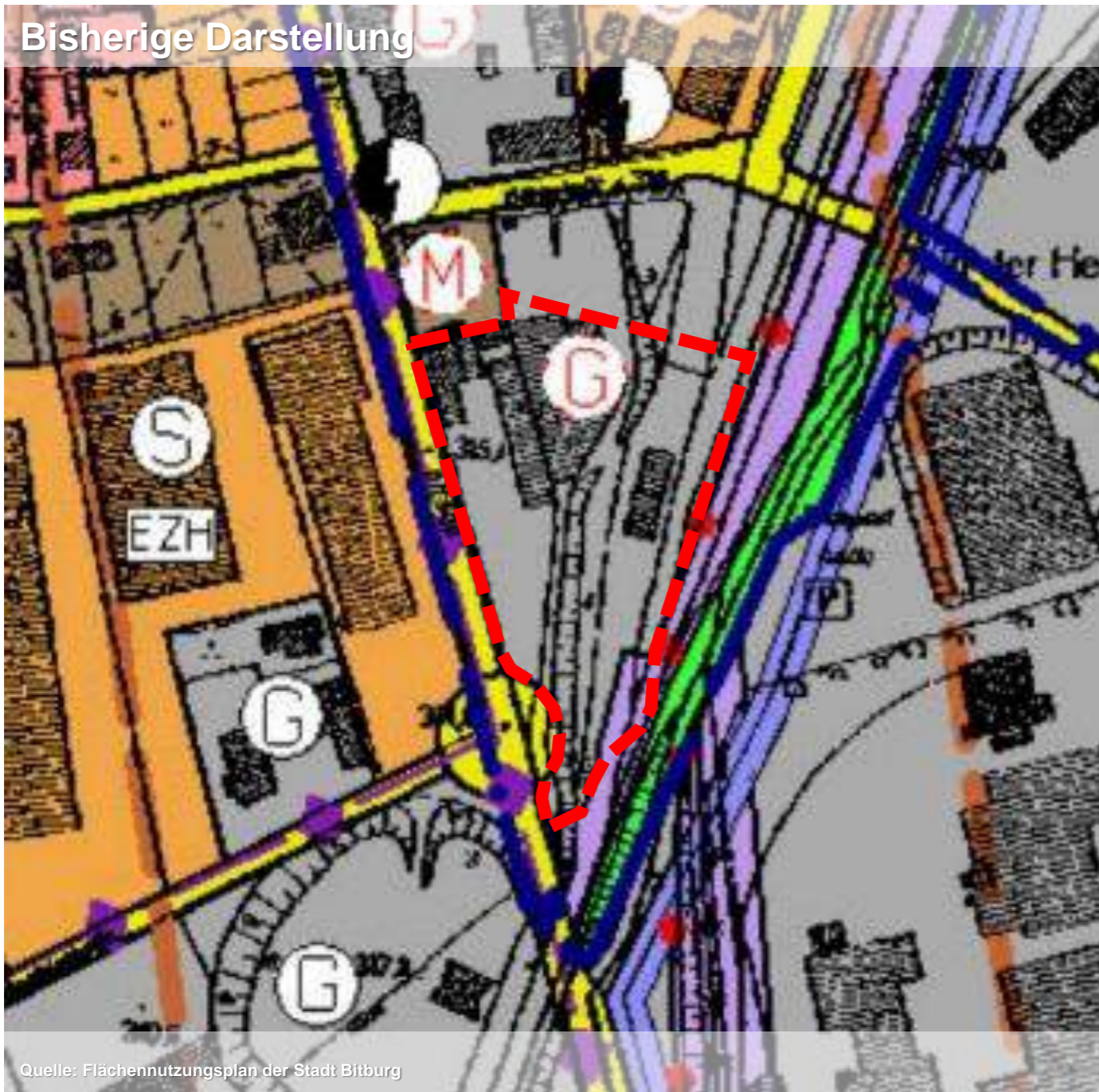




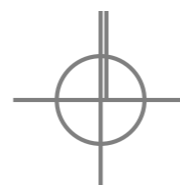
Stadt Bitburg

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lidl, Saarstraße“



Legende

-  Bisherige Darstellung
Gewerbliche Baufläche (in Planung)
-  Zukünftige Darstellung
Sonderbaufläche (Einzelhandel)



