



## Allgemein verständliche Zusammenfassung der Antragsunterlagen zum Raumordnungsverfahren gem. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) für die Errichtung des Einkaufszentrums ‚Bit-Galerie‘ in Bitburg

Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

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

eMail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)

---

■ Aufgabenstellung Allgemein verständliche Zusammenfassung der Antragsunterlagen zum Raumordnungsverfahren für die Errichtung des Einkaufszentrums ‚Bit-Galerie‘ in Bitburg

■ Datum 17. Oktober 2011

---

■ Auftraggeber FACO Immobilien GmbH  
Bedaplatz 3  
54634 Bitburg

■ Auftrag schriftlich erteilt durch Schreiben vom 16. Juni 2011

■ Bearbeitet durch

Dipl.-Ing. Daniel Heßer

Dieser Bericht besteht aus 28 Seiten



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Aufgabenstellung.....	3
1.2	Grundlagendaten.....	3
<b>2</b>	<b>Lage und Beschreibung des Vorhabens</b> .....	<b>4</b>
2.1	Einordnung in das Bitburger Stadtgefüge .....	4
2.2	Prüfung alternativer Standorte .....	5
2.3	Das Planvorhaben „Bit-Galerie“ .....	6
<b>3</b>	<b>Raum- und Siedlungsstruktur</b> .....	<b>9</b>
3.1	Strukturelle und planungsrechtliche Ausgangslage.....	9
3.2	Planungserfordernis.....	10
<b>4</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens</b> .....	<b>11</b>
4.1	Verkehr.....	11
4.1.1	Rahmenbedingungen.....	11
4.1.2	Eingestelltes Zahlenwerk .....	11
4.1.3	Verkehrsnetz .....	12
4.1.4	Fazit.....	15
4.2	Einzelhandel .....	15
4.2.1	Prüfgegenstand.....	16
4.2.2	Rahmenbedingungen .....	16
4.2.3	Auswirkungen des Vorhabens auf das Zahlenwerk.....	18
4.2.4	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel in der Region .....	19
4.2.5	Fazit.....	21
<b>5</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>21</b>
5.1	Naturschutz .....	21
5.1.1	Flächen- und Objektschutz / Schutzwürdigkeit .....	21
5.1.2	Vorgaben der Landschaftsplanung .....	21
5.1.3	Sonstige Vorgaben des Natur- und Umweltschutzes .....	22
5.1.4	Zustand von Natur und Landschaft.....	22
5.1.5	Grünordnerische Maßnahmen .....	22
5.1.6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	23
5.1.7	Fazit.....	23
5.2	Immissionsschutz .....	23
5.2.1	Untersuchungsumfang .....	23
5.2.2	Ausgangslage und Modell.....	24
5.2.3	Berechnungsergebnisse .....	26
5.2.4	Fazit.....	27
<b>6</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung</b> .....	<b>28</b>



# 1 Einführung

## 1.1 Aufgabenstellung

Die Faco Immobilien GmbH, Bitburg beabsichtigt in der Stadt Bitburg, im Bereich zwischen Bedaplatz, Trierer Straße und Karenweg, ein innerstädtisches Einkaufszentrum, die so genannte ‚**Bit-Galerie**‘, zu errichten. Hierzu wurden bereits detaillierte Planungsüberlegungen ausgearbeitet und in Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung für die Durchführung eines zunächst notwendigen Raumordnungsverfahrens durch das Büro ISU, Bitburg aufbereitet.

Mit diesem Dokument ist die allgemein verständliche Zusammenfassung der Vorhabenunterlagen verbunden, die bereits für einige Themen sehr aussagekräftig und detailgetreu vorliegen und der raumordnerischen Prüfung zugänglich sind. Es handelt sich somit im Folgenden um die Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen zu folgenden Themen:

- Verkehr,
- Immissionsschutz,
- Einzelhandel,
- Naturschutz / Umwelt und
- Architektur

sowie um eine Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und den aktuellen Kenntnissen, die für die Beurteilung der grundsätzlichen Realisierbarkeit des Vorhabens auf raum- und regionalbedeutsamer Ebene von Belang sind.

## 1.2 Grundlegendaten

Für die Darlegungen zur raumordnerischen Prüfung des Vorhabens wurden die folgenden Daten, Gutachten und Darstellungen als Grundlagen herangezogen:

- Vorhabenplanung und Beschreibung Architektur, Mesa Development BR GmbH, Stuttgart, Entwürfe der vier Ebenen +1, 0, -1 und -2 in zwei Varianten, Juli 2011
- gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ‚Östlich des Bedaplatzes‘ vom 24. März 2011
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ‚Limbourgs Hof‘ vom 16. Dezember 2010
- Bebauungsplan Nr. 57a ‚In Brudenhecksgarten‘
- Bebauungsplan Nr. 57b ‚Südlich des Bedaplatzes‘
- Bebauungsplan Nr. 80 ‚Ecke Görenweg / Römermauer‘
- Bebauungsplan Nr. 8 ‚Echternacher -, Heinrich- und Umgehungsstraße‘
- Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 10 ‚Neuerburger Straße – Brodenheckstraße – Heinrichstraße – Umgehungsstraße‘
- Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 15 ‚Prümer Straße – West‘
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Aldi-Discountmarkt‘ Neuerburger Straße
- Sanierungssatzung und Rahmenplan zum Sanierungsgebiet ‚Bedaplatz / Spitelspaisch‘
- Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bitburg, Teil A – Grundlagen und Rahmenbedingungen (Entwurf, Stand 11. August 2010)
- Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bitburg, Teil B – Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf, Stand 15. Juni 2011)

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)
- Regionaler Raumordnungsplan der Region Trier
- Verkehrsplanerische Standortuntersuchung, Vertec, Juli 2011
- Schalltechnische Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren für die Bit-Galerie, ISU GmbH, Bitburg, August 2011
- Verträglichkeitsuntersuchung zum Einzelhandel, ISU Bitburg, 17. Oktober 2011
- Einschlägige Quellen der für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens relevanten und zu prüfenden Umweltbelange
- Bestandsplan Naturschutz / Grünordnung, ISU Bitburg, Juli 2011
- aktueller Katasterausschnitt des Planungs- und Untersuchungsbereichs

Darüber hinaus fanden bereits Abstimmungsgespräche zur Infrastruktur mit allen Leitungsträgern und den Stadtwerken statt, um die planungsrechtliche Umsetzbarkeit des Vorhabens über ein nachgeschaltetes Bebauungsplanverfahren bereits frühzeitig zu ermitteln.

Die für die raumordnerische Beurteilung notwendigen Grundlagendaten und Unterlagen sind dem Antrag auf Durchführung des Raumordnungsverfahrens beigelegt.

## 2 Lage und Beschreibung des Vorhabens

### 2.1 Einordnung in das Bitburger Stadtgefüge

Die zur Realisierung des Vorhabens vorgesehene Fläche liegt in Mitten der Stadt Bitburg, im südlichen Anschluss an die Fußgängerzone. Sie wird umgrenzt vom Bedaplatz im Westen, der Kreissparkasse im Süden, der Trierer Straße im Osten und dem Karenweg sowie bestehender Bebauung im Norden.

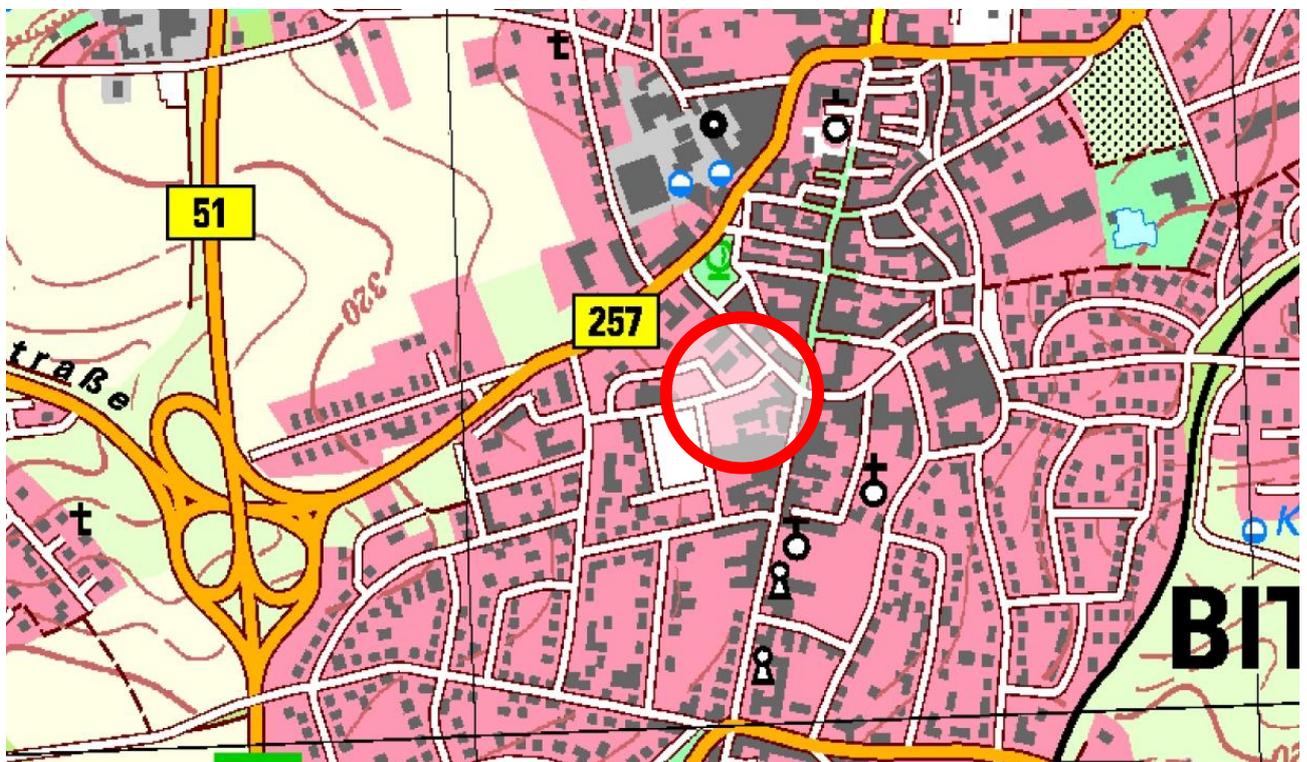


Abbildung 1: Einordnung des Bereichs ins Bitburger Stadtgebiet  
(Quelle: TK 25)

Über das umlaufende Straßennetz ist das Vorhaben an die innerörtlichen Hauptschließungsstraßen angebunden. Hierüber erfolgt der Anschluss an die regional und überregional bedeutsamen Bundesstraßen B 50, B 51 und B 257 und in etwa 9 km Entfernung an die Autobahn A 60. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Überplanung der vorhandenen Bedastraße im Anschluss an den Karenweg notwendig. Durch die Verlegung der Bedastraße in nordwestliche Richtung kann die Anbindung des Einkaufszentrums verkehrlich optimiert werden. Entsprechende Planungen werden derzeit bearbeitet.

Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus den umliegenden Wohngebieten und eine direkte Anbindung der Fußgängerzone an die Galerie. Über die innere Erschließung des Einkaufszentrums soll die Fußgängerzone mit dem Bedaplatz verknüpft werden, was die Handelsintensität in Bezug zum ruhenden Verkehr in der Innenstadt optimiert, da der Bedaplatz als innerstädtischer Parkplatz sowie als Veranstaltungsfläche für Bitburg von großer Bedeutung ist. Derzeit liegt er nicht ausreichend erschlossen, leicht abseits der Bitburger Hauptverkehrsstraßen und stellt sich als schwer erreichbare ‚Hinterhof-Situation‘ dar.

