufe außerhalb der Verbandsgemeinde Neuerburgs in anderen Mittelzentren bei vergleichbaren Anbietern getätigt haben, einen größeren Anteil ihrer Einkäufe in Neuerburg tätigen. Die neue Ansiedlung profitiert dabei von der Tendenz der Kunden zum ‚One-stop-shopping‘, also zur Möglichkeit, an einem Ort den gesamten Einkauf zu tätigen.

Infolge der Einzelhandelsansiedlung ist eine Verschärfung der Wettbewerbssituation für den vorhandenen Einzelhandel in Neuerburg nicht auszuschließen. Jedoch stehen die kleineren Betriebe (Metzgereien, Bäckereien) bereits heute im Wettbewerb zum Rewe-Markt und zum Lidl-Discounter, so dass davon auszugehen ist, dass sie sich bereit heute über bestimmte Strategien wie z.B. zielgruppenorientiert gestaltete Läden, Produkte und Preise sowie Qualität und Dienstleistungsbereitschaft entsprechend positioniert haben. Es besteht die Chance, dass infolge der Ansiedlung eine größere Anzahl von Kunden ihre Einkäufe vor Ort tätigt, die vorher an anderer Stelle ausgeführt wurden und dies auch den kleineren Einzelhändlern in der Stadt Neuerburg zugute kommt.

Aufgrund der Tatsache, dass im Zentrum kein vergleichbarer Lebensmitteleinzelhändler vorhanden ist, kann es im Bereich Lebensmitteleinzelhandel – nach der Ansiedlung des Discounters und der Verlagerung des REWE-Marktes – nicht zu einer Verlagerung von Kaufkraftströmen aus dem mittelalterlichen Stadtzentrum kommen. Die im Zentrum vorhandene Bäckerei und Metzgerei befinden sich bereits heute in einer Konkurrenz zu den - in der Stadt Neuerburg bereits vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter und Discounter – und haben sich entsprechend positioniert. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines zusätzlichen Discounters eine nennenswerte Veränderung der Kaufkraftströme zwischen Zentrum und Kölner Straße verursachen wird.

Hinsichtlich des geplanten Textilien-Marktes ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem am Standort ‚Kölner Straße‘ geplanten Textilien-Markt um eine Umsiedlung eines bereits bestehenden Kik-Marktes aus dem genannten ‚zweiten Einkaufsschwerpunktes‘ (im Bereich des jetzigen REWE-Marktes) handelt. Die Erfahrungen mit dem bereits bestehenden Kik-Markt zeigen deutlich, dass dieser aufgrund seines niedrigpreisigen Sortiments nicht in Konkurrenz mit dem im Zentrum vorhandenen Textilgeschäft steht.

6.6 AUSWIRKUNGEN AUF DAS MITTELZENTRUM BITBURG

Die Stadt Bitburg liegt in etwa 25 km Entfernung und ist das nächstgelegene Mittelzentrum. Es ist davon auszugehen, dass zurzeit ein großer Teil der Kaufkraft des Nahbereichs von Neuerburg bzw. aus der Stadt Neuerburg in das Mittelzentrum Bitburg abfließt. Mit der Einzelhandelsansiedlung in der Stadt Neuerburg wird ein Teil dieser Kaufkraft vor Ort gebunden. Die Berechnung der Kaufkraftbindungsquoten belegen jedoch, dass wesentliche Auswirkungen auf die Stadt Bitburg ausgeschlossen sind. Hier sind zahlreiche ähnliche Anbieter angesiedelt, die aufgrund ihrer gesamten Verkaufsflächengröße, ihrer günstigen Verkehrsanbindung, ihrer Nähe zu Wohnstandorten und der Anbietervielfalt auch langfristig Bestand haben werden. Hinzu kommt, dass die Stadt Bitburg weiterhin von Koppelungseinkäufen profitieren wird, d.h. Kunden, die die Stadt Bitburg zum Einkauf im Stadtzentrum aufsuchen oder aber dort arbeiten, ihre Versorgungseinkäufe zum Teil weiterhin in Bitburg tätigen werden.

