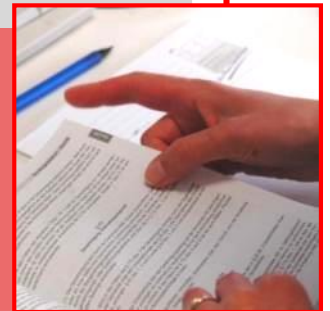


**Stadt Bitburg**

**Masterplan**

**Saarstraße**



**Stadt Bitburg**  
**Masterplan Saarstraße**

***Beschlussfassung***  
vom \_\_. \_\_\_\_

**Ausarbeitungsstand**  
**25. September 2019**

---

(Bürgermeister)

---

**ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

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

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



## INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG .....	2
2	BISHERIGE ENTWICKLUNG .....	2
3	STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN .....	3
3.1	Stadtentwicklungskonzept .....	3
3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	3
3.3	Bauleitplanung .....	4
3.4	Ziele der Raumordnung.....	4
4	BESTAND .....	4
5	AKTUELLE THEMEN .....	6
6	PERSPEKTIVISCHE AUSRICHTUNG BITBURGS   STRATEGIE .....	7
7	VERFAHREN UND REGULARIEN .....	8
7.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	8
7.2	Aufstellung von Bebauungsplänen .....	9
7.3	Raumordnung .....	9
8	PLANUNGSANSÄTZE .....	9
9	MASTERPLAN .....	10

## 1 EINFÜHRUNG

Die Stadt Bitburg befasst sich bereits seit einigen Jahren intensiv mit der Stadtentwicklung und dem städtebaulichen Spezialthema der Einzelhandelssteuerung. Es wurden entsprechende Steuerungselemente erarbeitet, so ein Stadtentwicklungskonzept und ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Ein Fokus der Entwicklung liegt bereits seit vielen Jahren auch auf dem Bereich der Saarstraße. Hier befinden sich einige Einzelhandelsbetriebe aber auch Autohäuser, Gastronomiebetriebe, Gewerbe, Handwerk, Wohnen und Dienstleister. Diese Mischung zu steuern ist bereits lange das städtebauliche Ziel der Stadt. Im Gegensatz zu anderen Bereichen im Stadtgebiet wurde diese Thematik in der Saarstraße allerdings bisher nicht umgesetzt. Dies soll sich mit dem nun vorliegenden Masterplan für die Saarstraße zumindest für den südlichen Teilbereich ändern.

Der Masterplan soll die Situation aufzeigen, Ziele definieren und die geeigneten Wege herausstellen, die zur Erreichung der Ziele geeignet und sinnvoll sind.

## 2 BISHERIGE ENTWICKLUNG

Große Teile der Saarstraße sind aktuell planungsrechtlich ungesteuert. Daher haben sich Entwicklungen in den vergangenen Jahren ausschließlich nach den rechtlichen Vorgaben für den Innenbereich vollzogen. In Teilen liegen Bebauungspläne vor, wo die Entwicklung gesteuert wurde.

Neben den Bebauungsplänen sind die folgenden informellen Planungen für die Entwicklungsdiskussion zu berücksichtigen:

- Stadtentwicklungskonzept 1995
- Einzelhandelsstudie 1997 und 2001
- Werkstatt Innenstadt – Konzept Bi(t)polarität 2005
- Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept mit integriertem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013
- Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016

Diese Konzepte geben jeweils gesamtstädtisch oder Themenspezifisch Leitlinien vor, die sich im Laufe der Jahre natürlich auch weiterentwickelt haben. Eines haben sie jedoch gemeinsam. Die Saarstraße soll als Handelsschwerpunkt an dem südlichen Ende ausgedünnt werden. Es soll eine Fokussierung in Richtung Innenstadt erfolgen. Dabei ist bekannt, dass nicht alle Nutzungen in die Innenstadt zurückgeholt werden können. Eine Richtungsorientierung ist durch die Zielsetzung allerdings gegeben.

Aus den Konzept abgeleitet sind in den vergangenen Jahren folgende Planungen entwickelt worden:

- Ansiedlung Aldi Neuerburger Straße
- Verlagerung Lidl Saarstraße
- Verlagerung Edeka und Ansiedlung DM Limbourgs Hof
- Entwicklung Spittel
- Ausbau Fußgängerzone

Zuletzt wurde auch die erste Planungsgrundlage zur Zielumsetzung in der Saarstraße geschaffen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 93 „Südliche Saarstraße“ hat die Stadt Bitburg unter Anwendung des

§ 9 Abs. 2a BauGB einen einfachen Bebauungsplan aufgestellt, der aufbauend auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ausschließt.

### 3 STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Stadtentwicklungskonzept

Im fortgeschriebenen Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 werden bereits Aussagen zu ersten Zielen für die Saarstraße getroffen. Dies nicht nur im integrierten Teil B, dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, sondern auch in den übrigen Teilend es Konzeptes. So soll eine Überplanung angestrebt, eine Aufwertung erreicht und eine klare Nutzungssteuerung erreicht werden. Empfohlen werden städtebauliche Studien für den Bereich zwischen Saarstraße und B 51 sowie die Erschließung der rückwärtigen Bereiche mit Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Abschmelzung des Einzelhandels am südlichen Ende der Saarstraße war ebenfalls Bestandteil des Konzeptes.