Stadt Bitburg Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lidl, Saarstraße“



Stand
Maßstab

Vorentwurf | 23. Juli 2020
1:2.000

Planverfasser

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP
Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
06571 177 98 00 | info@planung1.de

Planung1
Stadtplanung | Beratung

Stadt Bitburg



Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes *„Lidl, Saarstraße“*

Begründung

VORENTWURF

27. Juli 2020

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Lage und Geltungsbereich	4
4.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	5
4.1.	Ziele der Raumordnung	5
4.2.	Einzelhandelskonzept.....	5
4.3.	Sonstiges.....	6
5.	Umweltbelange	7
5.1.	Naturschutz und Landespflege	7
5.2.	Bodenschutz / Wasser	8
5.3.	Artenschutz.....	8
5.4.	Immissionsschutz	9
5.5.	Radon.....	9
5.6.	Störfall	9
6.	Abwägung	10

1. Anlass und Ziele der Planung

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Gangolf zwischen Saarstraße und Güterstraße beabsichtigt die Gangolf Immobilien GbR die Errichtung eines Lidl Discount Lebensmittelmarktes. Die Verkaufsfläche soll bei maximal 1.700 m² liegen. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Verlagerung innerhalb Bitburgs. Ziel ist die Installation eines Nahversorgungsstandortes in gut erreichbarer Lage für die Bitburger Einwohner sowie für die Einwohner der durch Bitburg als zentraler Ort zu versorgenden Ortsgemeinden im Umfeld. Zur Klarstellung der Steuerungsinhalte wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung beantragt. Diese kommt zu einem positiven Ergebnis.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist der Flächennutzungsplan zu ändern, da dieser derzeit eine gewerbliche Baufläche ausweist.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Stadtrat der Stadt Bitburg beschlossen den Flächennutzungsplan im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lidl, Saarstraße“ zu ändern.

Der Regelungsgehalt des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung vom __.__.____ durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am __.__.____. Die Beteiligung erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet.

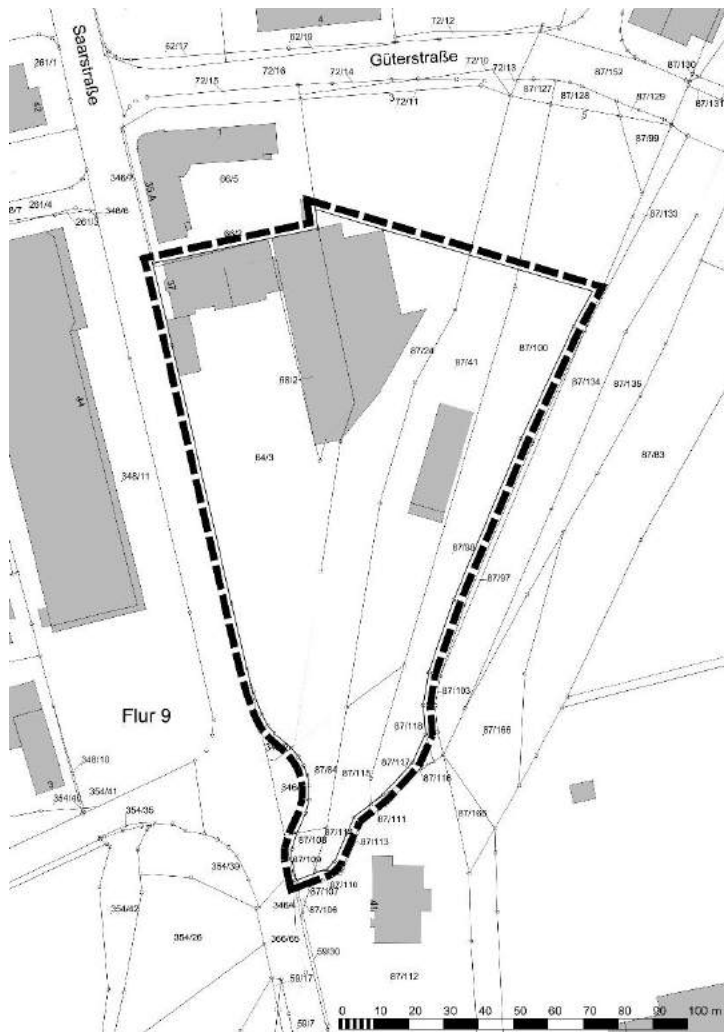
In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Stadtrat der Stadt Bitburg den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ um Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am __.__.____ fasste der Stadtrat den Feststellungsbeschluss.