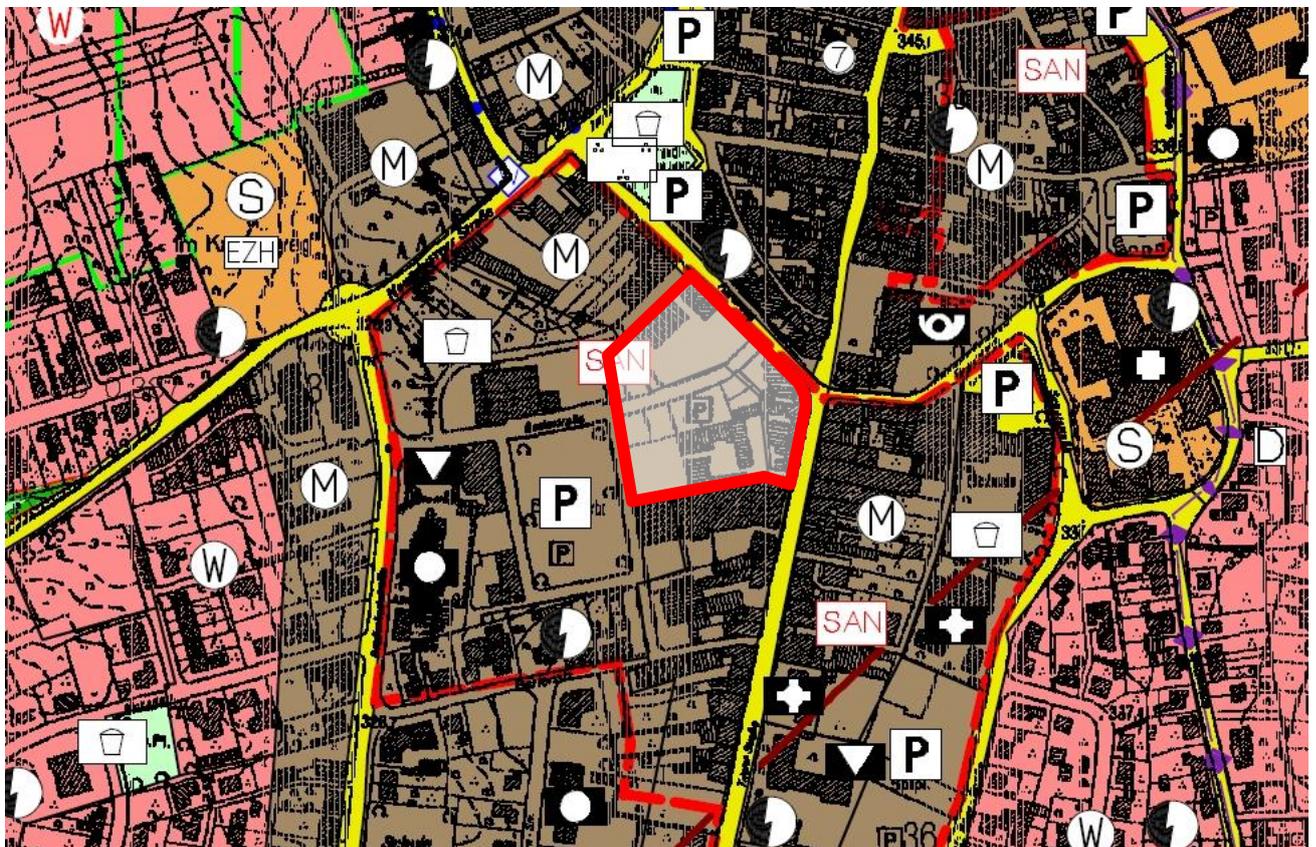


Abbildung 2: Darstellung im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als Mischbaufläche  
 (Quelle: Flächennutzungsplan Bitburg)

## 2.2 Prüfung alternativer Standorte

Da die Galerie mit der geplanten Größe nur schwerlich andere geeignete Standorte im Bitburger Stadtgebiet finden könnte, die besser integriert sind als der angestrebte, wird hier auf bereits in früheren Planungen verfolgte Vorhaben verwiesen.

Eines der nicht realisierten Vorhaben für ein Einkaufszentrum sollte im Bereich Limbourgs Hof, nördlich der Neuerburger Straße und östlich des Aldi-Marktes, entstehen (sog. Rautenbergzentrum). Diese Planung kam seinerzeit abwägungsbedingt nicht zum Tragen. Der Standort, der zwar prinzipiell für eine Entwicklung geeignet scheint, wird derzeit für die Verlagerung des EDEKA-Marktes vom gegenüberliegenden Grundstück ins Auge gefasst.

Eine weitere Standortalternative bietet sich in der Bitburger Innenstadt nicht. Allerdings wurde bereits über eine Ansiedlung im Bereich der Saarstraße diskutiert. Dieser nicht integrierte Standort käme aber nach den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitburg nicht für die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten in Betracht und scheidet damit für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums aus.

Ein dritter Standort wäre im Bereich des ehemaligen Autohauses Müller & Flegel, nördlich der Fußgängerzone, zu sehen. Dieser ist zwar städtebaulich integriert, bietet auf Grund der Topographie und der Grundstücksgröße jedoch nicht genügend Spielraum, um eine städtebaulich und architektonisch ansprechende Galerie zu verwirklichen.

Vor diesen Hintergründen stellt sich der gewählte Standort aus Sicht der Investoren, der Stadt Bitburg und einer integrierten Stadtentwicklungspolitik als geeignete Platzierung dar.

### 2.3 Das Planvorhaben „Bit-Galerie“

Zum derzeitigen Planungsstand wurde durch den das Vorhaben planenden Architekten Bernhard Reiser, Mesa Development BR GmbH, Stuttgart, bereits eine detaillierte Planung der einzelnen Ebenen des Einkaufszentrums sowie erste Gebäudeansichten und Schnitte in Form unverbindlicher Illustrationen im Entwurf vorgelegt. Da zum Zeitpunkt des Raumordnungsverfahrens jedoch noch nicht alle Details geklärt sind, wird neben der Vorzugsvariante eine Alternative Planungsvariante aufgezeigt.

Der Baukörper der Galerie selbst wird nach den aktuellen Planungsvorstellungen die folgenden Flurstücke zumindest teilweise überplanen oder in Anspruch nehmen:

Gemarkung Bitburg / Flur 5: Nr.: 1152/5, 1133/17, 1055/8, 1155/4, 1161/5, 1150/4, 1163/6, 1133/12, 1157/1, 1166/146, 1158/6, 1155/1, 1160/1, 1151/9, 1164/5, 1153/1, 1163/3, 1156/4, 1055/4, 1147/12, 1159/1, 1055/6, 1164/11, 1151/21, 1152/4, 1061/1, 1058/3, 1140/22, 1163/2, 1152/3, 1151/12, 1156/5, 1060/1, 1155/3 und 1133/16.

Da mit dem Flurstück Nr. 1150/4 auch die bestehende Bedastraße durch den Baukörper überplant wird, ist mit Errichtung des Einkaufszentrums auch die Verlegung der Bedastraße in nordwestliche Richtung verbunden. Um das zu erwartende Verkehrsaufkommen abwickeln zu können, wird durch die Planung auch der Ausbau der Kreuzung Gartenstraße / Trierer Straße notwendig.

Zudem soll die Galerie einen direkten Anschluss an die benachbarte Kreissparkasse erhalten, die ihrerseits in das Konzept der Galerie über einen direkten Zugang eingebunden wird.

Da die Bit-Galerie eine Aufwertung des gesamten Areals im Umfeld des Bedaplatzes zur Folge haben wird, ist auch die Neugestaltung dieses innerstädtischen Park- und Veranstaltungsplatz Teil der Gesamtkonzeption.

Die Bit-Galerie verteilt ihre Nutzungen auf insgesamt vier Ebenen. Dabei sind die beiden oberen Ebenen (Niveau Trierer Straße und eine Etage höher) für die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie gastronomische Einrichtungen vorgesehen. Die beiden unteren Geschosse sollen hingegen als Parkebenen dienen. Die sich von der Kreuzung Trierer Straße/ Karenweg erstreckende und alle Flächen der Galerie erschließende 'Mall', wird hierbei über eine Rolltreppe an den ebenerdigen Ausgang in Richtung Bedaplatz auf der darunter liegenden Ebene angebunden. Hier befindet sich auch die Ein- und Ausfahrt der beiden Parkebenen der Galerie..Das im untersten Geschoss angeordnete Parkdeck könnte zudem optional unter den Bedaplatz erweitert werden. Hierzu wurde aktuell jedoch noch keine abschließende Entscheidung getroffen.

Die ‚Mall‘ bildet das Herzstück des Einkaufszentrums und verbindet ‚die Fußgängerzone fußläufig mit dem Bedaplatz. Nicht zuletzt aus diesem Grund wird das Vorhaben unter dem Namen ‚Bit-Galerie‘ in die Planung eingestellt. Neben den Kernbesatz an Einzelhandelsflächen treten Angebote aus dem Bereich Dienstleistung und Gastronomie, die das Gesamtangebot innerhalb der Gale-



rie abrunden sollen. Baulich wird das Vorhaben an die Kreissparkkasse im Süden angeschlossen, was zu einer inneren erhöhten Frequenz führt, da die Kreissparkkasse selbst ebenfalls über eine Durchquerung von der Trierer Straße zum Bedaplatz verfügt.

Insgesamt stehen zum derzeitigen Planungsstand zwei Varianten zur Diskussion: Die kleinere von beiden sieht hierbei den Erhalt des Gebäudes ‚Karenweg 6‘ vor.

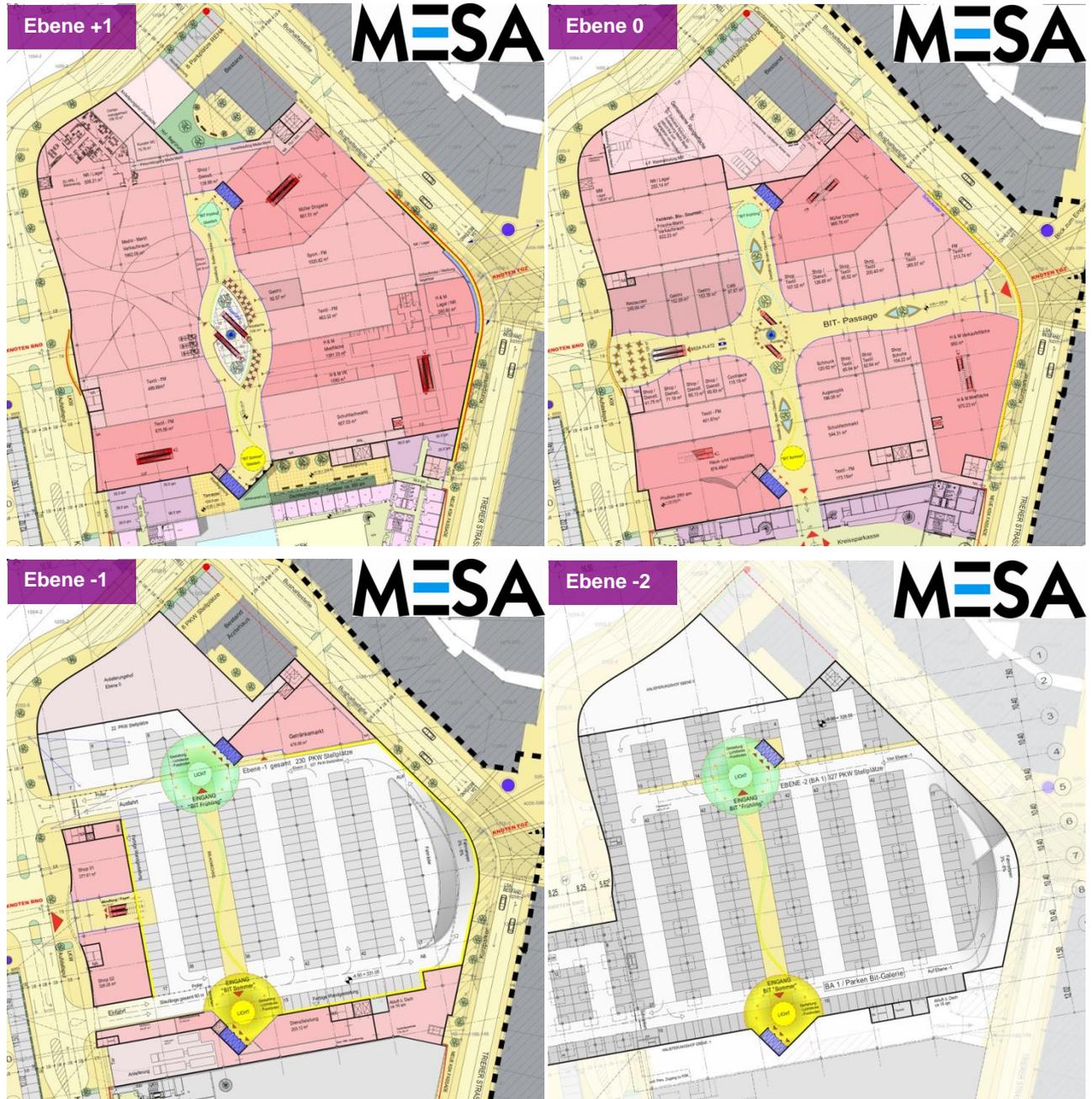


Abbildung 3: Entwurf zur Bit-Galerie, kleine Variante mit Erhalt Karenweg 6 – unverbindliche Illustration  
(Quelle: Mesa Development BR GmbH)

Die Umsetzung der großen Variante hätte hingegen den Wegfall des Gebäudes zur Folge. Durch diese Variante ändert sich jedoch nicht die Verkaufsfläche des Vorhabens. Vielmehr wird eine bessere interne Erschließung und eine großzügigere Event- und Gastronomie-Fläche möglich.