#### 3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Jahr 2016 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben. Die Fortschreibung befasste sich mit neuen Zahlengrundlagen, einer Neubewertung zentraler Versorgungsbereiche und einer In-Augenscheinahme der Saarstraße.

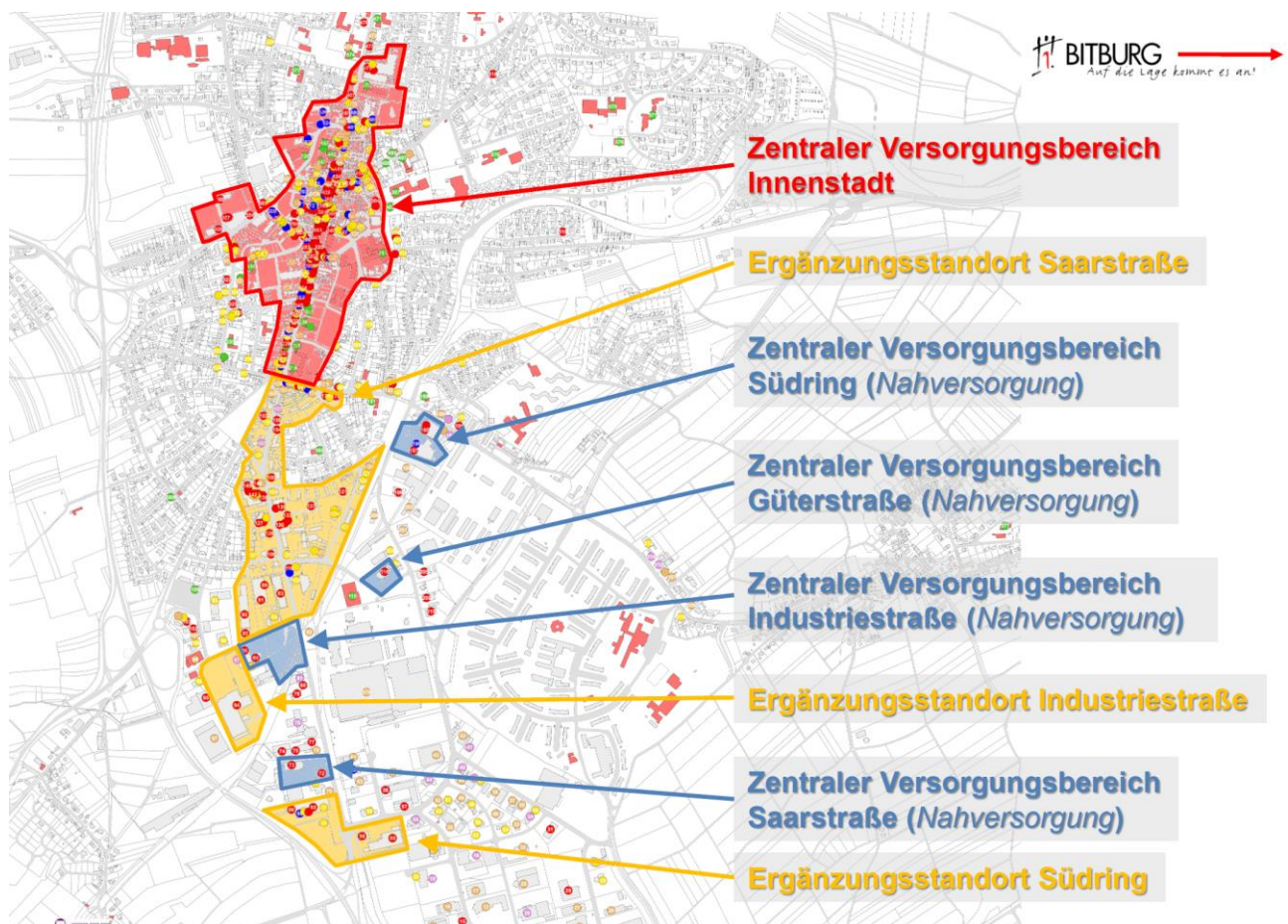


Abbildung 1: Zentrale Versorgungsbereiche  
(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016)

Die definierten Zentralen Versorgungsbereiche sind die Bereiche, in denen nach den Zielen der Raumordnung großflächiger Einzelhandel in definiertem Umfang geplant werden darf. Zudem wurde eine Liste mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten definiert.

Das Konzept ist in seiner geltenden Fassung in der Bauleitplanung zu beachten. Allerdings kann das Konzept auch angepasst werden, wenn der Bedarf hierfür gegeben ist.

### **3.3 Bauleitplanung**

In Teilbereichen des Gebietes existieren Bebauungspläne, die klare Vorgaben zur planungsrechtlichen Zulässigkeit enthalten. Diese sind hingegen teilweise nicht mehr mit den Zielend er städtebaulichen Entwicklung deckungsgleich, weshalb sie zum Teil angepasst werden sollten.

