

## **Bebauungsplan W-81-00 „Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“**

### **Zusammenstellung der Stellungnahmen und Anregungen**

**Gleichzeitige Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der  
Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**vom 02.01.2018 bis 16.02.2018**

Stand: 01.03.2018

#### **Stellungnahmen und Anregungen**

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

**1. Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich,  
Postfach 1420, 54504 Wittlich**  
(Schreiben vom 05.02.2018, FB 22/LE)

Im v. g. Beteiligungsverfahren teile ich Ihnen die Stellungnahme der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich mit:

Bereits im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EZK) der Stadt Wittlich vom 04.07.2012 sollte der Bereich des Real-Marktes als zentraler Versorgungsbereich (ZVK) der Nahversorgung „Justus-von-Liebig-Straße“ ausgewiesen werden. Aufgrund der Argumentation der gemeinsamen Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde, der Planungsgemeinschaft Region Trier (PLG) und der unteren Landesplanungsbehörde vom 05.09.2012 wurde von der geplanten Ausweisung als ZVB wieder Abstand genommen mit der Begründung, die Lage sei für die Versorgungsstruktur Wittlichs weniger städtebaulich prägend. Im beschlossenen Konzept vom 25.10.2012 erhielt der Standort keinerlei Ausweisung.

Im Entwurf der Fortschreibung 2014 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wittlich vom 09.05.2014 wurde der Bereich des Real-Marktes als eingeschränkter ZVB ausgewiesen. Trotz Hinweisen der Industrie- und Handelskammer Trier, der Planungsgemeinschaft, der Oberen Landesplanungsbehörde sowie der unteren Landesplanungsbehörde, dass es dem Standort sowohl an der funktionalen als auch an der städtebaulichen Eignung fehlt und auch der Zielvorgabe des Z 58 LEP IV widerspricht, wur-

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wittlich, Fortschreibung 2014 wird die Bedeutung der jeweiligen Einzelhandelslagen in der Stadt analysiert und in das gesamtstädtische System eingeordnet. Dabei hat die Stadt, aufbauend auf der Angebotssituation, der Nachfragesituation und der städtebaulichen Rahmenbedingungen der Gesamtstadt Vorgaben für die Ansiedlung und Entwicklung des Einzelhandels in der Gesamtstadt entwickelt, die schließlich in den konzeptionellen Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkon-

de das EZK am 28.04.2015 beschlossen.

Zentrale Versorgungsbereiche sind gem. Z 58 LEP IV in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen. Ein positives Abstimmungsergebnis der PLG wurde gem. Schreiben vom 30.07.2015 aufgrund der oben geschilderten Uneignetheit für den Bereich des ZVB „Justus-von-Liebig-Straße“ ausdrücklich nicht erteilt.

Durch die von der Stadt Wittlich beabsichtigte Bauleitplanung in Form der Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde nachfolgend die Abgabe einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung erforderlich.

In dem raumordnerischen Prüfergebnis vom 10.05.2017 wurde die rechtliche Situation insbes. von den vorgenannten Fachbehörden nochmals dezidiert dargestellt und mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht gegen die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 i. V. m. § 11 BauNVO Bedenken bestehen. Insofern ist die Darstellung unter Ziffer 4.5 der Begründung des BPlans W-81-00, dass die raumordnerische Prüfung mit positivem Ergebnis erging und den Zielen der Raumordnung entspricht, nicht korrekt.

Die in der vereinfachten raumordnerischen Prüfung aufgezeigten Bedenken begründeten sich insbesondere auf die grundsätzliche Ausweisung des Bereichs „Justus-von-Liebig-Straße“ als Zentraler Versorgungsbereich sowie die Tatsache, dass sich diese Ausweisung auf eine einzelbetriebsbezogene Abgrenzung eines ZVB bezieht, was nicht Sinn und Zweck der Zielvorgabe des Z 58 LEP IV ist. Diese Bedenken bestehen bis heute fort.

Der Festlegung dieses eingeschränkten ZVB fehlt es sowohl an der funktionalen (Einzelhandelsdichte), Passantenfrequenz, verkehrliche Erreichbarkeit durch ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger, Multifunktionalität) als auch an der städtebaulichen Eignung (städtebauliche Einheit, Bauungsstruktur etc.). Diese, sich aus höchstrichterlicher Rechtsprechung ergebenden Voraussetzungen zur Festlegung