Nutzung	Fläche / Anzahl
Überbaute Grundstücksfläche	ca. 12.000 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche Nutzung	ca. 25.100 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	ca. 12.000 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche Parken	ca. 14.570 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	ca. 550
Anzahl neu geschaffener Arbeitsplätze	ca. 450 bis 500

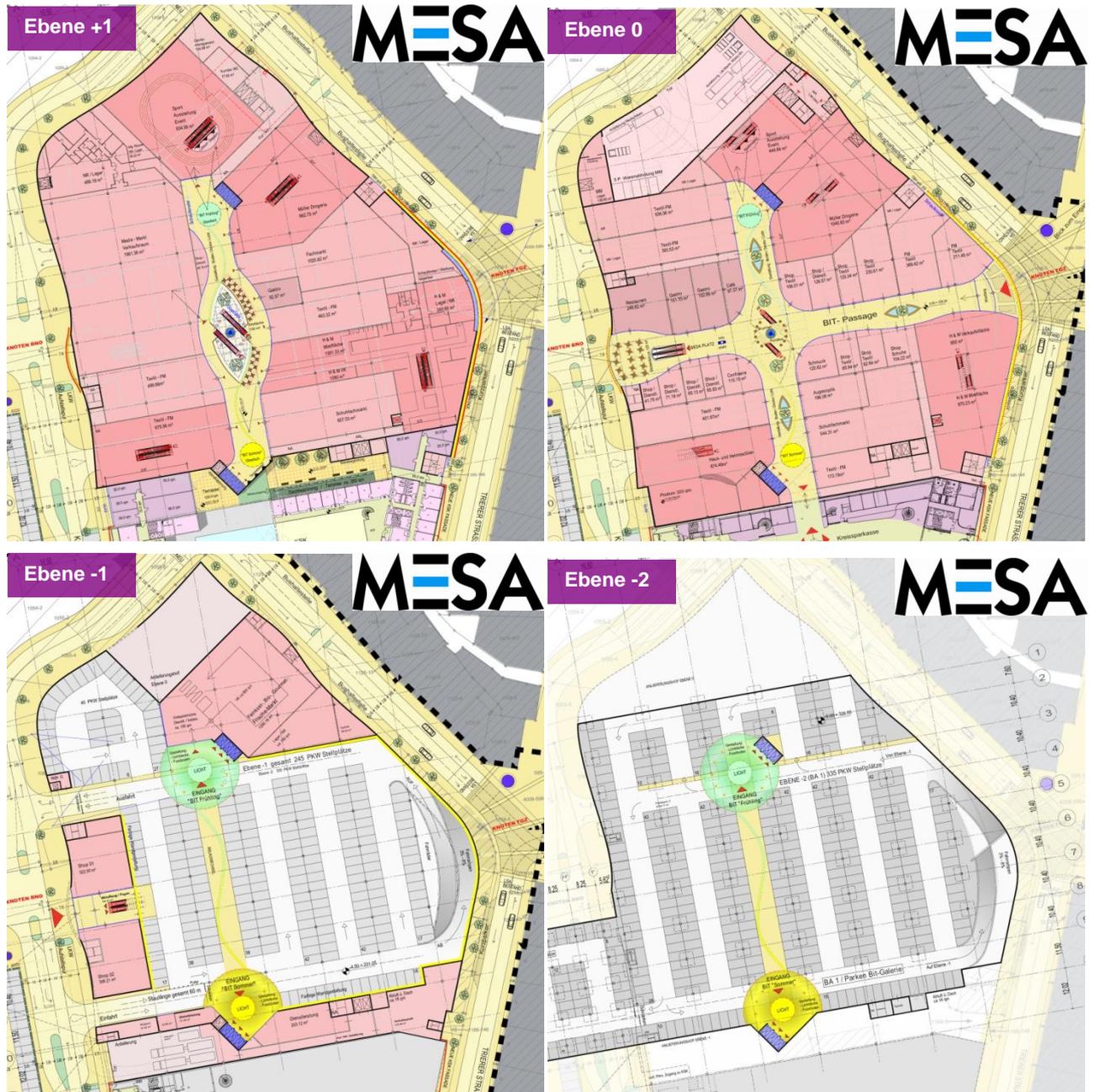


Abbildung 4: Entwurf zur Bit-Galerie, große Variante Wegfall Karenweg 6 – unverbindliche Illustration  
(Quelle: Mesa Development BR GmbH)

Die derzeit ausgearbeiteten maßstäblichen Planungen zur Bit-Galerie sind den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren beigelegt. Sie zeigen die beiden Varianten, die derzeit im Verfahren ver-

folgt werden. Es handelt sich dabei um Entwürfe der Mesa Development BR GmbH, die noch unverbindliche Illustrationen darstellen.

### 3 Raum- und Siedlungsstruktur

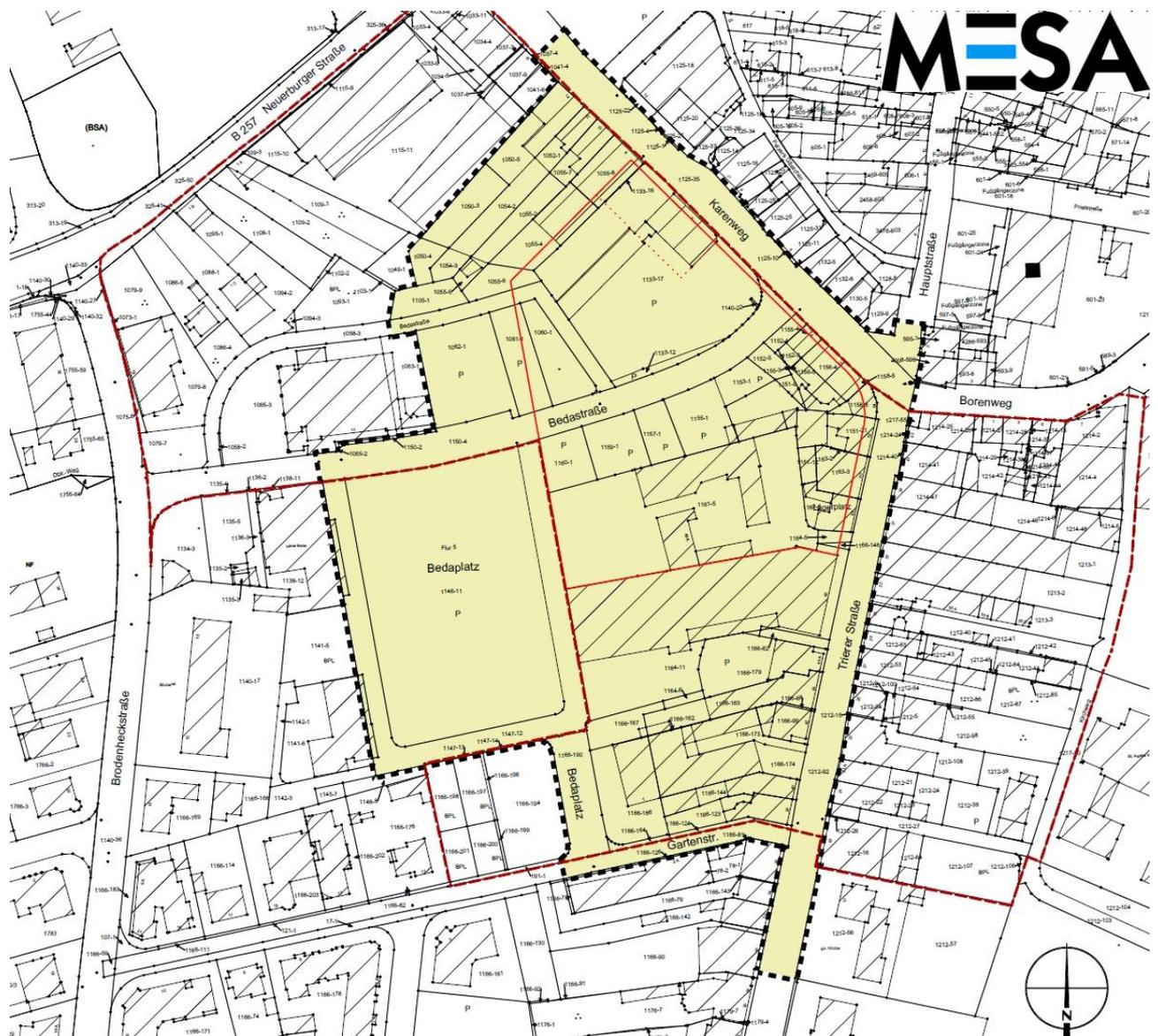
#### 3.1 Strukturelle und planungsrechtliche Ausgangslage

Das Vorhabengebiet liegt zentral in der Bitburger Innenstadt, in südlicher Verlängerung der Fußgängerzone. Es wirkt auf die Gestaltung der Trierer Straße und des Karenwegs sowie durch die Sichtbeziehungen auch auf die Fußgängerzone ein. Gerade an der Kreuzung Trierer Straße / Karenweg / Borenweg bildet die Gebäudekante eine dominante und das Stadtbild prägende Ecke Bitburgs.

Die Bebauung im Vorhabenbereich ist zur Trierer Straße und zum Karenweg von Blockstrukturen geprägt, die den Straßenraum in weiten Teilen fassen. Der „rückwärtige“ Bereich dieser Gebäude, der sich zum Bedaplatz hin öffnet, zeigt eine weniger homogene Baustruktur. Hier befinden sich Nebengebäude und Stellplatzflächen sowie private Gärten, die den Bedaplatz baulich nicht fassen können. Der Platz besitzt daher keine klaren Raumkanten, was in der Wahrnehmung durch die Baulücken und Freiflächen an dessen übrigen Rändern noch verstärkt wird. Im gesamten Umfeld des Vorhabens sind nur wenige innerstädtische Grünstrukturen vorhanden. Diese wirken nicht stadtbildprägend. Hingegen stellt sich die größtenteils versiegelte, jedoch ungestaltete Fläche zwischen Bedastraße und Kreissparkasse, als untergenutzte Brachfläche dar.

Planungsrechtlich befindet sich das Vorhaben nach den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bitburg in einer gemischten Baufläche. Ein gültiger Bebauungsplan für das Areal der Bit-Galerie ist nicht vorhanden. Daher wurde zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am 24. März 2011 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ‚Östlich des Bedaplatzes‘ vom Stadtrat der Stadt Bitburg gefasst. Der Geltungsbereich umfasst neben der eigentlichen Bit-Galerie, den Bedaplatz und alle zur Plan gehörigen Flächen, die im Zuge der Anpassung des Verkehrsnetzes bauplanungsrechtlich gesichert werden müssen. Dadurch befinden sich auch die Kreissparkasse sowie die sich südlich anschließenden Flächen bis einschließlich der Gartenstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan wird zudem benötigt, um die Galerie planungsrechtlich als großflächigen Einzelhandelsbetrieb genehmigungsfähig vorzubereiten und im Verfahren alle Belange für die räumliche Planung abzu prüfen. Nach den Vorgaben des Planungsrechts sind solche Betriebe nur in eigens definierten Sonder- oder in Kerngebieten zulässig. Es wird angestrebt, ein Kerngebiet festzusetzen.

Zu den bauplanungsrechtlichen Vorgaben ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld der Galerie bereits wirksame Bebauungspläne bestehen und das Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ‚Bedaplatz / Spittelspaisch‘ liegt. Die Vorgaben, die sich aus diesen Planungen der Stadt Bitburg ergeben sind in dem auf das Raumordnungsverfahren folgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.



**Abbildung 5:** Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ‚Östlich des Bedaplatzes‘ mit Darstellung äußere Abgrenzung des Baukörpers der Bit-Galerie und Sanierungsgebiet  
 (Quelle: Mesa Development BR GmbH)

Neben den formellen Planungen sind die Vorgaben des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitburg abwägungsrelevant und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Ebenfalls mit konkreten Bezügen zum Vorhaben sind die Ziele der Raumordnung in Form der Regional- und Landesplanung in die Planung mit einzubeziehen.

### 3.2 Planungserfordernis

Da der wirksame Flächennutzungsplan bereits Mischbauflächen im Vorhabenbereich vorsieht, ist die Anpassung oder Änderung des Flächennutzungsplans nicht notwendig.

Der Bebauungsplan wird erforderlich, da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der nur in einem Sonder- oder Kerngebiet mit entsprechender Gebietsausweisung zulässig ist. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB ist daher nicht möglich. Im Zuge der Planung sollen auch die Bereinigung städtebaulicher Missstände im Geltungsbereich und die Durchsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet bewältigt werden.

Erste Abstimmungen zu den Rahmenbedingungen sowie den planungsrechtlichen Aufgaben und Konflikten fanden bereits statt. Auch die Träger öffentlicher Belange bezüglich der technischen Infrastruktur und die Stadtwerke Bitburg wurden bereits frühzeitig an der Planung beteiligt. Grundsätzlich steht der Planung sowie der Realisierung des Vorhabens nichts entgegen. Die Klärung von Details obliegt dem Bebauungsplanverfahren.

## 4 Auswirkungen des Vorhabens

Im Folgenden werden diejenigen Auswirkungen des Vorhabens beschrieben, die sich aus planerischer Sicht ergeben können. Dabei werden die für die raumordnerische Bewertung notwendigen Rahmenbedingungen abgehandelt, die zunächst mit Ausnahme der Umweltbelange maßgeblich für die weitere Planung sind und bestimmen, ob das Vorhaben generell umsetzbar ist. Die Betrachtung von Details wird erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der Abwägung durch die städtischen Gremien erforderlich. Der Detaillierungsgrad der bereits durchgeführten Untersuchungen wurde im Vorfeld des Verfahrens mit den Vertretern der Regional- und Landesplanung abgestimmt.

### 4.1 Verkehr

Für das Vorhaben Bit-Galerie wurde durch die Ingenieursozietät für Verkehrsplanung und – Technik (Vertec), Koblenz eine verkehrsplanerische Standortuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde neben den Auswirkungen des durch die Galerie verursachten Besucherverkehrs auch eine ‚Null‘-Variante und eine ‚Netz‘-Variante des Verkehrssystems Bitburg betrachtet. Durch Zählungen und Auswertungen einzelner Knotenpunkte und Belastungen von Straßenzügen sowie deren Entwicklung wurde eine Aussage darüber getroffen, wie die Qualität des Verkehrsnetzes zu beurteilen ist. Damit wird eine Abwägungsentscheidung auf gesamtstädtischer Ebene vorbereitet.