Für konkret anstehende Vorhaben ist zudem Bebauungspläne neu aufzustellen oder spezifische Planänderungen herbeizuführen. Diese werden im Verlauf des Masterplans noch thematisiert.

Über die Bauleitplanung kann die Stadt Bitburg im Zuge ihrer Planungshoheit eine starke Steuerungswirkung geltend machen. Dieses Instrument ist zugleich das einzige, welches eine unmittelbare Rechtsfolge für die Nutzbarkeit der möglicherweise betroffenen Grundstücke hat. Insofern ist die Stadt in der Pflicht proaktiv zu planen, um eine städtebauliche Gesamtentwicklung sicherstellen zu können. Dies sichert Qualität in der Stadtentwicklung.

### **3.4 Ziele der Raumordnung**

Neben allen möglichen Entwicklungsszenarien ist zu berücksichtigen, dass die Ziele der Raumordnung bei großflächigen Einzelhandelsplanungen und auch bei Umweltthemen sowie Fragen des Verkehrs eine Rolle spielen. Sie sind in die jeweiligen Verfahren zu integrieren bzw. müssen teils gebündelt bewertet werden. Auch hieraus lassen sich Potenziale und Restriktionen für die städtebauliche Entwicklung ableiten. Im Speziellen werden die landesplanerischen Ziele der Einzelhandelssteuerung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bereits beleuchtet.

## **4 BESTAND**

Für die Zielsetzung des Masterplans Saarstraße wurde zunächst im Januar 2019 eine Bestandserhebung durchgeführt. Aus den vorliegenden Baugenehmigungen wurden Nutzungen und Größen erfasst. Außerdem wurde vor Ort eine Ergänzung um alle Details durchgeführt, die aus den Baugenehmigungen nicht ersichtlich wurden.

Die Bestandsdarstellung bezieht sich zunächst auf den Bereich der südlichen Saarstraße. Dieser bestand wurde überlagert mit den Katasterdaten und dem möglichen Bereich des Masterplans als Vorschlag zur Abgrenzung. Außerdem wurden die derzeit festgelegten zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Stand der ersten Fortschreibung 2016 eingebunden.

Ebenfalls in der Bestandsübersicht dargestellt wurden die Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne in der Umgebung oder auch mit Wirkung innerhalb des Gebietes des Masterplans.