zepts mündeten. Dabei wurden zentrale Versorgungsbereiche, der Rechtsprechung entsprechend als räumlich abgrenzbare Bereiche identifiziert, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Der Planstandort mit einer vorhandenen Verkaufsfläche von etwa 6.100 m<sup>2</sup> sowie weiteren komplementären Nutzungen wie Dienstleistungen, gastronomischen Nutzungen etc. erfüllt diese Kriterien und wird als „Übergangsstandort im Stadtgebiet“ eingestuft, da er aufgrund seiner örtlichen und überörtlichen Ausstrahlungskraft ein stärkeres Gewicht als die Nebenhandelsstandorte hat und sich nicht ungehindert und damit in Konkurrenz zu den Haupthandelsstandorten entwickeln soll. Der verkehrlich gut angebundene Standort, der sich im Siedlungsgefüge der Stadt, allerdings an seinem süd-östlichen Randbereich befindet, beherbergt den größten Anbieter für nahversorgungsrelevante Sortimente im Stadtgebiet und nimmt in diesem Sortimentsbereich eine bedeutende Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und den Mittelbereich der Stadt Wittlich ein. Er kann daher, auch unter Berücksichtigung einer etwas vom Zentrum abgesetzten Lage die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs in dem von der Stadt definierten Sinne und im Sinne der Rechtsprechung erfüllen.

Dabei kommt dem Umstand, dass es sich um die Überplanung eines Bestandsstandortes handelt, besondere Bedeutung zu. Am Standort befinden sich die zu überplanenden Nutzungen seit mehreren Jahrzehnten. Der Standort ist etabliert und erfüllt einerseits die ihm im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eingeräumte Bedeutung. Andererseits hat die Stadt ein Interesse daran, die Bedeutung dieses Standortes in seiner Konkurrenz zur Innenstadt zu begrenzen. Wenn die Ziele der Raumordnung eine Überplanung von Bestandsstandorten nicht zuließen, könnten sie ihre steuernde Wirkung nicht oder nur unvollkommen entfalten. Das LEP IV hat zwar keine expliziten Regelungen für die Überplanung von Bestandsstandorten, es entspricht allerdings allgemein gültigen Planungsgrundsätzen, den Bestand steuernd

eines ZVB, wurden offensichtlich bei der Ausweisung und dessen Beschluss nicht beachtet.

Weiterhin handelt es sich bei der vorliegenden Festsetzung des ZVB „Justus-von-Liebig-Straße“ um eine einzelbetriebsbezogene Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches, die rechtlichen Bedenken begegnet, da zentrale Versorgungsbereiche nach Sinn und Zweck der Zielvorgabe 58 des LEP IV nicht auf die Absicherung von Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Betriebe abzielen. Insbesondere auch mit Blick auf den im EZK beschriebenen Umgebungsbereich der Justus-von-Liebig-Straße (gekennzeichnet von großen Gewerbehallen des Logistik- und Produktionsbetriebes) ist eine raumordnerisch und städtebaulich tragfähige und belastbare Begründung für die Festlegung eines eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches nicht erkennbar (vgl. BVerwGE 4 C 7/07 vom 11.10.2007).

Die vorgesehene Bauleitplanung begegnet nach Ansicht der unteren Landesplanungsbehörde rechtlichen Bedenken, die sich insbes. auf Ziel 58 LEP IV, Z 4.3.3.1 ROPI und Z85 ROPneu/E beziehen. Auch wenn der Bebauungsplan, wie vorliegend gegeben, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist, ist dieser trotzdem den Zielen der Raumordnung anzupassen. In diesem Fall tritt das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hinter das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB zurück. Die verbindlichen Zielaussagen der Regionalplanung sind, wie bereits die Stellung des § 1 Abs. 4 BauGB im Regelungszusammenhang des § 1 BauGB verdeutlicht, dem Abwägungsprozess des § 1 Abs. 6 BauGB, dem Flächennutzungs- und Bebauungsplan gleichermaßen unterliegen, rechtlich vorgelagert (vgl. BVerwGE 4 CN 14/01 vom 30.01.2003).

Aus alledem folgt, dass meinerseits erhebliche rechtliche Bedenken bestehen, hier einen wirksamen und einer gerichtlichen Kontrolle standhaltenden Bebauungsplan aufstellen zu können. Das unter Ziffer 1 der Begründung des BPlans W-81-00 aufgeführte Ziel der Stadt Wittlich,

überplanen zu können. Daher wird hier der Standort in seiner Funktion als bedeutender Standort für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Bestandes und angemessener Erweiterungsmöglichkeiten zwar gesichert, gleichzeitig aber das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten über das bisherige Maß hinaus beschränkt.

Der Stellungnehmende hat in seiner raumordnerischen Beurteilung vom 10.05.2017 zwar Bedenken, insbesondere in Hinblick auf Ziel 58 LEP IV und dem gleichlautenden, in Aufstellung befindlichen Ziel im ROPneu geäußert, allerdings nicht an der Fortführung der Bauleitplanung, soweit andere in der Stellungnahme und von anderen Trägern angesprochene Gesichtspunkte, insbesondere zu Ziel 60 LEP IV berücksichtigt würden. Dies hat die Stadt getan und sieht daher ihre aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

An der Planung wird daher festgehalten.

mit der Planung Rechtsicherheit für den Eigentümer und eine angemessene Beurteilungsgrundlage für Behörden zu schaffen, erscheint nicht erreichbar.