#### 4.1.1 Rahmenbedingungen

Die Untersuchung geht von bereits bestehenden Verkehrszahlen aus dem Jahre 2006 sowie von im Mai 2011 erhobenen Zahlen für die im Untersuchungsraum der Galerie zu berücksichtigenden Knotenpunkte und Straßenzüge aus. Hier erfolgten neben Gerätezahlungen auch Knotenstromzahlungen.

Um eine Analyse des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsströme bei Realisierung der Bit-Galerie mit neuer Verkehrsführung der Bedastraße durchführen zu können, lagen die Entwürfe der Galerie der Untersuchung zu Grunde. Hieraus ergeben sich auch Aussagen über den Anschluss der dort zu realisierenden Stellplätze an das nahe Verkehrsnetz.

#### 4.1.2 Eingestelltes Zahlenwerk

Ausgehend von 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Galerie sowie maximal 800 Stellplätze bei vollständiger Unterbauung des Bedaplatzes, wurde das Verkehrsaufkommen des Vorhabens bestimmt und mit dem prognostizierten Entwicklungsverkehr überlagert. Es wird davon ausgegangen, dass ein richtungsbezogener Verkehr von 3.900 Pkw/d erzeugt wird. Dieser Verkehr wurde in das Netz (nach Umbau im Bereich der Bedastraße) eingefügt und mit den wahrscheinlichen Verteilungsfaktoren angesetzt. Hierdurch ergab sich der eigentliche Untersuchungsraum, in dem auch die immissionstechnischen Auswirkungen der Verkehrsveränderungen zu prüfen sind.

Die Zahlen des bestehenden Netzes stammen aus dem kommunalen Verkehrsplan der Stadt Bitburg sowie aktuellen Statistiken und eigens für die Untersuchung durchgeführten Messungen und Zählungen. Die detaillierte Zusammenstellung ist der Untersuchung direkt zu entnehmen.



Abbildung 6: Alte (blau) und neue (rot) Zählstellen sowie Gerätezahlungen, die für die Standortuntersuchung zu Grunde gelegt wurden  
 (Quelle: Vertec)

Weitere Grundlage für die Beurteilung der einzelnen Planfälle ist die Verteilung des anfallenden Zusatzverkehrs auf das Netz. Hier wird davon ausgegangen, dass die neue Bedastraße etwa 38 %, die Gartenstraße 34 %, die Brodenheckstraße im nördlichen Bereich 26 % und die benachbarten Wohngebiete etwa 2 % des Verkehrs aufnehmen müssen.

Auch die Entwicklungen auf dem Parkplatz Bedaplatz wurden bei der Untersuchung berücksichtigt, da dieser durch die Verlagerung der angrenzenden Straßen leicht verkleinert wird und Stellplätze entfallen werden.

### 4.1.3 Verkehrsnetz

#### „Ohne“-Fall

Bei einer nicht eintretenden Entwicklung im Vorhabenbereich, dem ‚Ohne‘-Fall oder ‚Prognose-Null‘-Fall, wird für das Verkehrsnetz von Bitburg ein, verglichen mit den aktuellen Zahlen, etwa gleichbleibendes Verkehrsaufkommen prognostiziert. Demnach wäre eine unveränderte Verkehrsbelastung des Bitburger Netzes bis zum Jahr 2025, nicht mit Auswirkungen über die bestehende Qualität hinaus, verbunden.

## Zahlen Bit-Galerie

Der Verkehr, der durch das Vorhaben ausgelöst wird, wurde auf Grundlage der Verkaufsflächen, Öffnungszeiten, Stellplatzzahlen, voraussichtliche Arbeitsplätze, Umbau des Netzes und Verteilung im Netz der Prognose bis 2025 hinzugerechnet. Dabei ergibt sich, dass ein Großteil des Verkehrs, insgesamt etwa 7.800 Fahrzeuge täglich (3.900 Kfz/d richtungsbezogen), bereits über den externen Verbundeffekt, also die Verquickung der Fahrt mit anderen Zielen im Stadtgebiet vor oder nach dem Einkauf in der Galerie, im Netz von Bitburg weitgehend verteilt wird. Daher ist nicht, wie erwartet, die B 51 als Hauptzubringer zu sehen, sondern eine Anfahrt über die Innenstadt. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die neue Anbindung über die Bedastraße eine Verteilung des Verkehrs stattfindet, der bislang Ausweichverkehre in den umliegenden Wohngebieten oder großzügige Umfahrungen einiger Kreuzungen verursachte. Näheres hierzu ist im ‚Netz‘-Fall beschrieben.

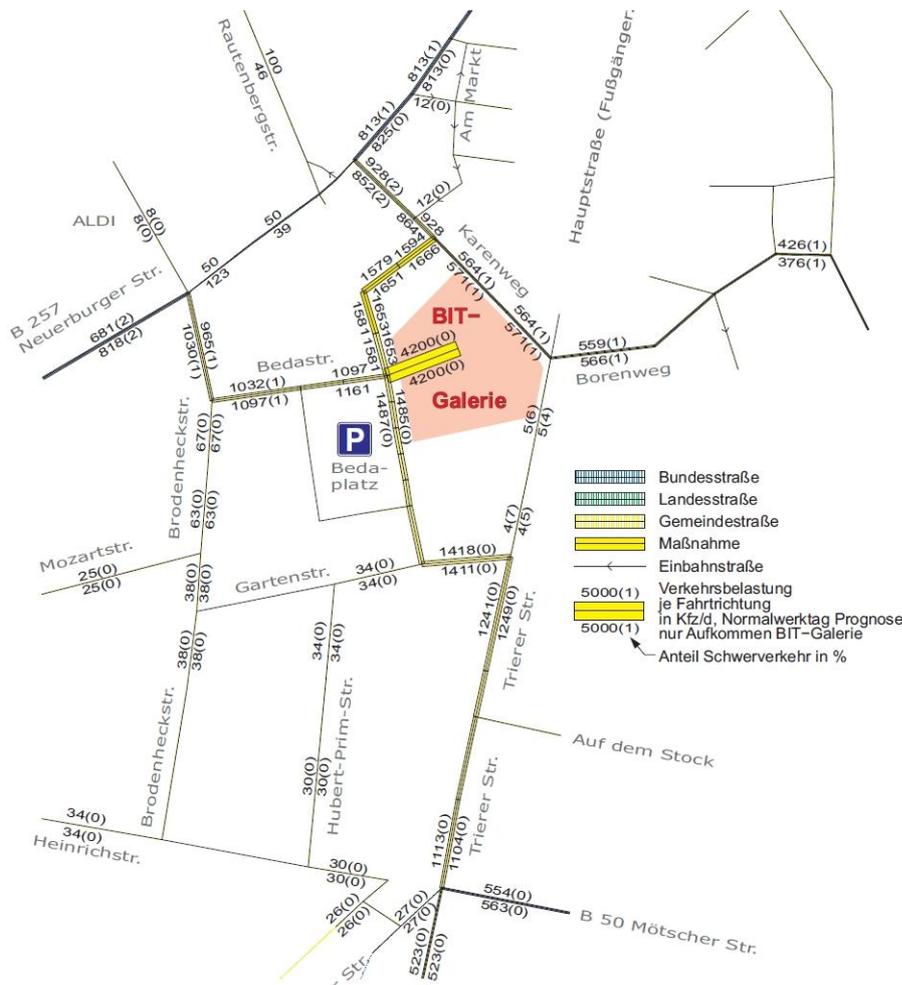


Abbildung 7: Verkehrsaufkommen Bit-Galerie  
(Quelle: Vertec)

## „Mit‘-Fall

Der ‚Mit‘-Fall stellt eine Überlagerung des neuen Verkehrsnetzes durch die Bedastraße mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen der Stadt und dem Verkehr durch die Bit-Galerie dar. Wichtigste Aussage hierbei ist, dass die Knotenpunkte den Verkehr abwickeln können und im Netz in einigen Bereich auch Entlastungen zu verzeichnen sind. Die Entlastungen treten insbesondere im Bereich der Brodenheckstraße (südlich) auf und entlasten damit vor allen Dingen das Wohngebiet. Auch die Neuerburger Straße, zwischen Brodenheckstraße und Karenweg, wird entlastet.

Die Belastungen betreffen in dieser Fall-Variante hauptsächlich den Bereich der Trierer Straße und des Bedaplatzes sowie der Bedastraße bis zum Kreisverkehr Karenweg / Am Markt bzw. Römermauer.

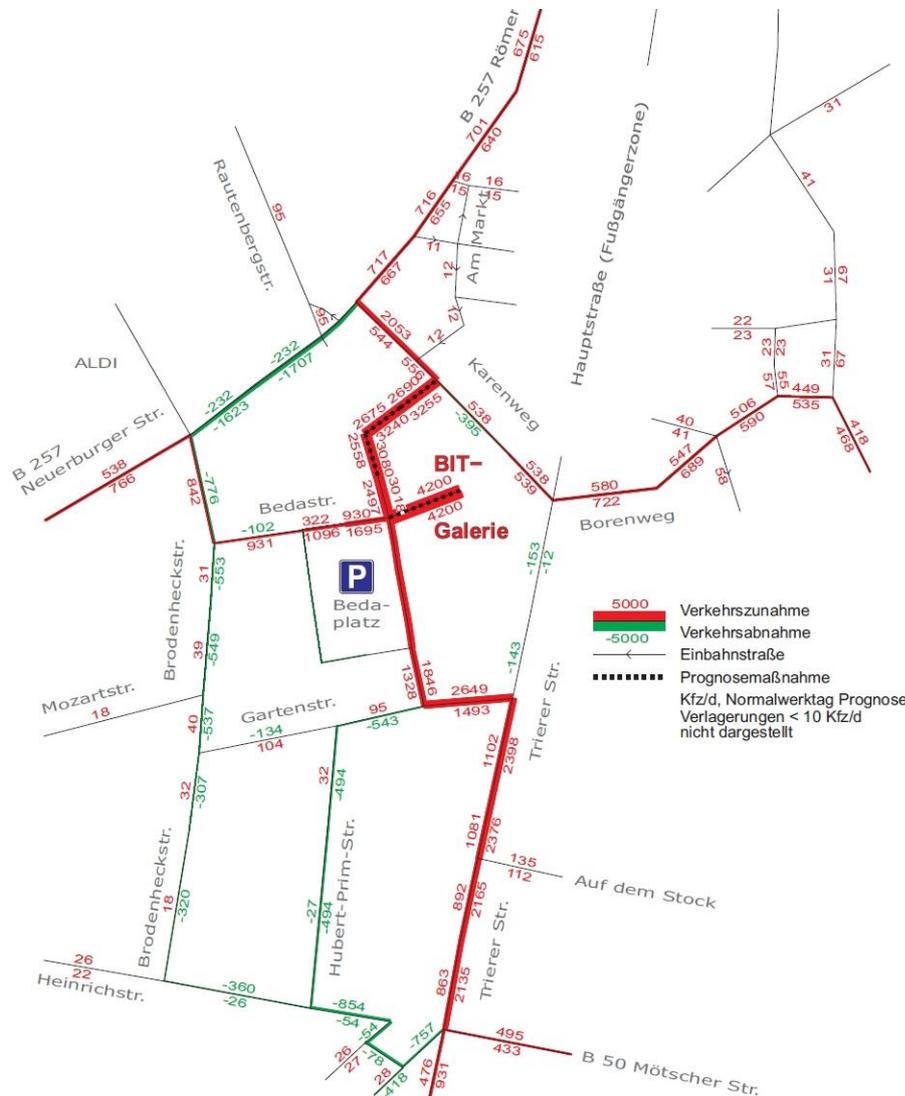


Abbildung 8: Differenzlasten ‚Mit‘-Fall zu ‚Ohne‘-Fall  
 (Quelle: Vertec)

Die Knotenpunkte bleiben bei der Prognose alle funktionsfähig. Lediglich der Knoten Trierer Straße / Karenweg / Borenweg hält eine Reserve von nur etwa 4 % bereit. Allerdings wird für diese Kreuzung bereits im Bestand ein Handlungserfordernis aufgezeigt.

### ‚Netz‘-Fall

Der ‚Netz‘-Fall berücksichtigt in einer gesonderten Betrachtung die Variante, dass der Umbau der neuen Bedastrasse eingerichtet wird, eine Galerie jedoch nicht verwirklicht wird. Dieser Fall kommt zu dem Ergebnis, dass sich überwiegend Entlastungen in der Heinrichstraße, der Brodenheckstraße und der Neuerburger Straße ergeben. Eine Einrichtung neuer innerstädtischer Verkehrswege wäre daher auch ohne die Bit-Galerie seitens der Stadt eine sinnvolle Entwicklung.