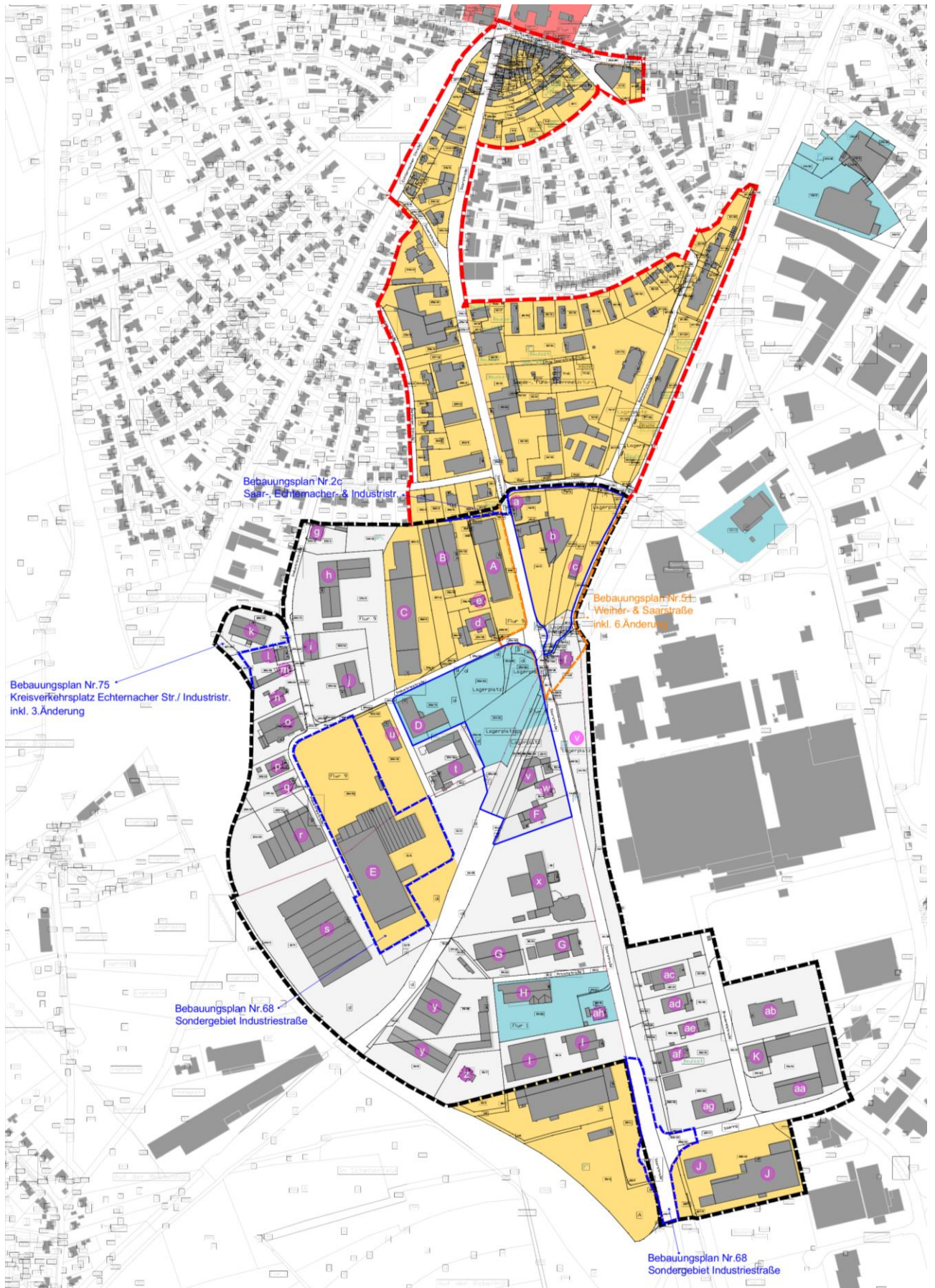


Abbildung 2: Plangebiet Masterplan  
(Quelle: ALKIS-Grundkarte (modifiziert) | eigene Darstellungen)

Aufbauend auf der Bestandserhebung sollte abgeleitet werden, wo derzeit bereits Handlungsbedarf besteht und wo aufgrund möglicher oder bereits diskutierter Entwicklungen ein Handlungsbedarf als Empfehlung für den Masterplan besteht, dass die Stadt Bitburg planerisch handeln sollte oder müsste. Daher sind aktuelle Themen in der städtebaulichen Diskussion in den Fokus zu nehmen.

## 5 AKTUELLE THEMEN

Derzeit werden im Bitburger Stadtgebiet eine Reihe von Planungen, Projekten und Maßnahmen diskutiert, welche alle im Sinne einer integrierten Stadtentwicklungspolitik miteinander betrachtet werden müssen. Dazu zählen folgende Kernthemen:

- Bereits in planerischer „Behandlung“
  - Erweiterung Aldi Neuerburger Straße (Baumaßnahme abgeschlossen)
  - Überplanung Rewe-ALT südliche Saarstraße (B-Plan Nr. 93 rechtskräftig)
  - ReOrga Kaufland (VEP im Verfahren)
  - Bit-Galerie (B-Plan Nr. 57c)
  - Bedaplatz (B-Plan Nr. 57c)
  - Verkehr Innenstadt (B-Plan Nr. 57c)
- Anstehende Projekte
  - Rewe-NEU Saarstraße (VEP / B-Plan & Raumordnung & EZK)
  - Lidl – Erweiterung / Verlagerung (VEP / B-Plan & Raumordnung & EZK)
  - Aldi Südring – Verlagerung? (VEP / B-Plan & EZK)

Einige Planungen im Bereich der Innenstadt hängen inhaltlich und thematisch mit potenziellen Projekten in der Saarstraße zusammen. Dies betrifft vor allen Dingen die Projekte mit einem starken Bezug zum großflächigen Einzelhandel.

Ein wichtiges Vorhaben, welches stark im Zusammenhang mit der Saarstraße zu sehen ist, ist die Umsetzung der geplanten Bit-Galerie in der Innenstadt. Mit dem Einkaufszentrum können auch Sortimente in der Innenstadt angeboten werden, die derzeit ebenfalls in der Saarstraße vorhanden sind. Insofern stellt sich in solchen die Frage nach der Nachnutzbarkeit von Flächen in der Saarstraße. Zudem muss perspektivisch die Entwicklung in die für die Stadtentwicklung geeignete Richtung gelenkt werden. Es dürfen keine Ansiedlungen erfolgen, die die Innenstadt beeinträchtigen können. Es dürfen aber auch keine Tabus aufgebaut werden, wenn es um Nutzungen geht, die die Innenstadt nicht beeinträchtigen.

Aber nicht nur konkrete Vorhabenplanungen sind zu beachten. So erarbeitet die Stadt Bitburg ein Radwegekonzept, welches natürlich auch im Sinne der Erreichbarkeit von Nahversorgungsbetrieben zu berücksichtigen ist bei der Gesamtstrategie für die Saarstraße.

Auch die allgemeine Verkehrsentwicklungsplanung Bitburgs hat Einfluss auf die Entwicklungsperspektiven in der Saarstraße. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsentwicklung in der Innenstadt natürlich auch von Nutzungen beeinflusst werden kann, die sich in Randbereichen der Stadt befinden. Die Lenkung des Verkehrs zu Nutzungen, durch die Stadt und hin zur Innenstadt sowie die jeweilige Abwicklung des Verkehrs in allen städtischen Bereichen sind wichtige Themenschwerpunkt in der anstehenden planerischen Bewältigung von Teilprojekten.



Die neu anstehenden Vorhaben beziehen sich vorrangig auf Nutzungen der Nahversorgung. Mit Ihnen kombinierte weitere Nutzungen sollten mit Bedacht gewählt werden, um die übrigen Planungen im Stadtgebiet nicht zu gefährden.