3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Saarstraße und der Güterstraße in der Kernstadt von Bitburg. Es hat eine Größe von 12.654 m² und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bitburg:

Flur 7 | Flurstück 64/3, 66/2, 68/2, 87/24 teilweise, 87/41 teilweise, 87/84, 87/100 teilweise, 87/108, 87/115, 87/118,



Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (ohne Maßstab)

(eigene Darstellung auf Basis GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2002-10-15)

4. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1. Ziele der Raumordnung

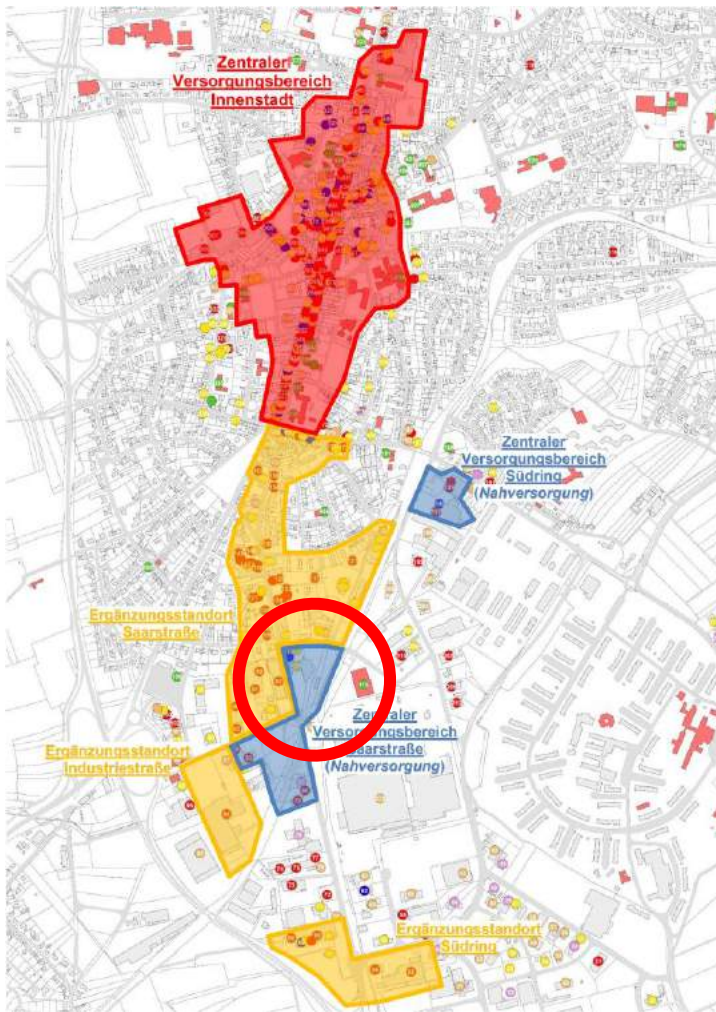
Die Ziele der Raumordnung (Raumordnungsplan (gültige Fassung und Entwurf 2014) & LEP IV) wurden im Vorfeld der Bauleitplanung abgeprüft. In einer eigens beantragten vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung festgestellt. Es erfolgte ein Prüfverfahren, das vor allem die Lage im zentralen Versorgungsbereich als auch die Auswirkungen des Vorhabens zum Kern hatten. Mit Vorliegen des positiven raumordnerischen Ergebnisses sind die Grundlagen für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gegeben. Auch die Frage der Verträglichkeit ist in diesen separaten Verfahren bereits abgehandelt worden. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche Bitburgs oder umliegender Gemeinden festzustellen. Um dies zu sichern, muss es sich bei dem Vorhaben um eine „echte“ Verlagerung handeln. Dies wird parallel zum Planverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lidl, Saarstraße“ vertraglich abgesichert.