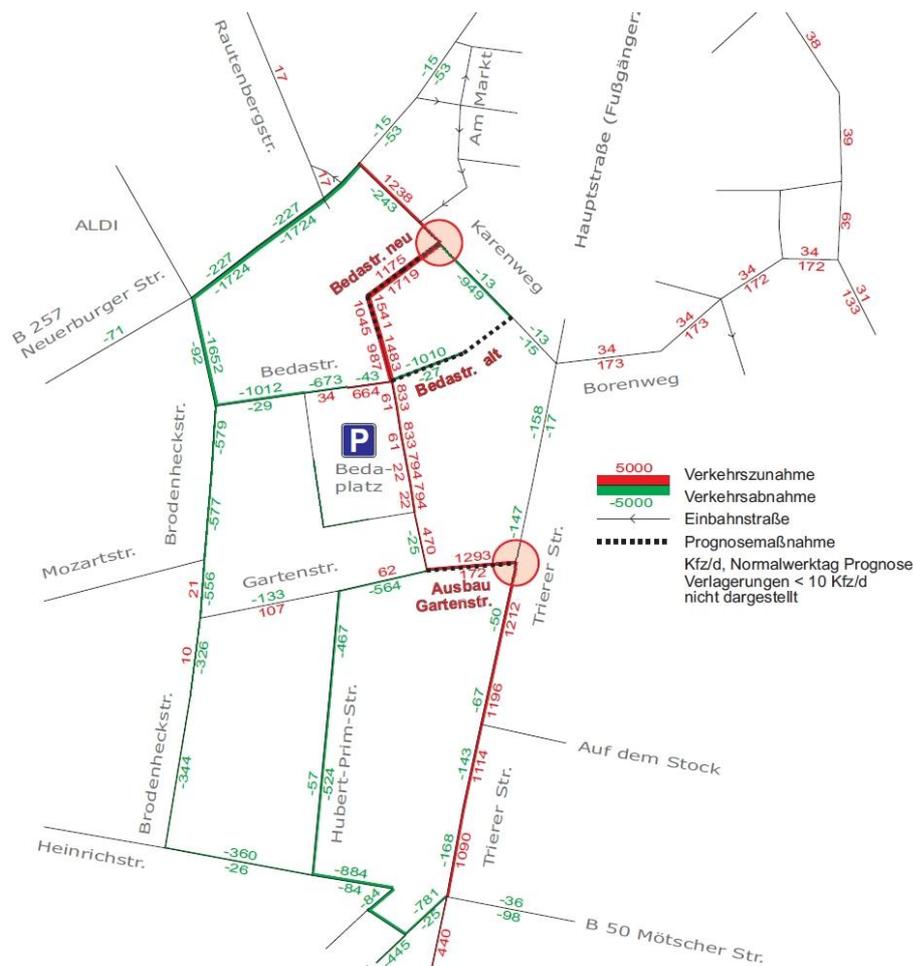


Abbildung 9: Differenzlasten ‚Netz‘-Fall zu ‚Ohne‘-Fall  
 (Quelle: Vertec)

#### 4.1.4 Fazit

Die Integration der Bit-Galerie in das bestehende Verkehrssystem wird als grundsätzlich machbar eingestuft. Da aber bereits im Bestand die Kreuzung Trierer Straße / Karenweg / Borenweg dringend verbesserungswürdig ist, verweist die Untersuchung auf die bereits seit längerem geplante kommunale Lösung des Innenstadtrings. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine „Teil-Ringlösung“ viele Mängel beseitigen könnte und daher kurzfristig ein optimiertes Gesamtsystem des südlichen Stadtkerns, einschließlich „Teil-Ringlösung“, in Angriff genommen werden sollte, um auch im Falle einer späteren Einrichtung obsolete Kosten für eine Lichtsignalanlage zu vermeiden, die andernfalls im Bereich der neuen Kreuzung Bedastrasse / Karenweg erforderlich wäre.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass mögliche Probleme gelöst werden können und damit eine grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens nicht an technisch unüberwindbaren Hürden des Verkehrsnetzes von Bitburg scheitert.

#### 4.2 Einzelhandel

Die Prüfung der Einhaltung regional- und landesplanerischer Zielvorgaben in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung im regionalen Raum machte eine Verträglichkeitsuntersuchung zum Einzelhandel für die Bit-Galerie erforderlich. Hierzu erfolgte eine entsprechende Untersuchung durch die ISU Bitburg unter Rückgriff auf den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitburg, der dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorliegt. Die Verträglichkeitsuntersuchung liegt den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren bei.

#### 4.2.1 Prüfgegenstand

Gegenstand der Untersuchung war eine Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf das landesplanerische Ziel Z 60 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV. Die übrigen Ziele waren auf Grund der Rahmenbedingungen des Vorhabens nicht detailliert abzu prüfen. Grundlage für die Prüfung war eine maximal zu realisierende Verkaufsfläche von 12.000 m<sup>2</sup> und die Aufteilung der Sortimente nach Vorgabe des Investors. Diese Aufteilung entspricht den aktuellen Verhandlungen zum zukünftigen Besitz der Galerie und den 17 Warengruppen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die Untersuchung konnte auf die Aussagen des Konzeptes aufbauen, wo nach derzeitigem Stand noch Potenziale als unausgeschöpft ausgewiesen werden. Allerdings ist neben dem Vorhaben Bit-Galerie ebenfalls zu berücksichtigen, dass ein weiteres Einzelhandelsvorhaben in räumlicher Nähe zur raumordnerischen Prüfung vorliegt und damit beide im Sinne einer vorbereitenden parallelen Realisierung auf die Auswirkungen hin zu prüfen waren.

#### 4.2.2 Rahmenbedingungen

In der Bit-Galerie, die derzeit mit zwei Varianten in der Planung steht, sind die folgenden Verkaufsflächen für die einzelnen 17 Warengruppen als maximaler Realisierungsrahmen vorgesehen. Aus den 16.800 m<sup>2</sup> Fläche werden lediglich nur 12.000 m<sup>2</sup> Fläche realisiert werden, was dazu führt, dass die Verträglichkeitsuntersuchung eine flexible Vermarktung der einzelnen Verkaufsflächen bis zu dem in der Tabelle dargestellten Rahmen in die Berechnungen einstellt. So kann sichergestellt werden, dass bei Schließung eines Shops ein anderer Betreiber mit einem im Zweifel bereits vertretenen Sortiment als Nachmieter in Frage kommen kann.

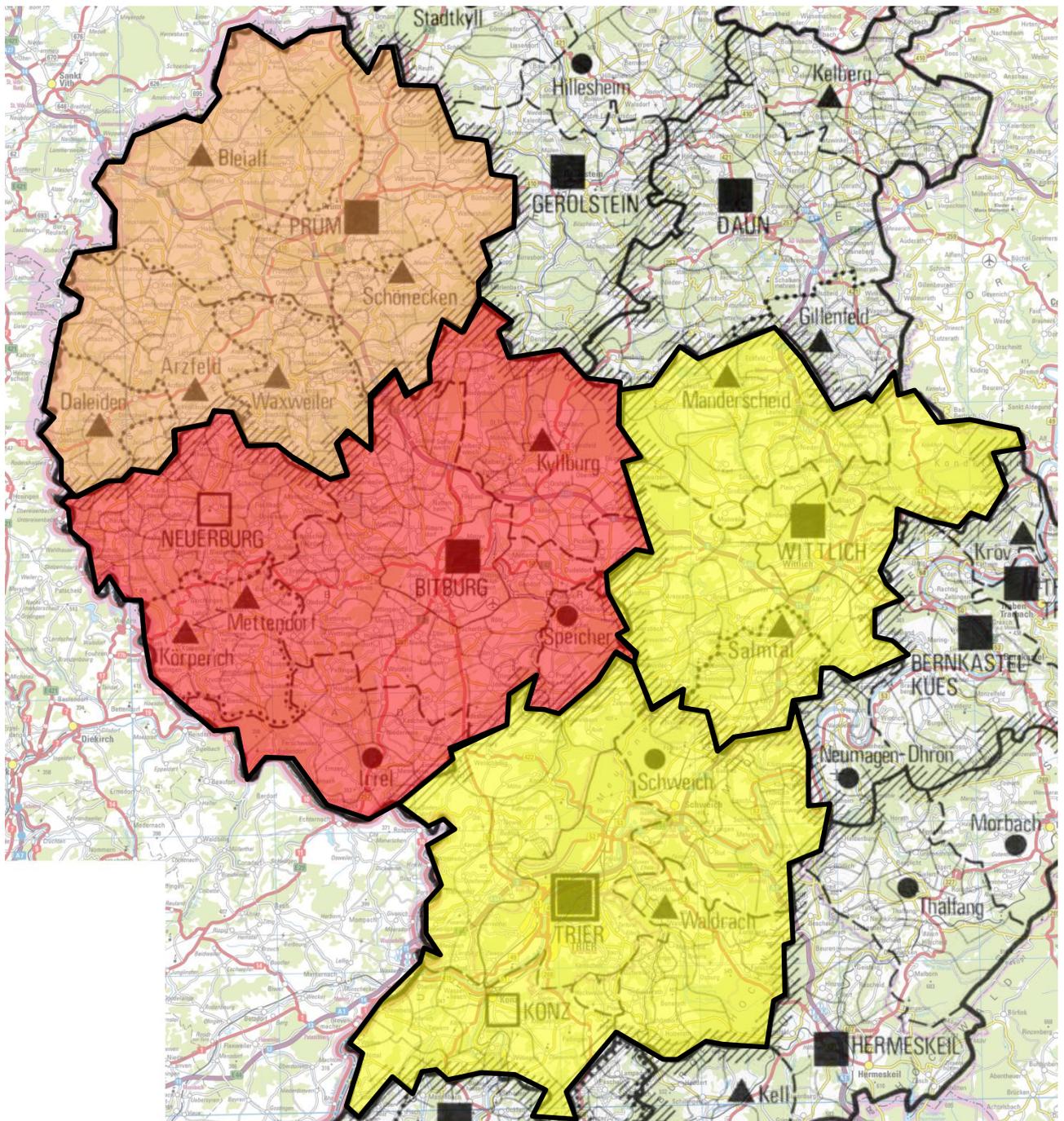
Warengruppe	Verkaufsfläche max. in m <sup>2</sup>	Warengruppe	Verkaufsfläche max. in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	1.000	Foto / Optik	500
Gesundheits- und Körperpflege	1.600	Schuhe / Lederwaren	1.200
Baumarktspezifische Waren	200	Informationstechnologie	400
Bekleidung	5.800	Sport / Camping	900
Einrichtungsbedarf	400	Glas-Porzellan-Keramik	400
Bücher / Schreibwaren	1.000	Uhren / Schmuck	200
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	1.800	Telekommunikation	200
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	400	Baby-/ Kinderartikel	200
Spielwaren / Hobbys	600	<b>Summe</b>	<b>16.800</b>

Abbildung 10: Maximale Verkaufsflächen einzelner Warengruppen der Bit-Galerie

(Quelle: Mesa Development BR GmbH)

Zur Prüfung der Auswirkungen auf die benachbarten Zentren ist zunächst ein Untersuchungsraum festzulegen, innerhalb dessen die Auswirkungen der Galerie auf ihre potenzielle Schädlichkeit auf Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Städtebaus hin untersucht werden sollen. Hierbei ist zu beachten, dass damit nicht die Vermeidung von Konkurrenz im absatzwirtschaftlichen Sinne gemeint ist, sondern vielmehr ein Zentraler Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde oder der eigenen Stadt nicht so nachhaltig geschwächt wird, dass dieser die Versorgung zukünftig nicht mehr gewährleisten kann und der Handelsstandort sogar ganz stirbt.

Als Grundlage für die Beurteilung werden daher, aufbauend auf dem Konzept der Stadt Bitburg, der Nahbereich von Bitburg sowie der Mittelbereich und die erweiterte Einwirkzone der Galerie zu beurteilen sein. Das entspricht in erster Linie dem Mittelbereich Bitburgs und den direkten Auswirkungen auf den Mittelbereich Prüm. Indirekt werden die Auswirkungen auf Wittlich und Trier geprüft, die sich auf festzustellende Kaufkraftzuflüsse beziehen, deren Effekte sich in den Zentralen Versorgungsbereichen aufzeigen lassen.



- Legende:**
- Prüfung grund- und mittelzentraler Auswirkungen
  - Prüfung direkter mittelzentraler Auswirkungen
  - Prüfung indirekter Mittelzentraler Auswirkungen

**Abbildung 11:** Untersuchungsraum zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens Bit-Galerie  
(Quelle: ISU Bitburg)

Bei den Berechnungen wird von den Zahlen der Gesellschaft für Konsumforschung GfK aus dem Jahr 2009 ausgegangen, da diese auch im Konzept der Stadt Bitburg als Grundlage herangezogen wurden und damit eine Vergleichbarkeit zu diesem Konzept hergestellt werden kann. Diese Zahlen sind deutschlandweit verifiziert und können zugleich auf die Aufteilung in die 17 Warengruppen der Einzelhandelssortimente übertragen werden.

Es ergibt sich zudem das Erfordernis, die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitburg aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu berücksichtigen und die damit verbundenen Sortimentslisten des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Beurteilung der Auswirkungen anzuwenden. Das führt dazu, dass Verlagerungen in die neue Galerie anders zu beurteilen sind, als neue Verkaufsflächen und diese wiederum zu unterscheiden sind, ob es sich um Verlagerungen aus dem Zentralen Versorgungsbereich oder aus einem untergeordneten Bereich handelt und eine Stärkung der Innenstadt zu erwarten ist.

Generell ist die Ansiedlung solcher Vorhaben in Zentralen Versorgungsbereichen, wie es bei der Bit-Galerie der Fall sein wird, nicht in dem Maße zu prüfen, wie bei nicht integrierten Bereichen. Daher ist das Integrationsgebot aus dem LEP IV nicht abzuprüfen.

Für die Berechnungen wurde stets davon ausgegangen, dass mehrere Varianten an Realisierungsmöglichkeiten zu prüfen sind. Diese werden im nachfolgenden Abschnitt beschrieben. Als Grundlage diente hierfür die zu Grunde gelegte Einwohnerzahl aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie die ermittelte für weitere Berechnungen zu berücksichtigende Einwohnerzahl von etwa 80.000 + Touristen + vereinzelt Kunden von außerhalb.