Es wird deutlich, dass der Masterplan Saarstraße ein Baustein der integrierten Stadtentwicklung ist und als solcher auch verstanden werden soll.

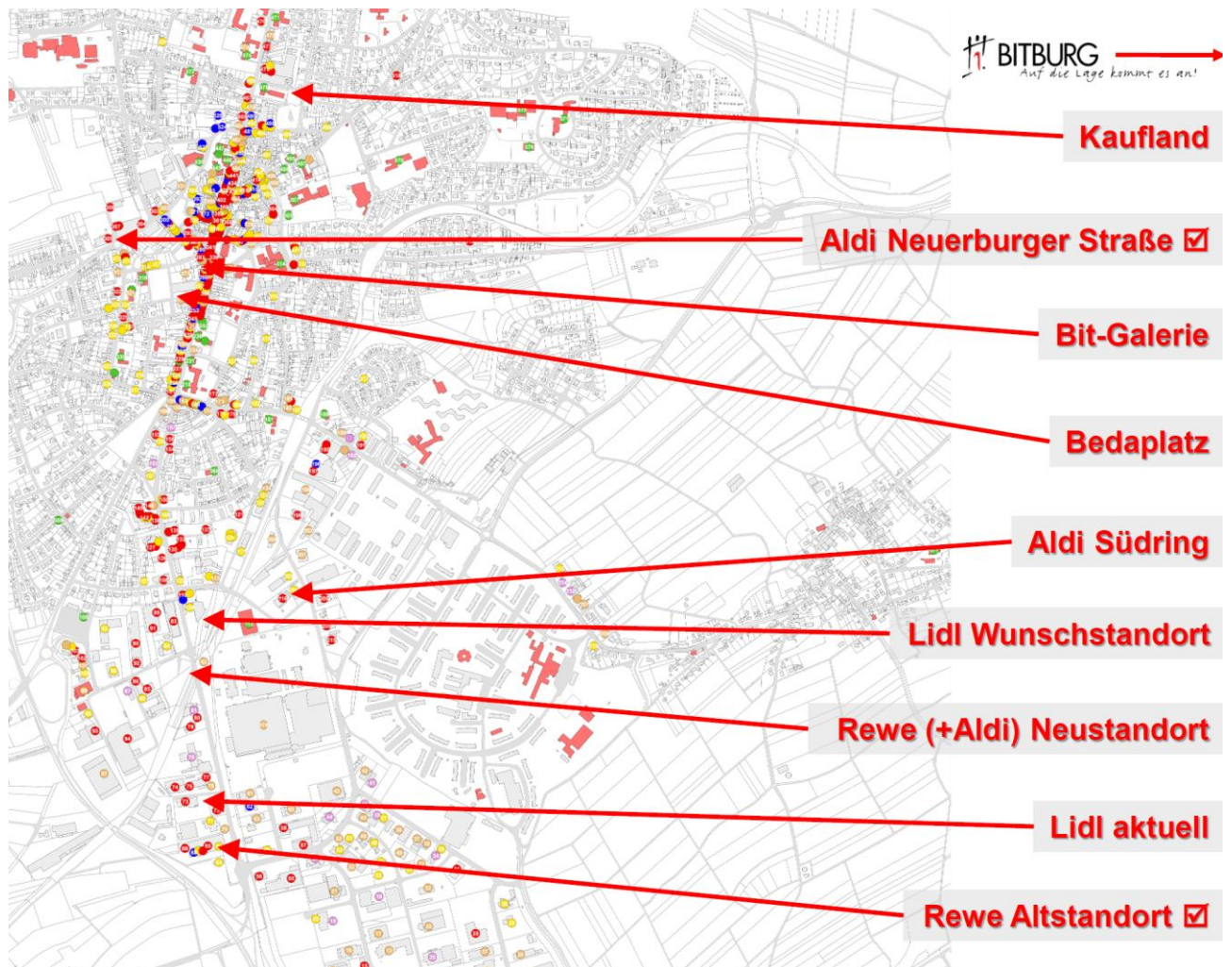


Abbildung 3: Zentrale Versorgungsbereiche  
(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016)

## 6 PERSPEKTIVISCHE AUSRICHTUNG BITBURGS | STRATEGIE

Sinn des Masterplans Saarstraße ist die Festlegung einer Strategie, wie zukünftig mit speziellen Themen und der allgemeinen Entwicklung in der Saarstraße umgegangen werden soll. Im Sinne dieser perspektivischen Ausrichtung der Stadtentwicklung sind folgende Fragestellungen für die Stadt Bitburg von Bedeutung:

- Wo möchte die Stadt Bitburg hin?
- Wie soll der Verkehr in der Innenstadt laufen?
- Welche Aufgaben haben Innenstadt und Saarstraße?
- Sind die Ziele der Stadt mit den vorhandenen Instrumenten zu erreichen?