4.2. Einzelhandelskonzept

Ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ hat die Stadt Bitburg derzeit in eine 2. Fortschreibung gegeben. Dies ist ein Baustein zur Umsetzung des Masterplans Saarstraße. Ziel des Konzeptes ist es, dass die Vielzahl an Handelsstandorten planerisch minimiert und zentrale Einkaufsstandorte geschaffen werden sollen. Daher wurde auch der zentrale Versorgungsbereich Saarstraße ausgewiesen, in dem sich das Vorhabengebiet befindet. Er ist beschränkt auf die Nahversorgung, was vom Vorhaben eingehalten wird. In Kombination mit der Bitburger Sortimentsliste wird deutlich, dass die Betriebe Nahversorger im Sinne der Bitburger Steuerungspolitik für den großflächigen Einzelhandel darstellen.

Die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitburg befindet sich noch im Verfahren. Es stehen noch die Behandlung der Anregungen und die Beschlussfassung aus. Hiermit ist in den kommenden Wochen zu rechnen.

¹ ISU, Bitburg: „Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bitburg, Teil B: Einzelhandels- und Zentrenkonzept – 2. Fortschreibung 2019“, 11.11.2019



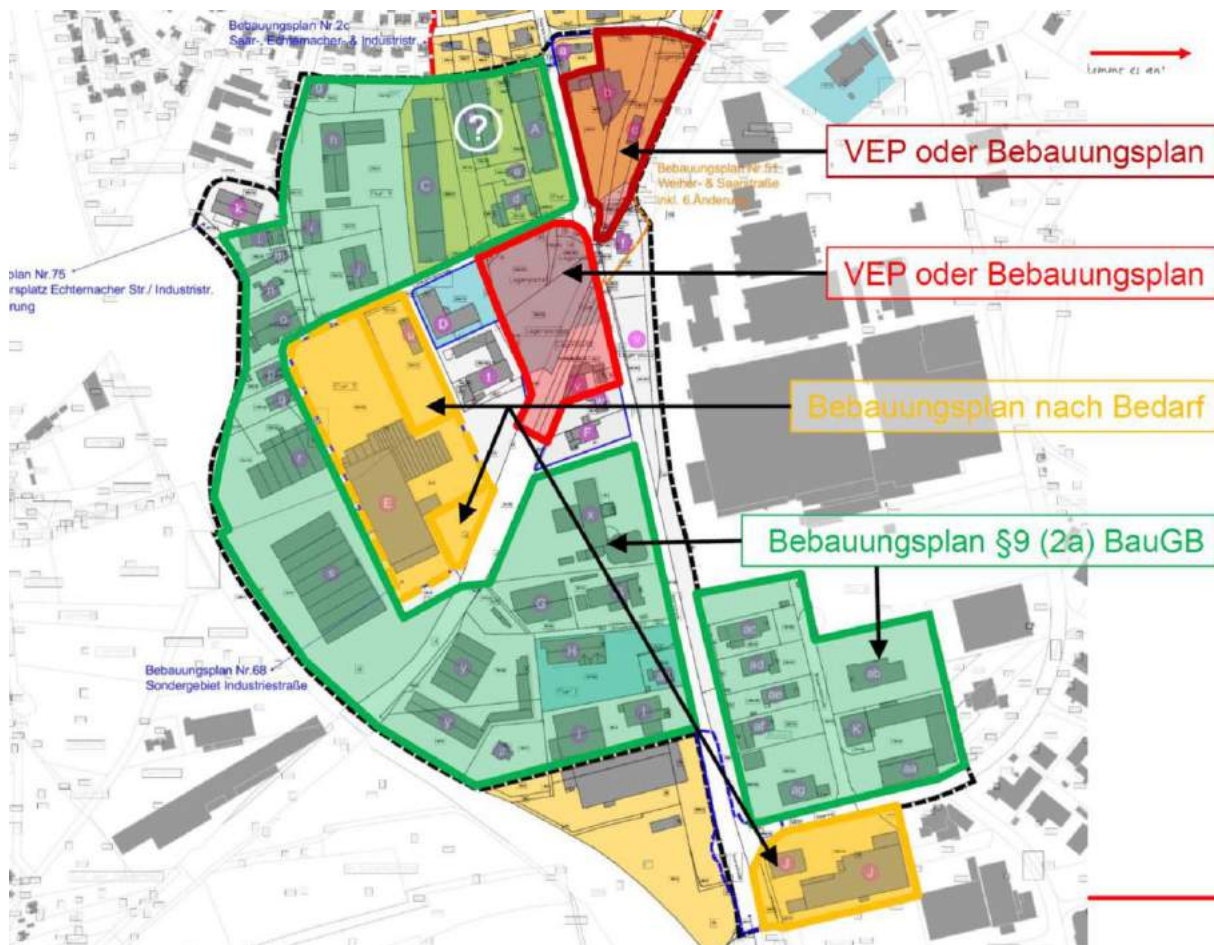
Plangebiet im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (ohne Maßstab)