#### 4.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf das Zahlenwerk

Aus den konkreten Berechnungen zur Kaufkraftbindung nach Ansiedlung der Bit-Galerie ergibt sich eine neue Darstellung der Bindungsquoten für die einzelnen Warengruppen. Hieraus ist zu ermitteln, welche Überschreitungen der 100-%-Marke für schädliche Auswirkungen in den Zentralen Versorgungsbereichen der benachbarten Zentren sorgen könnten. Dies wird anhand der dortigen einzelhandelsrelevanten Zahlenwerke untersucht. Bei den Berechnungen liegen trotz des zuvor dargestellten Einzugsbereichs der Bit-Galerie stets die Zahlen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitburgs zu Grunde, um eine vergleichbare Datenbasis für alle einzelnen Betrachtungen zu haben.

Nach der Prüfung mehrerer Berechnungsvarianten, die in Abhängigkeit vom Bezugssystem zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf das gesamtumfängliche Zahlenwerk auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geeignet sind, kommt die Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass zwei Untersuchungsstränge in den direkten Vergleich mit der aktuellen Versorgungssituation eingestellt werden müssen.

Die erste Variante beschreibt die so genannte Maximalbetrachtung. Hier wird davon ausgegangen, dass die maximale Ausschöpfung der Verkaufsflächen der Bit-Galerie in den einzelnen Warengruppen gleichzeitig mit der Realisierung der EDEKA-Verlagerung in räumlicher Nähe zu prüfen ist und dabei ein Bezug auf den konkreten Versorgungsauftrag von Bitburg als Mittelzentrum hergestellt wird. Es ergab sich hieraus, dass in den folgenden Warengruppen Kaufkraft aus der Umgebung des Mittelbereichs von Bitburg abgezogen wird und damit theoretische Verkaufsflächenpotenziale, die sich auf Grundlage mittlerer Flächenproduktivitäten einzelner Warengruppen errechnen lassen, überschritten werden:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflege
- Baumarktspezifische Waren
- Bekleidung
- Schuhe / Lederwaren

In der zweiten Variante wurden die anteiligen Flächenbedarfe der einzelnen Warengruppen auf ein gesamtes Maximum von 12.000 m<sup>2</sup> herunter gerechnet. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Bit-Galerie unabhängig von der zu realisierenden Variante eine gleichbleibende Verkaufsfläche haben wird. Das Modell wurde unter dem Namen ‚Realisierungsmodell‘ in der Untersuchung geführt. Dabei ergab sich, dass die folgenden Warengruppen Überschreitungen der Kaufkraftbindungsquoten aufweisen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflege
- Baumarktspezifische Waren
- Bekleidung

Warengruppe	Kaufkraft- bindung Bestand	Maximalbetrachtung		Realisierungsmodell	
		Bindungs- quote	Flächen- potenzial	Bindungs- quote	Flächen- potenzial
Nahrungs- und Genussmittel	103,5	116,4	-2.573	114,5	-2.263
Gesundheits- und Körperpflege	116,0	176,3	-2.276	163,9	-1.905
Baumarktspezifische Waren	119,2	119,9	-5.322	119,7	-5.265
Bekleidung	61,9	122,7	-2.122	105,0	-465
Einrichtungsbedarf	88,2	92,7	661	91,4	775
Bücher / Schreibwaren	27,3	61,0	1.157	51,4	1.443
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	11,7	77,6	613	58,8	1.127
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	44,7	55,4	1.677	52,3	1.791
Spielwaren / Hobbys	48,8	70,5	815	64,3	987
Foto / Optik	19,3	46,5	984	38,7	1.127
Schuhe / Lederwaren	92,8	106,7	-156	92,0	187
Informationstechnologie	11,4	39,9	845	31,7	959
Sport / Camping	38,9	88,2	216	74,1	473
Glas-Porzellan-Keramik	29,3	42,7	1.703	38,9	1.817
Uhren / Schmuck	25,1	54,2	292	45,2	349
Telekommunikation	16,0	43,9	403	35,9	460
Baby-/ Kinderartikel	36,0	91,3	31	75,5	88
<b>Summe</b>			<b>-3.053</b>		<b>1.685</b>

Abbildung 12: Gegenüberstellung der Bindungsquoten und Verkaufsflächenpotenziale  
(Quelle: ISU Bitburg)

Die Ergebnisse der Berechnungen waren auf ihre tatsächliche Auswirkungen zu untersuchen und dann in den lokalen und regionalen Bezug zu setzen, da sie auf den Annahmen für den Einzugsbereich der Stadt Bitburg basierten und noch nicht mit dem Untersuchungsraum der Bit-Galerie abgeglichen wurden.

#### 4.2.4 Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel in der Region

Zu den Auswirkungen auf die Region stellt die Verträglichkeitsuntersuchung heraus, dass das Zentrale-Orte-System des Landes Rheinland-Pfalz berücksichtigt und die Ziele der Regional- und Landesplanung eingehalten werden müssen. Dabei ist der Status von Bitburg als Mittelzentrum und die Bedeutung für die umliegenden zugewiesenen und nicht zugewiesenen Grundzentren in dem Mittelbereich von Bitburg grundsätzlich zu prüfen. Dies geschah bereits im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitburg, das im beschlussfähigen Entwurf vorliegt und vorlaufend mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie den betroffenen und umliegenden Gemeinden abgestimmt wurde.

Die Bedeutung des Handelsstandortes Bitburg für die Region, also auch außerhalb des Mittelbereichs, ist nachfolgend insbesondere auf Grundlage der Auswirkungen der Bit-Galerie zu prüfen,

was den maßgeblichen Untersuchungsumfang ausmachte. Als Untersuchungsraum ergab sich, nach einer detaillierten Prüfung des Einzugsbereichs einzelner Kundenströme, der Mittelbereich Bitburgs und der Mittelbereich Prüms mit Bezug auf die mittelbereichsrelevanten Angebote.

Innerhalb des Mittelbereichs Bitburg war zu untersuchen, welche Auswirkungen die beiden Vorhaben auf die Versorgungssituation in den Grundzentren und damit auf die tägliche Versorgung haben. Da hier trotz teilweise hoher Umsätze der beiden Vorhaben konnte diese Untersuchung aufgeteilt werden zwischen den Auswirkungen auf Bitburg selbst und auf die umliegenden Zentren. In Bitburg selbst ist eine klare Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs auch im Hinblick auf die Nahversorgung zu sehen, wobei die Nahversorgung von den Betrieben in den ausgewiesenen Bereichen der Stadt Bitburg weiterhin sichergestellt bleibt. In den umliegenden Zentren ist trotz Abflüssen nach Bitburg keine Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche festzustellen, die zu einer Funktionslosigkeit führen würde.

Bei der Beurteilung von Auswirkungen auf Prüm konnte nachgewiesen werden, dass derzeit die Kaufkraft von Prüm zu weiten Teilen nicht in der Stadt gehalten werden kann. Hier bestehen ähnliche Angebotslücken wie sie in Bitburg ermittelt wurden. Das betrifft vor allem die Warengruppen mit Sortimenten aus den Bereichen Technik, Informationstechnologien, Unterhaltung und Telekommunikation. Da diese Waren derzeit vielfach über den Internethandel und die Betriebe im Oberzentrum abgesetzt werden, konnte hier ein Bedarf für den Kreis herausgestellt werden, der durch die Angebote der Bit-Galerie in Teilen gedeckt werden kann. Ähnlich stellt sich dieser Sachverhalt für die Warengruppe Bekleidung dar. Die Angebote der Galerie sollen derzeit aufgezeigte Angebotslücken im Bereich bestimmter Marken und Qualitätsstufen schließen, die derzeit einen Besuch des Oberzentrums erforderlich machen. Dieser Bedarf soll zukünftig zumindest in Teilen in Bitburg gedeckt werden. Es konnte hier nachgewiesen werden, dass die Stadt Trier als Oberzentrum zwar einen klaren Versorgungsauftrag für die Region hat, dieser aber nicht eine Entwicklung in den regionalen Mittelzentren ausbremsen darf. Der Kaufkraftzufluss aus der Region nach Trier ist in einigen Warengruppen so hoch, dass die Auswirkungen durch die Realisierung der Bit-Galerie auf Trier kaum quantifizierbar sind. Auch die Auswirkungen auf das Mittelzentrum Wittlich stellen sich als sehr gering dar. Hier gilt, dass ein Teil der abfließenden Kaufkraft Wittlichs nach Trier abfließt und damit die Bindungsquoten Wittlichs durch die Zuflüsse von außerhalb, insbesondere aus der Moselschiene, zu erklären sind. Die Einflüsse der Bit-Galerie auf Wittlich tangieren daher lediglich die Überversorgung der Standorte Wittlich und Trier und sind nicht geeignet wesentlich schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche dieser Städte zu verursachen.

Aus der Verträglichkeitsuntersuchung erging, dass aus dem Bezugsrahmen keine wesentlich schädlichen Auswirkungen abgeleitet werden können, da es sich in vielen Fällen bei den Überschreitungen der Bindungsquoten um qualitative Ergänzungen des bereits bestehenden Besatzes in Bitburg sowie die Schließung von Angebotslücken handelt. Die hohen Bindungsquoten sind vielfach der pauschalen Zusammenfassung einzelner Sortimente in nur 17 Warengruppen zuzurechnen. Zudem wurde herausgestellt, dass die Bedeutung von Bitburg für die Region und insbesondere den gesamten Eifelkreis bereits heute für eine starke Versorgungsfunktion der Stadt stehen, die es zu erhalten und auszubauen gilt, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum sicherstellen zu können und ein adäquates Angebot in einem realistischen Verhältnis zum Oberzentrum Trier zu sichern.

Bei Kaufkraft- / Umsatzumverteilungen innerhalb einiger Warengruppen kann es an manchen Standorten für die Gesamtbetrachtung zu Auswirkungen von über 10 % kommen, die nach der Auffassung der aktuellen Rechtsprechung zum Auslösen wesentlich schädlicher Auswirkungen geeignet sind. Unter Bezug auf die in den Zentralen Versorgungsbereichen der Versorgungsgemeinden vorhandenen Betriebe lässt sich allerdings in keinem Fall eine Schädigung von über 10 % ermitteln. Demnach sind die Größenverhältnisse der Bit-Galerie und die Struktur des Einzelhandels in der nördlichen Region Trier regionalverträglich und angemessen.

#### 4.2.5 Fazit

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Auswirkungen von dem Vorhaben Bit-Galerie ausgehen. Die Aussagen basieren auf der Betrachtung der Einzugsbereiche und dem Untersuchungsraum sowie den hier vorhandenen Angeboten des Einzelhandels in Überlagerung der Verkehrsbeziehungen einzelner Handelsstandorte zueinander und dem Zentrale-Orte-System des Landes Rheinland-Pfalz. Besondere Umstände, wie eine starke Verkehrsbelastung der Bundesstraße zum Oberzentrum Trier und die Unterversorgung des umliegenden Raums, wurden in die Betrachtungen eingestellt. Aus den teils hohen Bindungsquoten einzelner Warengruppen lassen sich aus gutachterlicher Sicht keine grundsätzlichen Schädigungen des eigenen, oder der in den umliegenden Zentren vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche nach den Vorgaben des Ziels 60 LEP IV ableiten.

### 5 Umweltbelange

Im Folgenden werden die auf Ebene der Raumordnung zu berücksichtigenden Umweltbelange beschrieben und kurz bewertet. Für die Realisierung des Vorhabens ist ein Bebauungsplan aufzustellen, der mit einer Umweltprüfung und einer Dokumentation der Ergebnisse in einem Umweltbericht die Belange des Naturschutzes in einer tieferen Detaillierung aufarbeiten wird. Zusätzlich wurde eine Untersuchung zu Immissionen erstellt, deren Ergebnisse ebenfalls mit der für das Raumordnungsverfahren notwendigen Detailschärfe nachfolgend erläutert wird.

#### 5.1 Naturschutz

##### 5.1.1 Flächen- und Objektschutz / Schutzwürdigkeit

Folgende ggf. planungsrelevante Schutzkategorien sind örtlich gemäß bereits vorgezogener Umweltprüfung insgesamt nicht betroffen:

- NATURA 2000: FFH- / Vogelschutzgebiete
- Nationalpark
- Biosphärenreservat
- Naturpark
- Landschaftsschutzgebiete (LANIS)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LANIS)
- Naturschutzgebiete
- Nationale Naturmonumente
- Naturdenkmale (LANIS)
- Biotoptypen-Pauschalschutz
- Gewässerschutz, inkl. Überschwemmungs- / Hochwassergebiete
- Biotope / Biotopkataster (LANIS)
- Wasserschutzgebiete (GEOPORTAL WASSER)
- Heilquellenschutzgebiete (GEOPORTAL WASSER)
- Kulturdenkmale / Bodendenkmale (FNP / LANDSCHAFTSPLANUNG)
- Baumschutzsatzung

##### 5.1.2 Vorgaben der Landschaftsplanung

Gemäß Entwicklungskonzeption werden keine landespflegerischen Zielvorstellungen zum Vorhabengebiet (inkl. Umfeld) getroffen.