Aufgrund dieser Rechtslage erscheint eine weitgehende Beteiligung behördeninterner Fachstellen entbehrlich.

**Beschlussempfehlung 1:**

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

**2. Polizeipräsidium Trier, Polizeiinspektion Wittlich, Schloßstraße 28, 54516 Wittlich**

(Schreiben vom )

Keine Stellungnahme abgegeben

**3. Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach**

(Schreiben vom 22.12.2017)

Die Zuständigkeit des Kampfmittelräumdienstes RLP ist auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt.

Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten. (Mit „Abwehr konkreter Gefahren“ ist in der Regel die Entschärfung/Sprengung/endgültige Beseitigung gefundener Kampfmittel gemeint).

Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen verweisen wir auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens.

**Eine Adressenliste mit Fachfirmen ist beigelegt.**

Diese Regelung ist seit dem 01. Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben. Außerdem weisen wir darauf hin, dass der Kampfmittelräumdienst kein Träger öffentlicher Belange ist. Wir bitten um Beachtung.

Wird zur Kenntnis genommen.

**6. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier**

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**7. SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier**

(Schreiben vom 25.01.2018)

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

**9. Landesbetrieb Mobilität Trier, Dasbachstraße 15 c, 54292 Trier**

(Schreiben vom )

Keine Stellungnahme abgegeben

**10. DLR Mosel, Görresstraße 10, 54470 Bernkastel-Kues**

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**11. Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel – Gutachterausschuss- Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues**

(Schreiben vom 05.01.2018, 26512-00)

Gegen das oben genannte Planverfahren bestehen unsererseits keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

**13. Landesbetrieb Mobilität, Fachteam Anbau & Verkehr, Bahnhofsplatz 1, 56410 Montabaur**

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**15. Forstamt Wittlich, Beethovenstraße 3, 54516 Wittlich**

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**18. Zweckverband Wasserversorgung, Eifel-Mosel, Max-Planck-Straße 13, 54516 Wittlich**

(Schreiben vom 21.12.2017)

Im o. g. Versorgungsbereich befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Eifel-Mosel. Insofern werden unsere Belange nicht berührt.

Wird zur Kenntnis genommen.

**19. LBB, Niederlassung Landau, Postfach 1340, 76803 Landau**

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**20. LBB, Niederlassung Trier, Postfach 3410, 54224 Trier**

(Schreiben vom 12.01.2018, 700 18 4008-01.02-OTJO))

Im Bereich der aufgeführten Maßnahmen befinden sich keine Liegenschaften des Landes, des Bundes oder der Gaststreitkräfte, welche von der **Maßnahme jetzt betroffen**, und vom **Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier**, zu betreuen sind.

Wird zur Kenntnis genommen.

**21. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz**

(Schreiben vom 06.02.2018)

Wir danken Ihnen für die Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben. In Bezug auf dieses Vorhaben sind aus der Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

**22. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Weimarer Allee 1, 54290 Trier**

(Schreiben vom 02.02.2018)

In dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier, keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefähr-

Wird zur Kenntnis genommen.

det. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht. (§ 17-21 DschG RLP).

**23. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz**

(Schreiben vom 19.12.2017)

Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Wird zur Kenntnis genommen.

**24. Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz**

(Schreiben vom 07.02.2018, Az.: 3240-00736-17/V2 kp/pb)

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

**Bergbau/Altbergbau:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.02.2017 (Az.: 3240-0076-17/V1), die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Themen wurden bereits im Zuge des Verfahrens behandelt und berücksichtigt.

**Boden und Baugrund**

**-allgemein:**

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 14 werden fachlich bestätigt.

Wird zur Kenntnis genommen.

**-mineralische Rohstoffe und Radonprognose:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.02.2017 (Az.: 3240-0076-17/V1), die weiterhin Gültigkeit behält.

Die Themen wurden bereits im Zuge des Verfahrens behandelt und berücksichtigt.

**25. Handwerkskammer Trier, Postfach 4370, 54233 Trier**

(Schreiben vom)

Wir befürworten Ihr Ziel, mit mehr Verkaufsfläche das Angebot der Stadt Wittlich zu erweitern.