Durch die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsbetriebe wird die Funktion der Stadt Bitburg nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.7 AUSWIRKUNGEN AUF DAS MITTELZENTRUM PRÜM

Die Stadt Prüm liegt in etwa 32 km Entfernung. Aufgrund dieser Entfernung ist davon auszugehen, dass deren mittelzentrale Funktion in keiner Weise von der Einzelhandelsansiedlung betroffen ist. Hier sind ebenfalls zahlreiche ähnliche Anbieter angesiedelt, die aufgrund ihrer gesamten Verkaufsflächengröße, ihrer günstigen Verkehrsanbindung, ihrer Nähe zu Wohnstandorten und der Anbietervielfalt auch langfristig Bestand haben werden. Hinzu kommen innerstädtische Geschäfte, welche die Attraktivität des Mittelzentrums weiter erhöhen. Auch die Berechnung der Kaufkraftbindungsquoten

belegen, dass wesentliche Auswirkungen auf die benachbarten Zentren ausgeschlossen werden können. Somit ist nicht mit einer wesentlichen Verlagerung der Kundenströme aus dem Einzugsbereich des Mittelzentrums Prüm zu rechnen. Seine Funktion wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.8 AUSWIRKUNGEN AUF DIE BENACHBARTEN KLEINZENTREN

Infolge der Umsiedlung/Erweiterung des vorhandenen Rewe-Vollsortimenters bzw. der Ansiedlung eines zweiten Lebensmitteldiscounters in der Stadt Neuerburg wird es nicht zu einer wesentlichen Veränderung des jetzigen Verbraucherverhaltens kommen. Diejenigen Kunden der benachbarten Kleinzentren und ihrer Einzugsbereiche, welche Ihren Bedarf bereits heute rein kosten- und MIV-orientiert decken, nehmen einen Teil ihrer Versorgungseinkäufe z.B. einmal wöchentlich in benachbarten Mittelzentren vor. Hier kann es zu einer Umlenkung von Kundenströmen, die bisher andere Mittelzentren aufgesucht haben, in Richtung Neuerburg kommen. Dies wird (wie oben bereits dargelegt), jedoch die Funktion der Mittelzentren nicht wesentlich beeinträchtigen. Die übrigen Einkäufe des täglichen Bedarfs werden weiterhin in den Kleinzentren getätigt. Hinzu kommt der Anteil an Kunden, die keinen Pkw zu Verfügung haben und daher ihren gesamten Bedarf vor Ort decken. Dies bedeutet, dass nicht davon auszugehen ist, dass die Funktion der benachbarten Kleinzentren durch das geplante Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Neuerburg wesentlich beeinträchtigt wird.

In den Grundzentren Körperich und Mettendorf werden Textilien in nur geringem Umfang angeboten. Sie stellen eine Ergänzung zum Sortiment aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege dar. Diejenigen Kunden, welche bereits heute Textilien in den Kleinzentren kaufen, werden dies auch aus praktischen Erwägungen (z.B. kurze Wege, keine Möglichkeit der Nutzung eines Pkw, keine günstige ÖPNV-Verbindung) tun. Infolge der Umsiedlung des Textilien-Marktes wird es nicht zu einer wesentlichen Veränderung des jetzigen Verbraucherverhaltens kommen.

TEIL B BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Da das Einzelhandelsvorhaben nicht den Gebietskategorien nach §§ 4 –10 der BauNVO entspricht, wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚großflächigen Einzelhandel‘ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für den Discounter, den Lebensvollsortimenter und den Textilmarkt. Mit der Festsetzung des Standortes als ‚Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel‘ und der Festsetzung der Betriebsformen mit ihren zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten wird den Auflagen des Zielabweichungsbescheid vom 18. Juli 2008 Rechnung getragen. Dabei entsprechen die festgesetzten Verkaufsflächen den im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens beantragten und im Zielabweichungsbescheid positiv bestätigten Verkaufsflächen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Um den Flächenansprüchen der Betriebe inkl. der dazugehörigen Stellfläche gerecht zu werden, wird im Sonstigen Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandelsbetrieb‘ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Mit Rücksicht auf die zu schaffenden Stellplätze wird die GRZ für das Vorhaben entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden darf. Da eine entsprechende Versiegelung bereits im Rahmen der vorherigen Nutzung des Geländes vorgenommen wurde, ist bei Realisierung der Planung nicht mit weiteren Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion zu rechnen.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen im Sonstigen Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandel‘ werden entsprechend den konkreten Erfordernissen festgeschrieben und tragen zu einer angemessenen äußeren Gestaltung der Gebäude und ihrer Einfügung in die Umgebungsbebauung bei.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen im Sonstigen Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandelsbetrieb‘ wird – aufgrund der bereits vorliegenden konkreten Architekturplanung - die Erdgeschossfußbodenhöhen herangezogen.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Auf die Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO wird im gesamten Plangebiet verzichtet. Dies ermöglicht eine Flexibilität in der Anordnung der Baukörper und einen individuellen Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem wird die Festsetzung getroffen, dass nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den hier für eigens festgesetzten Flächen – im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl - angeordnet werden. Die Größe der hierfür festgesetzten Fläche richtet sich nach der vom Investor nach den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen bemessenen Stellplatzanzahl, welche sich im heutzutage von Einzelhandelsansiedlungen vorgesehenen Rahmen bewegt.