### 5.1.3 Sonstige Vorgaben des Natur- und Umweltschutzes

Umweltbezogene Darstellungen (z.B. Grünflächenbestand) des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sind örtlich nicht getroffen.

Planungsrelevante umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsprogramm / Regionaler Raumordnungsplan) sind gemäß Überprüfung zum Vorhaben nicht zu berücksichtigen.

Weiterhin sind gemäß Landschaftsprogramm keine Funktionen des landesweiten Biotopverbundes berührt.

Auch die Planung vernetzter Biotopsysteme trifft keine vorhabenrelevanten Vorgaben (Zielkategorien / Vernetzungsprioritäten) zum Biotopverbund.

Flächen für Naturschutzmaßnahmen und/ oder sonstige Vorgaben des Landschaftsinformationssystems sind schließlich ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

### 5.1.4 Zustand von Natur und Landschaft

Zum Vorhabengebiet wurde ein überschlägiger Bestandsplan (vgl. Planzeichnung ‚Bestandsplan – Naturschutz / Grünordnung‘) auf Grundlage einer photogrammetrischen Luftbildinterpretation erstellt. Der Anteil an (zunächst noch nicht im Einzelnen naturschutzfachlich bewerteten) Grünbeständen ist demnach innerhalb des Vorhabengebietes sehr gering (< 10 %) bzw. auch für Siedlungsbereiche sehr unterdurchschnittlich. Der Baubestandsanteil durch vor allem Gebäude und Erschließungs- sowie Platzflächen ist dagegen sehr hoch (> 90 %) und damit typisch für das örtliche städtische Kerngebiet.

Eine detaillierte Erfassung sowie Analyse der örtlichen Biotop- und Nutzungstypen erfolgt im Rahmen der späteren Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang wird auch eine Einstufung des örtlichen besonderen Artenschutzes vorgenommen.

Die planungsrelevanten Grundlagenangaben der LANDSCHAFTSPLANUNG (LP) zum Vorhabengebiet wurden jedoch bereits ermittelt. Demnach werden westliche Bereiche (‚Bedaplatz‘) mit potentiell hohem bis sehr hohem Grundwassergefährdungspotential tangiert (LP Plan 10); im Zusammenhang mit dem oben dargelegten örtlich überwiegendem Baubestand ist diesbezüglich jedoch bereits eine erhebliche Vorbelastung (Versiegelung / bauliche Überdeckung von Tiefengrundwasser) festzustellen. Klimatisch wichtige Bestände (z.B. Parks) innerhalb des bebauten Stadtgebiets sind für das Vorhabengebiet nicht landschaftsplanerisch ausgewiesen. Auch für den städtischen Boden- sowie Arten- und Biotopschutz hat das Vorhabengebiet keine erhebliche Bedeutung auf Ebene der Landschaftsplanung. Für die naturbezogene Erholung bestehen überhaupt keine örtlichen Funktionen; allerdings ist entlang der östlichen ‚Trierer Straße‘ ein überregionaler Hauptwanderweg als Erholungsinfrastruktur ausgewiesen. Gewässerbelange sind schließlich überhaupt nicht berührt.

Für den überörtlichen Biotopverbund hat das Vorhabengebiet keine Bedeutung. Grundsätzliche Trittsteine können jedoch die örtlichen Grünbestände (vgl. Bestandsplan) darstellen; eine diesbezüglich abschließende Bewertung erfolgt im Rahmen der Erfassung sowie Analyse der Biotop- und Nutzungstypen zum späteren Bauleitplan.

### 5.1.5 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende grünordnerischen/ naturschutzfachlichen Maßnahmen sollten im Rahmen der späteren Bauleitplanung zumindest abwägend berücksichtigt werden:

- (naturschutzfachliche) Bewertung des Grünbestands durch eine örtliche großmaßstäbliche Biotop- und Nutzungstypenkartierung
- Erhalt des (bewerteten) Grünbestands oder gleichartige Neustrukturierung

- Vermeidung zunehmender Versiegelung
- Erhalt der örtlichen überregionalen Wanderwegführung („Trierer Straße“)
- Prüfen des Besonderen Artenschutzes
- Durchführung von Grundwasserschutzmaßnahmen (z.B. Grünflächenanlage)

### 5.1.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die tatsächlichen Eingriffe in den örtlichen Naturschutz sind voraussichtlich sehr gering. Dennoch erfolgt im Rahmen der späteren Bauleitplanung eine eingehende Überprüfung, ob etwaige Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (z.B. Vermeidungsmaßnahmen) verbindlich zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang wird dann auch der bauleitplanerische Bedarf an Grund und Boden zum Vorhaben ermittelt.

### 5.1.7 Fazit

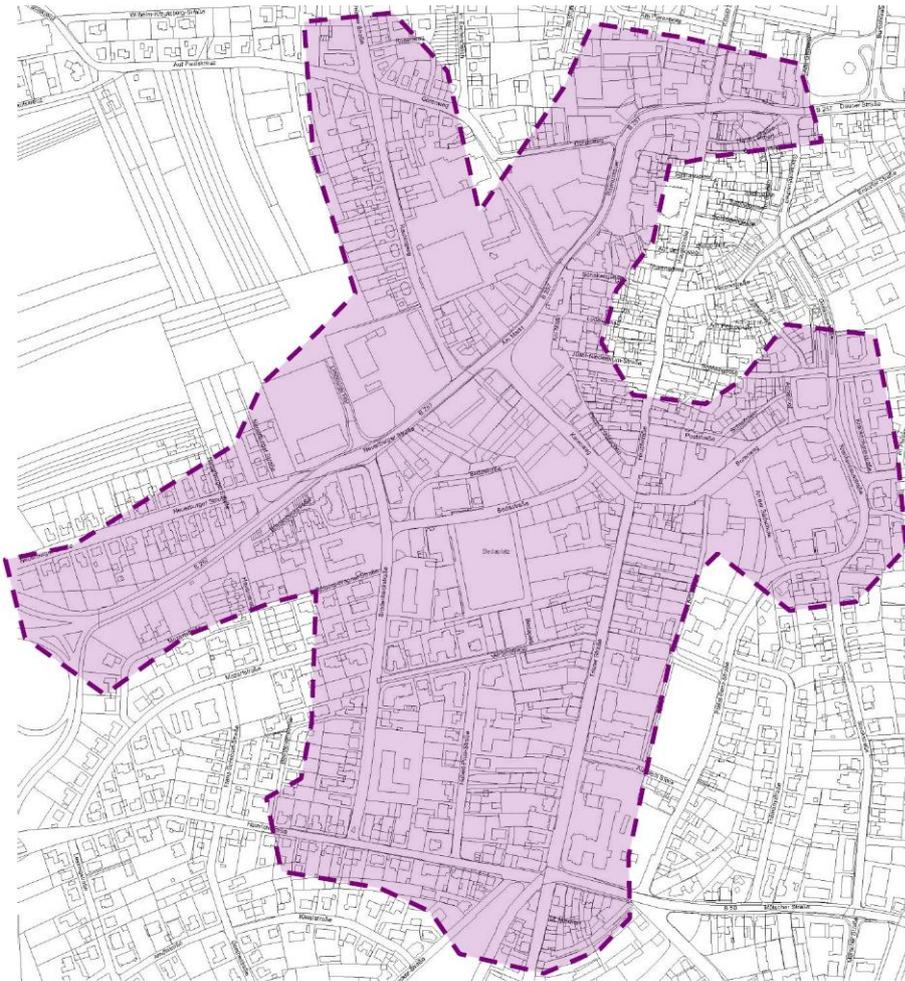
Zum Vorhaben sind derzeit keine ggf. planungsrelevanten Schutzkategorien sowie übergeordnete Vorgaben der Umweltplanung zu berücksichtigen. Das Vorhabengebiet hat gemäß dem vorliegenden Kenntnisstand nur eine sehr geringe Bedeutung für Naturschutzbelange. Daher ergeben sich voraussichtlich auch nur geringe Mindestanforderungen bezüglich grünordnerischer Maßnahmen zum späteren Bauleitplan, einschließlich der Durchführung der zugehörigen Eingriffsregelung.

## 5.2 Immissionsschutz

Im Sinne einer Vorabbetrachtung für das Raumordnungsverfahren wurde durch die ISU GmbH, Bitburg eine schalltechnische Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren für die Bit-Galerie erarbeitet, die den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren beiliegt. Grundlage für diese Stellungnahme waren neben der Entwurfsplanung zur Bit-Galerie vor allem die durch die Vertec ermittelten Verkehrsbelastungen auf den bestehenden, umzubauenden oder neu anzulegenden Straßen im Untersuchungsraum, der sich aus einem Großteil der Bitburger Innenstadt zusammensetzt.

### 5.2.1 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang für eine rechnerische Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens beschränkt sich für das Raumordnungsverfahren zunächst auf die Darstellung des Verkehrslärms. Dieser wird im Untersuchungsraum ermittelt und für die Zahlenwerte der Verkehrsuntersuchung dargestellt.



**Abbildung 13: Untersuchungsraum für schalltechnische Auswirkungen der Planung Bit-Galerie**  
 (Quelle: eigene Darstellung)

Eine Prüfung des durch die Galerie selbst verursachten Geräuschaufkommens (z.B. durch An-/Ablieferung, Stellplätze, stationäre Aggregate) ist beim derzeitigen Planungsstand noch nicht möglich, muss aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Galerie und die Antragsunterlagen zur Baugenehmigung durchgeführt werden. Die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens hängt im vorliegenden Fall erfahrungsgemäß eher von Auswirkungen des Verkehrs ab, weshalb diese im Folgenden dargestellt werden.

### 5.2.2 Ausgangslage und Modell

Ausgehend von den Zahlen des ‚Mit‘-Falls aus der Verkehrsuntersuchung ergab sich das Erfordernis, mittels Einfügung der aktuellen Planung für das Vorhaben in den derzeitigen Gebäudebestand, ein digitales Geländemodell zu erstellen, das die Verkehrsbeziehungen nach der Realisierung des Vorhabens darstellt. Diese wurden mit den prognostizierten Verkehrsaufkommen und der wahrscheinlichen Verteilung im neuen Verkehrsnetz überlagert und die sich aus diesen Emissionen ergebenden Immissionen als Schallpegel grafisch dargestellt.

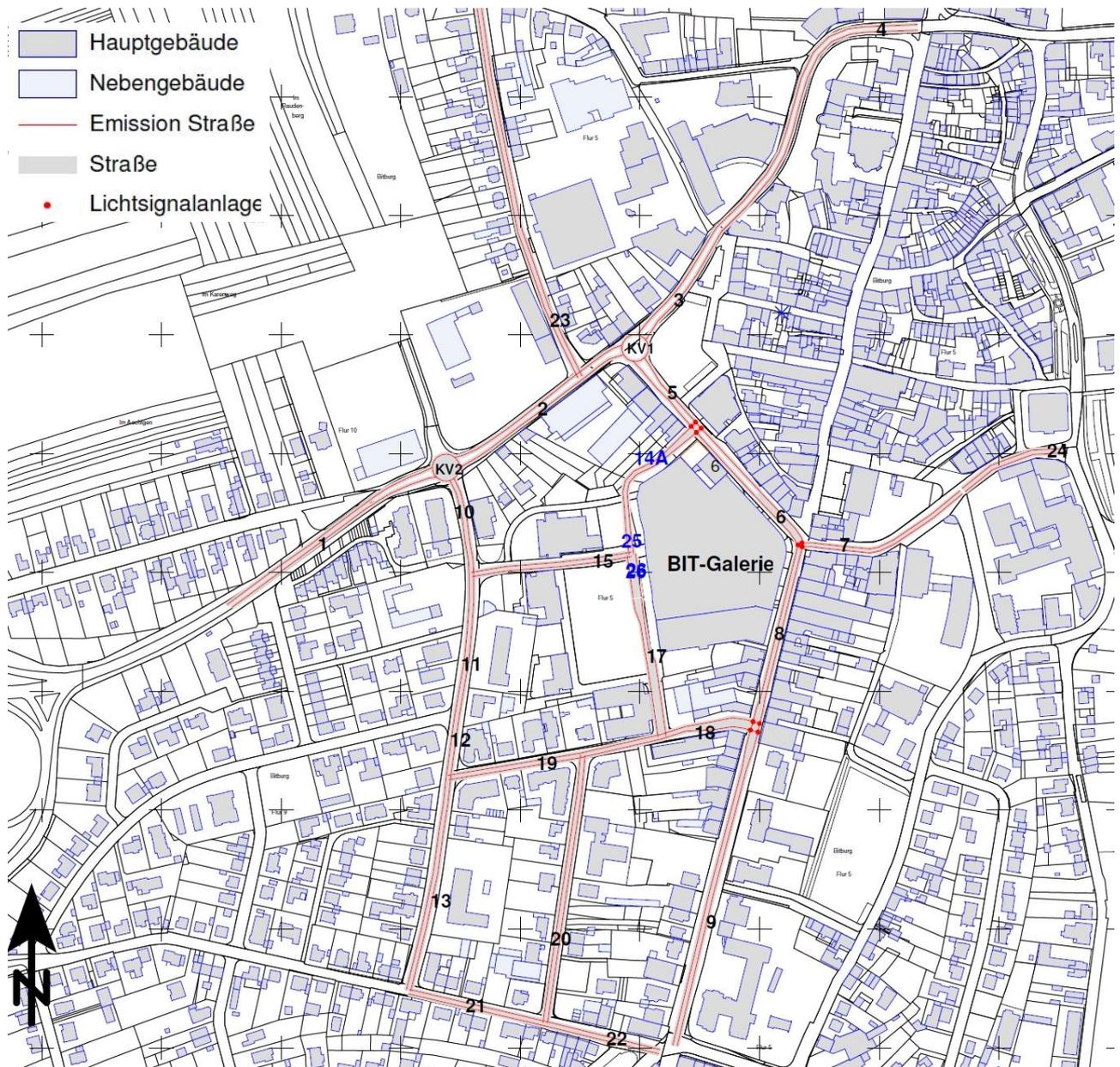


Abbildung 14: Digitales Geländemodell mit Lage der Straßen und Nummerierung der Querschnitte  
 (Quelle: ISU GmbH)

Beurteilungsgrundlage für die Berechnung des Verkehrslärms ist die 16. BImSchV, die bezogen auf den zu beurteilenden Gebietscharakter Immissionsgrenzwerte vorgibt, die sich auf den Bau neuer Straßen oder deren wesentliche Änderung (beispielsweise durch Anbau einer weiteren Fahrspur oder bauliche Veränderungen an der Fahrbahn, die bestimmte schalltechnische Verschlechterungen verursachen) beziehen. Auch für die Beurteilung des Bestandes mit dem neuen Verkehrsaufkommen wurde hilfsweise die schalltechnischen Schwellen dieser Verordnung zu Grunde gelegt.