Mit dem Masterplan lässt sich ein Teil der Fragen beantworten und eine Strategie entwickeln, die die Stadt in Gänze an das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung heranführt. Wichtig ist dabei, dass der Masterplan als „städtebauliche Klammer“ zu verstehen ist. Das heißt er gibt ein Ziel vor, welches bei einzelnen Planungen und Konzepten immer wieder in den Fokus gerückt werden muss, nämlich „Wie passt meine Planung noch in den Masterplan und dessen Ziel?“. Es lässt sich also vermeiden, dass Auswirkungen von Planungen auf andere Zielsetzungen in der Saarstraße aus dem Blick geraten. Das schafft planerische Qualität.

## 7 VERFAHREN UND REGULARIEN

### 7.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Ein erstes Ziel der Umsetzung einer ganzheitlichen Strategie ist die erneute Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dieses soll sich nicht länger an der Diskussion um einzelne Standorte orientieren, sondern vielmehr den gesamtstädtischen Wirkzusammenhang in der Bevölkerungsverorgung berücksichtigen. Es soll bedarfsgerecht aus Sicht der Stadt zu einem System kommen, welches allen Belangen der Stadtentwicklung und der Bevölkerung am besten gerecht wird. Da aufbauend auf dem bestehenden System bestimmte Rahmenbedingungen bereits gelten, kann es natürlich keine idealtypische Lösung geben. Dennoch sind Optimierungen am System der zentralen Versorgungsbereiche möglich.

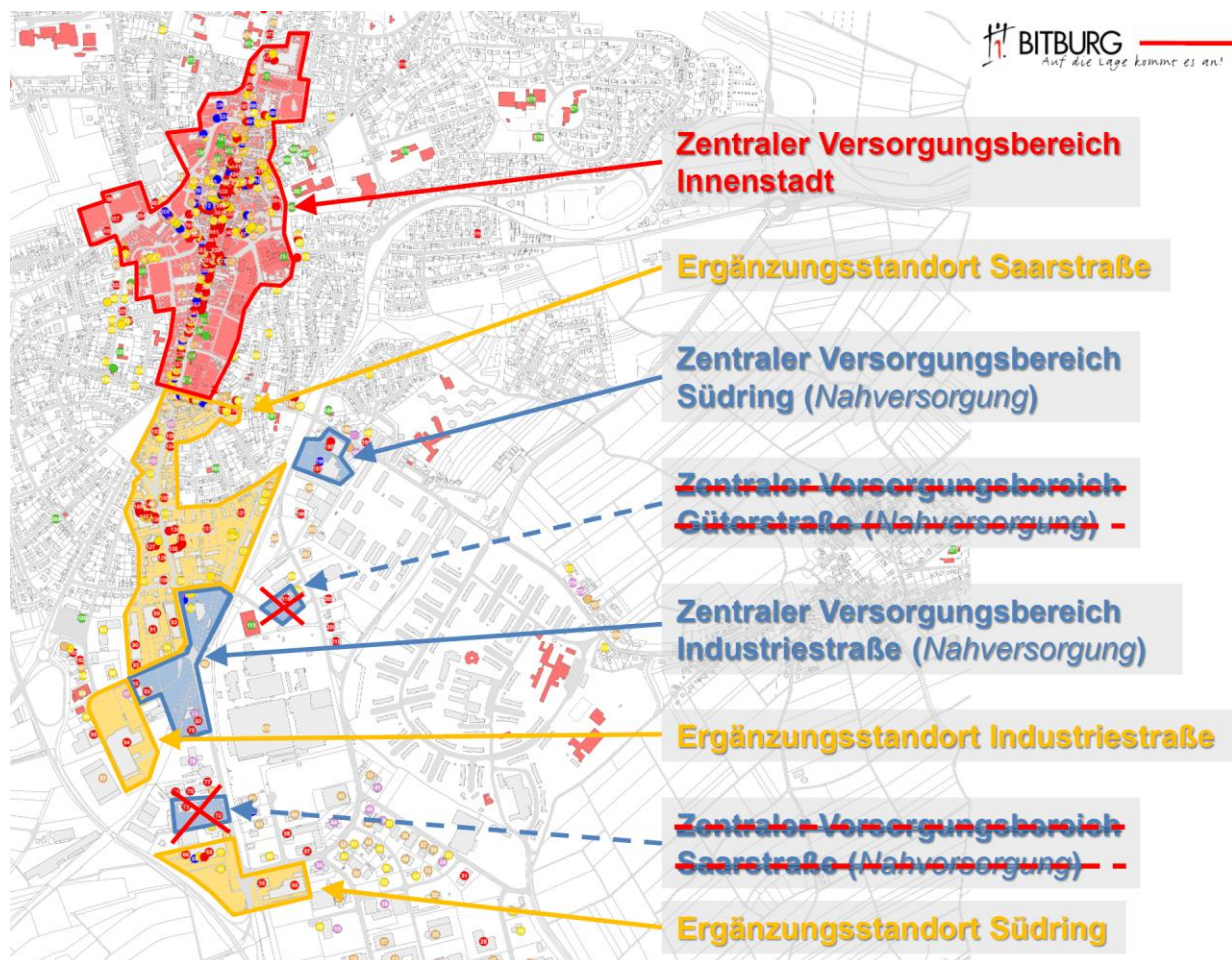


Abbildung 4: Anpassung der Zentralen Versorgungsbereiche in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitburg  
(Quelle: EZK-Fortschreibung 2016 (modifiziert))