5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine Transformatorenstation der RWE AG. Eine Rücksprache mit der RWE AG Trier vom 11. November 2008 ergab, dass im Zuge der Realisierung des Planvorhabens im 5m-Umkreis der Station keine Bauten errichtet werden dürfen und das bei Errichtung der Stellplätze eventuell mit Bügeln oder Leitplanken als Rammschutz gearbeitet werden kann. Des Weiteren ist zu gewährleisten, dass ein ungehinderter Zugang zur Transformatorenstation gewährleistet ist; dies ist jedoch unproblematisch, da die Türen der Station zum öffentlichen Raum orientiert sind.



Abbildung 7: Lage der Transformatorenstation am Rande des Plangebietes

6 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das zentrale Versickerungsbecken dient der Rückhaltung und Versickerung des im Bereich des südlichen Baufensters anfallenden Niederschlagswassers. Das Becken ist so zu bemessen, dass sein Volumen ausreichend ist, um 50 l/m² versiegelte Fläche des südlichen Baufensters aufzunehmen. Die

Überläufe des Versickerungsbeckens sind zur Entlastung des Kanals und der örtlichen Kläranlage direkt an den Wahlbach anzuschließen. Die Maßnahme trägt insgesamt zur Minimierung des Eingriffs in den lokalen Wasserhaushalt (der bereits statt gefunden hat) bei.

7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NICHT SCHÄDLICH VERUNREINIGTEM NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Plangebiet soll der Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt durch die vorgenommenen Versiegelungen minimiert werden. Hierzu wird die Rückhaltung und Versickerung des im südlichen Baufenster anfallenden Oberflächenwassers in einem Versickerungsbecken festgesetzt. Eine zeitliche Bindung für die Fertigstellung des Versickerungsbeckens trägt dazu bei, das Ziel der Minimierung des Eingriffs in den lokalen Wasserhaushalt zeitnah zu realisieren.

Das Abschlagen des auf den übrigen befestigten Flächen des Plangebiets anfallenden Niederschlagswasser über mehrere punktuelle Einleitungen in den Wahlbach dient der Entlastung des Kanals und der örtlichen Kläranlage.

TEIL C FESTSETZUNGEN GEMÄß § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise Einfluss auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, der Werbeanlagen und der nicht überbauten Grundstücksflächen zu nehmen. Hierzu gehören Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Gestaltung der Stellplatzflächen.

Im Sonstigen Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandels‘ geben Sachzwänge bestimmte Bauformen und Volumina der Gebäude vor. Besonders spezifische Produktionsabläufe sowie ökonomische Gesichtspunkte führen dazu, dass die Gestaltung in der Abwägung eine geringere Rolle spielt als die Schaffung von Arbeitsplätzen u.ä.. Insofern wurde beim vorliegenden Bebauungsplan darauf verzichtet, zu weitgehende Festsetzungen zu formulieren, die letztlich eine unverhältnismäßige Einschränkung der Investoren mit sich bringen und zudem meist nur geringe Wirkung erzielen können.

Um die Reduzierung der Grundwasserneubildungsraten durch Flächenversiegelung zu minimieren, den Eingriff in das Lokalklima zu minimieren und den visuellen Eindruck versiegelter Flächen zu mindern, ist festgesetzt, dass Stellplatzflächen in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.