In der Untersuchung wurden für die folgenden drei Beurteilungsfälle jeweils gesondert die Immissionsbelastungen an den Fassaden der dort befindlichen Gebäude bezüglich des jeweils einzuhaltenden Schutzstandards ermittelt. Die Schutzstandards wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Bitburg aus den Gebietsdarstellungen im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse abgeleitet. Im größten Teil des Untersuchungsgebietes ist von Misch- bzw. Kerngebieten auszugehen und nur in Randbereichen von Allgemeinen Wohngebieten.

- **Bereich 1:** Bedastraße NEU mit Anschluss an den Karenweg  
→ Neubau einer Straße
- **Bereich 2:** Bereich Bedastraße, Bedaplatz und Gartenstraße  
(= Straßen mit wahrnehmbarer Erhöhung der Emissionen)  
→ Ggf. wesentliche Änderung einer Straße/ Änderung im Bestand
- **Bereich 3:** südliche Trierer Straße, Karenweg, Borenweg, Am Markt / Römermauer, Neuerburger Straße, Rautenbergstraße und nördliche Brodenheckstraße  
Straßen mit geringfügiger Erhöhung der Emissionen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle  
→ Änderung im Bestand/ ggf. lokal: wesentliche Änderung einer Straße

Ausgehend von den prognostizierten Verkehrszahlen wurden die Bereiche, die nicht mit mehr Verkehr belastet werden, nicht im Detail untersucht, da hier auf Grund sinkender Emissionen auch sinkende Immissionen zu erwarten sind.

Des Weiteren wurden die Berechnungen schwerpunktmäßig mit der Variante des Vorhabens durchgeführt, die den Erhalt des Gebäudes Karenweg 6 vorsieht.

### 5.2.3 Berechnungsergebnisse

Für die drei beschriebenen Untersuchungsbereiche wurde jeweils ermittelt, wo es problematische Überschreitungen der Schwellen der 16. BImSchV gibt, was zur Lösung in einer nachfolgenden detaillierten Betrachtung führen müsste.

Es ergab sich, dass im Bereich der neuen Bedastraße (**Bereich 1**) sowohl tagsüber als auch nachts die Bit-Galerie selbst zu schützen wäre. Dies hängt allerdings von der tatsächlichen Nutzung in diesem Bereich und der Gestaltung des Gebäudes ab und kann erst im Rahmen des weiteren Verfahrens genauer ermittelt werden.

Aus den Beurteilungen für den **Bereich 2** ergab sich, dass die Immissionsgrenzwerte für den betroffenen Teil der Gartenstraße sowie den genehmigten jedoch noch nicht realisierten Neubau südlich des Bedaplatzes überschritten werden. Auch hier muss nach Konkretisierung der Planung (bspw. m Bebauungsplanverfahren) in einer detaillierten Betrachtung eine Prüfung der Belastungen vorgenommen und die sich daraus ergebenden Folgen ermittelt werden.

Zudem wurde untersucht, inwiefern die erhöhten Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts, bei denen gemäß der Rechtsprechung bereits geringe Zunahmen der Belastung beachtlich sind, überschritten werden. Hiervon betroffen ist im **Bereich 3** ein Teil der Trierer Straße südlich angrenzend an die auszubauende Kreuzung mit der Gartenstraße und der Karenweg, wobei die nächtliche Belastung hier in der Beurteilung überwiegt. Vereinzelt sind auch Teile der Straße Am Markt bzw. Römermauer von der Überschreitung der Sanierungswerte betroffen.

Zur Überschreitung der erhöhten Schwellenwerte trägt wesentlich die künftig geplante Lichtsignalisierung der Einmündungen neue Bedastraße / Karenweg und Gartenstraße / Trierer Straße bei. Diese ist bei den schalltechnischen Ermittlungen nach den geltenden Regelwerken durch einen entfernungsabhängigen Zuschlag zwischen 1 dB(A) (bei 70 – 100 m Abstand) und 3 dB(A) (zwischen 0 und 40 m Abstand zur Lichtsignalanlage) zu berücksichtigen).

Wie mit dieser Belastung umzugehen ist, muss in der weiteren Untersuchung geklärt werden. Es ist jedoch absehbar, dass sich bei einer möglichen Umstrukturierung des Verkehrsnetzes im südlichen Kernstadtbereich, wie in der verkehrsplanerischen Standortuntersuchung zur Diskussion angedeutet, eine Veränderung der Verkehrszahlen ergibt und damit neue Werte in die Berechnungen zu den schalltechnischen Untersuchungen eingestellt werden müssen. Im Nachtzeitraum wäre auch eine Abschaltung der Ampeln in Erwägung zu ziehen.

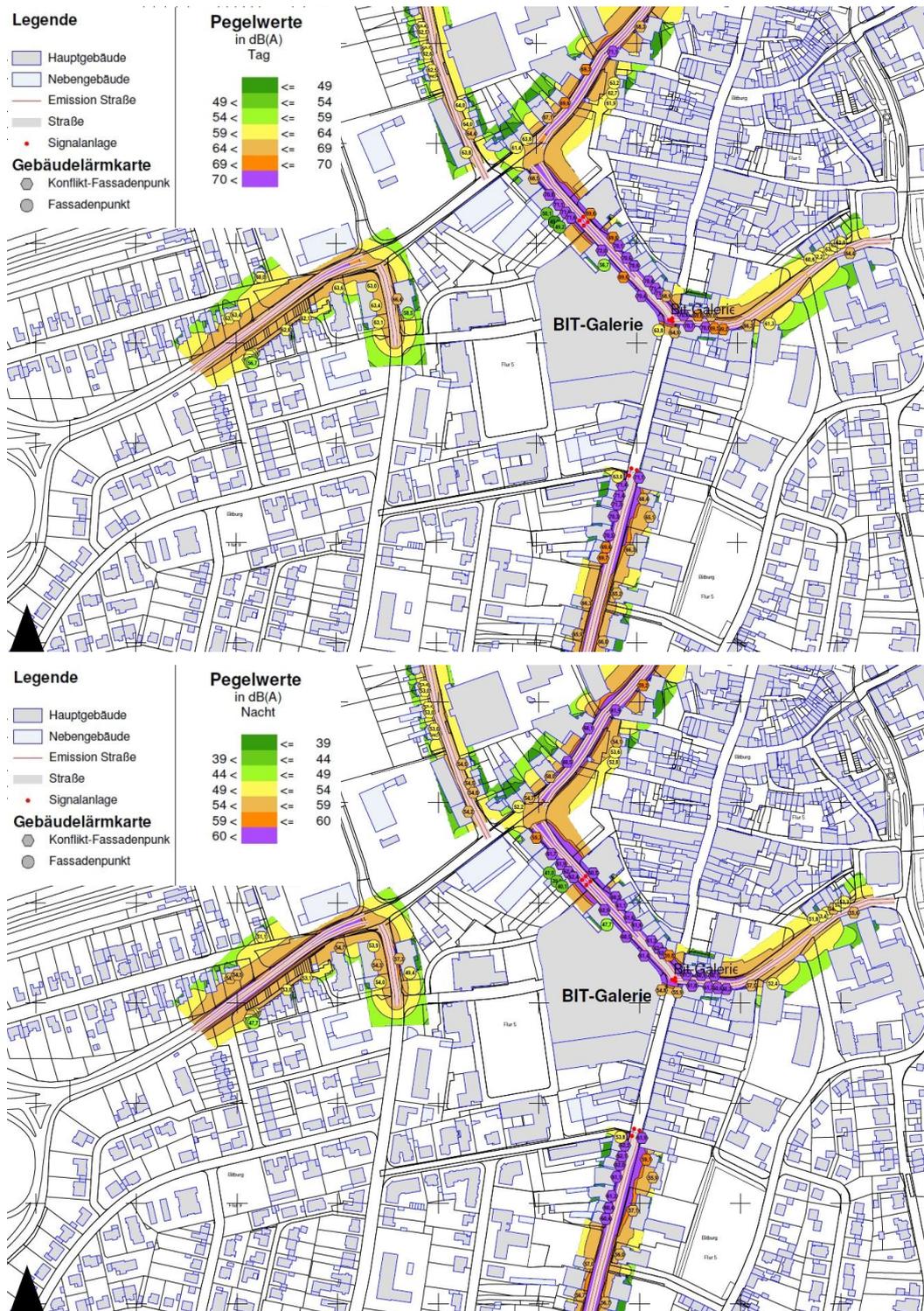


Abbildung 15: Gebäudelärmkarte und Isophonenkarte Tag und Nacht für den Bereich 3  
 (Quelle: ISU GmbH)

## 5.2.4 Fazit

Grundsätzlich ergab sich aus den Verkehrslärberechnungen kein Ausschlussgrund für die Realisierung des Vorhabens. Allerdings muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass bei einer Entscheidung für eine veränderte Verkehrsführung im südlichen Kernstadtbereich eine andere Verkehrsbelastung des Netzes zu Grunde zu legen wäre, deren Auswirkungen für die Immis-

sionsschutzbetrachtungen derzeit nicht absehbar sind. Deutlich wird auch, dass Maßnahmen zum passiven Schallschutz vermutlich für weite Teile der Trierer Straße und den Karenweg sowie vereinzelt im weiteren Netz erforderlich werden können. Eine detaillierte Aussage hierzu kann aber erst nach einer Gesamtuntersuchung mit allen dann in die Planung einzustellenden Rahmenbedingungen ergehen, nachdem alle Entwicklungen zur zu realisierenden Variante des Vorhabens sowie der Verkehrsführung bekannt sind.

Ein grundsätzlicher Ausschluss des Vorhabens durch Lärmbelastungen ist derzeit nicht festzustellen. Weitere Untersuchungen sind jedoch erforderlich.

## 6 Abschließende Zusammenfassung

Mit dem Einkaufszentrum Bit-Galerie in der Bitburger Innenstadt zwischen Bedaplatz, Trierer Straße und Karenweg verfolgt die Faco Immobilien GmbH ein Vorhaben, das dazu geeignet erscheint die Innenstadt in ihrer Funktion zu stärken und für eine Aufwertung der Stadt Bitburg als mittelzentraler Ort im ländlichen Raum sorgt. An der vorgesehenen Stelle kann die Galerie als bestmöglich integriert angesehen werden, was die ausführliche Prüfung alternativer Standorte entbehrlich macht.

Bezüglich der geplanten Verkaufsfläche kann die Bit-Galerie für die Stärkung des innerstädtischen Handels sorgen und bietet die Möglichkeit genügend Potenzial zu entfalten, um die derzeit zersiedelte Handelsstruktur der Stadt enger an den alten Kern zu binden.

Durch das Vorhaben wird eine Verlagerung der Bedastrasse notwendig, die verkehrsplanerisch geprüft wurde. Hiernach ergeben sich keine Probleme hinsichtlich der grundsätzlichen Machbarkeit des Vorhabens.

Aus dem neuen Verkehrsnetz und dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr der Galerie wurde ein Untersuchungsbedarf abgeleitet, die Lärmeinwirkungen auf die umgebende Bebauung in Abhängigkeit vom Schutzstatus der Gebiete zu prüfen. Es ergab sich das Erfordernis, weitere Untersuchungen mit tiefergehenden Detailbetrachtungen zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Grundsätzlich ist zwar von einer Betroffenheit der umgebenden Nutzungen auszugehen. Diese stellen aber kein grundsätzliches Hindernis für die Realisierung des Vorhabens dar.

Nach einer zunächst überschlägigen Prüfung der Umweltbelange im Bereich Naturschutz stellen sich auf Grund der Innenstadtlage für die Machbarkeit des Vorhabens keine grundsätzlichen Probleme dar.

Es ist davon auszugehen, dass infolge der Realisierung der Bit-Galerie keine Probleme auf der Ebene der Raumordnung zu erwarten sind. Auch aus städtebaulicher Sicht sprechen zum derzeitigen Planungsstand keine Gründe gegen das Vorhaben. Weitere Details sind in einem Bebauungsplanverfahren zu klären.