Ziel ist die Konzentration von Nutzungen an einem strategisch günstigen Punkt. Dies ist der Bereich um den Kreisverkehrsplatz Saarstraße / Industriestraße. Der Bereich ist günstiger zur Innenstadt gelegen, bieten ausreichend Flächenpotenziale, Interessenten stehen für die Entwicklung bereits, Verkehrsbeziehungen werden verkürzt und die südliche Saarstraße wird einer konzentrierteren Entwicklung unterworfen. Dazu werden die Ausweisungen ZVB Saarstraße (Nahversorgung) und ZVB Güterstraße (Nahversorgung) aufgegeben. Der Ergänzungsstandort Saarstraße wird entsprechend angepasst.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte zeitnah angegangen werden, um die planerische Abwägungsgrundlage für darauf aufbauende Bauleitplanungsverfahren zu erreichen.

## 7.2 Aufstellung von Bebauungsplänen

Grundsätzlich können einige Bereiche proaktiv seitens der Stadt Bitburg überplant werden. Allerdings bieten sich auch Vorhabenbezogene Bebauungspläne an, wenn klar ist, wie ein Vorhaben ausgestaltet sein soll. Dazu muss das konkrete Vorhaben aber in die Zielvorstellungen der Stadt Bitburg passen.

Es ist also zu unterscheiden, ob allgemeine städtebauliche Faktoren für die Planung eine Rolle spielen oder ob lediglich die Umsetzung konkreter Vorhaben im Fokus der Planung bzw. Baurechtschaffung steht.

Das Instrument des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan ist zu beachten.

## 7.3 Raumordnung

Weiterhin müssen Belange des großflächigen Einzelhandels sowie mögliche andere raumbedeutsame Entwicklungen zuvor einem raumordnerischen Verfahren unterzogen werden (Raumordnungsverfahren, vereinfachte raumordnerische Prüfung oder Landesplanerische Stellungnahme). In dem Zuge sind die Ziele der einzelnen Planung darzulegen. Es sollte dann auch ein Rückgriff auf diesen Masterplan erfolgen um darzulegen, wie sich die jeweilige Teilplanung in das planerische Gesamtgefüge der Stadt Bitburg eingliedert.

# 8 PLANUNGSANSÄTZE

Für den Geltungsbereich des Masterplans können erste Abgrenzungen festgelegt werden, die für die möglichen anstehenden Verfahren herangezogen werden können. Dabei wird bereits unterschieden, welche Verfahrenswahl denkbar wäre. Die hängt natürlich zum Zeitpunkt der Planung von einer Vielzahl von Faktoren ab, die aktuell noch nicht in vollem Umfang bewertet werden können. Es handelt sich somit um eine Prognose.

Konkrete Vorhaben, die mit der Verfahrenswahl bereits verbunden werden können sind die Verlagerung des Aldi-Marktes aus der Güterstraße in den Bereich Saarstraße / Industriestraße und die Verlagerung des Lidl-Marktes aus der südlichen Saarstraße in den Bereich zwischen Saarstraße Güterstraße und Radwegetrasse (ehemalige Bahntrasse).

Die Verlagerung des Aldi-Marktes geht mit der geplanten Verlagerung des Rewe-Marktes aus dem südlichen Ende der Saarstraße einher. Die gemeinsame Standortentwicklung soll zu einer Konzentration der Nahversorgung führen. Der bisherige Standort Aldi soll aufgegeben und einer

andersartigen Nutzung zugeführt werden. Hier gibt es bereits erste Tendenzen für eine Nachnutzung, die nicht den Einzelhandel betrifft.

Die Verlagerung des Lidl-Marktes geht mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einher. Die Ansiedlung in räumlicher Nähe zum neu konzipierten Standort von Rewe und Aldi soll eine weitere Verdichtung der Nahversorgung bewirken. Auch hier soll der bisherige Standort weiter im Süden aufgegeben werden. Eine andersartige Nachnutzung ist in Vorbereitung.

Wichtige Rahmenbedingung für beide Standorte ist, dass lediglich die Nahversorgung fokussiert werden soll. Weitere – insbesondere zentrenrelevante – Sortimente sollen nicht zugelassen werden. Beide Vorhaben sollen per Bebauungsplan bzw. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Umsetzbarkeit gebracht werden. Die Altstandorte und die entsprechenden Regelungen für eine verträgliche Nachnutzung sind parallel vertraglich zu klären.