(Ausschnitt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – 2. Fortschreibung der Stadt Bitburg)

4.3. Sonstiges

Die Planung ist aus dem Masterplan Saarstraße² entwickelt. Dieses informelle städtebauliche Konzept zeigt die Entwicklungsabsicht der Stadt für den südlichen Stadtbereich auf. Hier sollen die ungegliederten Entwicklungsmöglichkeiten strukturiert und in geeignete planungsrechtliche Verfahren geleitet werden. Der Masterplan bietet aufgrund seiner Bestandserhebung und Empfehlung für die anstehenden Steuerungen eine gute Grundlage für Entscheidungen der städtischen Gremien unter gleichzeitiger Beachtung der Gesamtzusammenhänge.

² ISU, Bitburg: „Stadt Bitburg – Masterplan Saarstraße“, 25.09.2019



Plangebiet im Masterplan Saarstraße (ohne Maßstab)

(Ausschnitt des Masterplans Saarstraße der Stadt Bitburg)

5. Umweltbelange

5.1. Naturschutz und Landespflege

Für die Planung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese wird mit den Ergebnissen im Umweltbericht³ dokumentiert. Aufgrund der Deckungsgleichheit der Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf den Umweltbericht zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren verwiesen. Für den aktuellen Verfahrensschritt wurden alle vorliegenden Fachinformationen gesichtet und bewertet, um möglichst früh eine solide Beurteilungsgrundlage für die Planung zu haben. Aus der frühzeitigen Beteiligung ergehen voraussichtlich weitere Hinweise, die zum Abschluss der Umweltprüfung und des Umweltberichtes beitragen werden.

³ BGH PLAN Umweltplanung und Landschaftsarchitektur GmbH, Trier: „Stadt Bitburg, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lidl, Saarstraße“ – Umweltbericht Vorentwurf, Juli 2020

Aktuell ist auf Grundlage der Eingriffsbilanzierung davon auszugehen, dass die Kompensation der Eingriffe innerhalb des Plangebietes gelingen wird. Die Planung orientiert sich am bereits rechtskräftig Baurecht und der dort verankerten GRZ.

Weitere Details zur möglichen Beeinträchtigung der Umweltbelange können dem Umweltbericht entnommen werden. Die im Bericht bislang vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen oder Hinweise übernommen. Den Vorschlägen wurde in der Planung gefolgt.

5.2. Bodenschutz / Wasser

Das Plangebiet stellt in einigen Teilen eine Auffüllung dar, welche im Zuge von Baumaßnahmen und Bodeneingriffen teilweise abgetragen oder abgedeckt werden muss. Die Auffüllung beinhaltet unterschiedlichste Materialien aus den letzten Jahrzehnten. Es handelt sich allerdings nicht um eine registrierte Altlast oder Altablagerung.

Zur Klärung des Umgangs mit der Fläche wurde bereits weit im Vorgriff auf die Planung eine Begutachtung⁴ eingeholt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass je nach Eingriff Maßnahmen empfohlen werden. In Teilen sollte Boden ausgetauscht werden, da durch eine ehemalige Tankstelle eine hohe Belastung an Kohlenwasserstoffen festgestellt wurde. Zudem wird der Boden im Bereich der festgestellten Auffüllung als Z2 / >Z2 kategorisiert.

5.3. Artenschutz

Im Plangebiet wurde ein Vorkommen der Mauereidechse festgestellt. Um den Umstand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind bereits Maßnahmen eingeleitet worden, die auch als CEF-Maßnahme im Bebauungsplan verankert werden.

Mittels einer konkreten Gutachtens⁵ wurden der Bedarf und die Maßnahme entwickelt. Das Ersatzhabitat für die Mauereidechsen ist bereits angelegt worden. Eine Baufeldfreimachung soll im Laufe des Septembers 2020 erfolgen.

Es ist davon auszugehen, dass das Ersatzhabitat in direkter räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet gut angenommen wird und damit den Belangen der Mauereidechse angemessen Rechnung getragen wird.

⁴ Geonorm GmbH, Gießen: „Bitburg, Saarstraße 37 – Umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen“, 01.08.2017

⁵ Büro für faunistische Gutachten – Dr. Ulrich Schulte, Borgholzhausen: „Artenschutz-Konzept Mauereidechse Lidl, Bitburg“, 20.07.2020

5.4. Immissionsschutz

Zur Planung wurde eine Untersuchung zum Lärmschutz⁶ erarbeitet. Dabei wurden auf Grundlage geltender Vorschriften die Auswirkungen des Vorhabens untersucht, um herauszufinden, ob es an nahe gelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Immissionsorten) Belästigungen geben könnte, welche die Umsetzung des Vorhabens verhindern oder erschweren könnten.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass zur Einhaltung aller Werte Maßnahmen erforderlich werden, die hingegen nicht als planungsrechtlich relevant einzustufen sind. Das heißt, die Umsetzung über Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Auflagen, wie spezielle Torrandabdichtungen für Anlieferrampen, Öffnungszeiten oder besondere Anforderungen an Einkaufswägen können im Baugenehmigungsverfahren als Auflage erteilt werden. Die Nachweise hierfür wurden im Gutachten bereits erbracht. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Planung umsetzbar ist. Einige der Maßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits berücksichtigt oder können auch zur Absicherung in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

5.5. Radon

Über das konkrete Vorkommen von Radon im Plangebiet ist nichts bekannt. Das Gebiet liegt allerdings in einem Bereich, wo Radon – ein leicht radioaktives Edelgas natürlichen Ursprungs – an die Erdoberfläche treten kann, sich dort sammeln könnte und dann über längere Zeit hinweg gesundheitliche Beeinträchtigungen mit sich bringen könnte. Für die geplante Nutzung ist zum einen nicht mit einem Ansammeln von Edelgas in ungelüfteten Räumen zu rechnen und zum anderen können einfache Verhinderungsmaßnahmen, wie radondichte Bodenfolien in der Bodenplatte, eingesetzt werden.

5.6. Störfall

Gemäß bekannt gewordener Untersuchung⁷ zum Thema Störfallverordnung befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich des Störfallbetriebes Bitburger Brauerei. Hier existiert eine Ammoniak Kälteanlage, die im Falle einer Havarie Auswirkungen im Plangebiet haben könnte. Daher sind geeignete Entfluchtungsmaßnahmen und –Pläne zu erarbeiten, um den Betrieb in der angedachten Form unterbringen zu können. Dies kann nach Rücksprache mit der SGD

⁶ TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Essen: „Gutachterliche Stellungnahme Geräuschemissionen und –immissionen durch den Lidl-Lebensmittelmarkt an der Saarstraße 37 in 54634 Bitburg“, 15.04.2020

⁷ proTerra Umweltschutz- und Managementberatung GmbH Umweltgutachter, Sulzbach: „Gutachtliche Stellungnahme zur Ermittlung und Bewertung des angemessenen Sicherheitsabstandes nach KAS 18 für die Ammoniakkälteanlage im Betriebsbereich der Bitburger Brauerei Römermauer 3, 54634 Bitburg“, 28.10.2019

Nord gewährleistet werden. Die Umsetzung des Vorhabens ist in diesem Fall zulässig. Weitere Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

6. Abwägung

Wird im Verfahren ergänzt.

Diese Begründung ist der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitburg zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lidl, Saarstraße“ beigefügt.

Bitburg, den _____

(Bürgermeister)