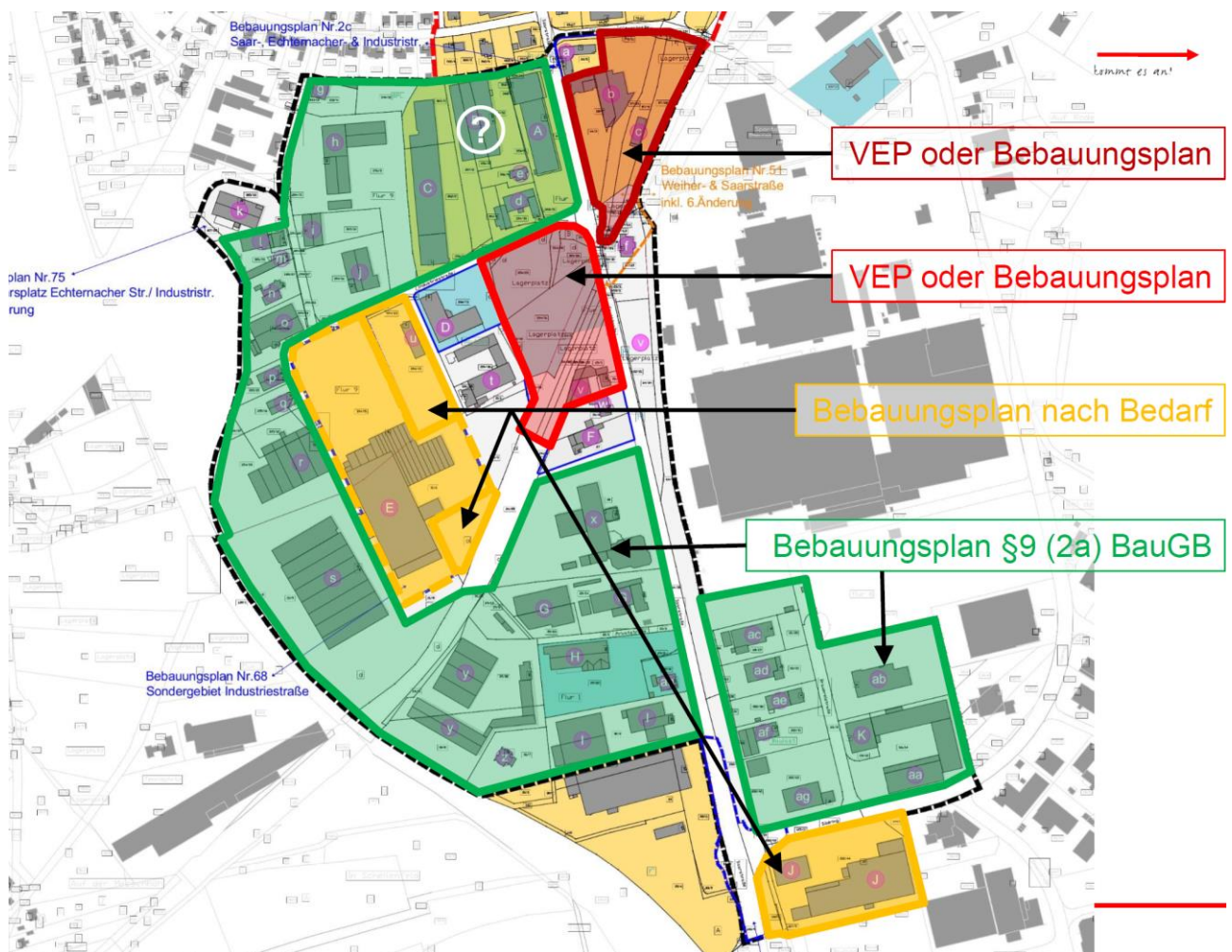


Abbildung 5: mögliche Planungen in der südlichen Saarstraße  
(Quelle: ALKIS-Grundkarte (modifiziert) | eigene Darstellungen)

## 9 MASTERPLAN

Nachdem alle Rahmenbedingungen für einzelne konkret anstehende Vorhaben geklärt sind, muss die Grundlage für die Planungen bereit werden und müssen Verfahren angestoßen werden. Hierzu kann folgender Fahrplan herangezogen werden:

- Beschluss zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

- Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gangolf-Gelände“ und „Maurer-Gelände“ → Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel
- Aufstellungsbeschluss zum VEP oder Bebauungsplan „Gangolf-Gelände“ (Lidl-Verlagerung) für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (nach Projektbeschreibung) + Veränderungssperre
- Aufstellungsbeschluss zum VEP oder Bebauungsplan „Maurer-Gelände“ (Verlagerung Rewe und Aldi) für großflächigen Einzelhandel (nach Antrag Vorhabenträger / Projektbeschreibung) + Veränderungssperre
- Aufstellungsbeschluss für einfachen Bebauungsplan (§9 Abs.2a BauGB) für den restlichen Bereich der südlichen Saarstraße + Veränderungssperre

Für den VEP oder Bebauungsplan „Gangolf-Gelände“ (Lidl) und VEP oder Bebauungsplan „Maurer-Gelände“ (Rewe und Aldi) sind raumordnerische Verfahren notwendig. Diese sind unter Umständen zeitlich aufeinander abgestimmt durchzuführen, um Themen, die bei beiden Vorhaben betroffen sind, sachgerecht in der Zusammenschau beurteilen zu können. Dies betrifft die potenzielle Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche und die Verkehrsentwicklung im Bereich des Kreisverkehrsplatzes Saarstraße / Industriestraße.

Alle Verfahren sollen parallel angestoßen werden (Beschluss) und systematisch sowie planungshierarchisch durchgeführt werden.