Gleichzeitig sehen wir die Erhöhung der Bereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Schuhe mit insgesamt 750 m<sup>2</sup> kritisch für die bestehenden Kleinunternehmen in Wittlich an. Auch wenn Sie dies unter Punkt 4.7 nicht als „existenzgefährdend“ einschätzen, sind doch mittel- und langfristig Umsatzeinbußen zu erwarten. Die Tragfähigkeit bzw. die Rentabilität der KMU im innerstädtischen Bereich wird hierdurch weiter geschwächt. Dies kann gerade für die innerstädtische Nahversorgung nicht als positiv gesehen werden. Deshalb ist das Vorhaben aus unserer Sicht nicht empfehlenswert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um eine nur geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen im Vergleich zur bestehenden Genehmigung. Da die Innenstadt derzeit keine nennenswerte Nahversorgung aufweist, sind Auswirkungen auf die Innenstadt nicht vorrangig zu befürchten. Die bestehenden Betriebe stehen derzeit in Konkurrenz zu anderen Unternehmen außerhalb der Innenstadt. Dieses Verhältnis wird sich gerade bei einem Ausbau der Nahrungs- und Genussmittel im Plangebiet verbessern, weil dadurch andere zentrenrelevante Sortimente im Angebot verringert werden, um die Gesamtfläche einhalten zu können.

Die Planung wird beibehalten.

**Beschlussempfehlung 2:**

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

**26. Industrie- und Handelskammer Trier, Postfach 22 40, 54212 Trier**

(Schreiben vom 13.02.2018)

Wir danken Ihnen für die Zusendung der Unterlagen und die erneute Beteiligung. Gerne nehmen wir zu dem Bebauungsplan W-81-00 „Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“ Stellung. Der entsprechende Einkaufsbereich der Stadt Wittlich soll planungsrechtlich gesteuert und geregelt werden. Im Bestand ist ein SB-Warenhaus mit mehreren Konzessionären, die im Verbund ein Einkaufszentrum darstellen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung des vorhandenen SB-Warenhauses. Darüber hinaus wird als Zielsetzung die Sicherung der Nahversorgung in Wittlich und dem Verflechtungsbereich angegeben. Weitergehend ist Wittlich nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit hat die



Stadt auch einen Versorgungsauftrag für den Nah- und Verflechtungsbereich zu erfüllen.

In der Festsetzung des Bebauungsplans wird deutlich, dass Modernisierung, Sanierung und Neubau mit den Regelungen ermöglicht werden sollen. Der Bebauungsplan ermöglicht Flexibilität bei der Grundstücksnutzung im Kontext der denkbaren Neuordnung von Baukörper, Parkdeck und Stellplatzfläche. Grundsätzlich sind die Spielräume zur Sanierung und Erneuerung positiv zu bewerten, um einen zeitgemäßen Auftritt des Einzelhandelsbetriebes sicherzustellen.

Auf den Seiten 8 und 9 der Begründung des Bebauungsplans wird die Erweiterung der Verkaufsfläche um 133,62 qm beschrieben. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche einschließlich der Erweiterungsoption beträgt dann 6.250 qm. Die bisher zulässige Verkaufsfläche beträgt 5.300 qm. Laut der Unterlagen beträgt die tatsächlich bestehende Verkaufsfläche jedoch 6.116,38 qm, wobei die Anpassung laut der Unterlagen auf einer weitergehenden Definition der Verkaufsfläche des Bundesverwaltungsgerichts beruht. Insofern diese Unterschiede in der Verkaufsfläche jedoch nicht allein auf der angepassten Verkaufsflächendefinition, sondern auf andersartigen tatsächlichen Verkaufsflächenerweiterungen beruhen, sollten die Vorgaben zur Verkaufsflächenbeschränkung verstärkt überprüft und sichergestellt werden.

Die nunmehr faktische Erweiterung um 133,62 qm kann als moderat bewertet werden. Dennoch sollte die zulässige gesamte Verkaufsfläche für SB-Warenhaus und Mall-Verkaufsbereich von 6.250 qm das absolute und langfristige Maximum darstellen.

Ausgehend von der nicht-integrierten Lage ist der Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente zu begrüßen. Dies ist auch bei der möglichen Verkaufsflächenzusammenstellung zu berücksichtigen. Durch die Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte auch im gleichen Umfang mit Bezugnahme auf die moderate Erweiterung von 133,62

Mit dem Hinweis auf eine Verkaufsfläche von 5.300 m<sup>2</sup> im Bestand sollte verdeutlicht werden, dass es sich dabei um die in Bescheiden zum Ausdruck gebrachte Größe der genehmigten Verkaufsfläche handelte. Die Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition hat sich im Laufe der Zeit, insbesondere bis zum Jahr 2005 erheblich gewandelt. Das BVerwG hat im Jahre 2005 zum Großflächigkeitsbegriff in § 11 Abs. 3 BauNVO entschieden, dass z.B. auch die Fläche der Bedientheken und die Kassen- und Einpackzonen zur Verkaufsfläche zählen. Daher ist die nach aktuellem Rechtsverständnis maßgebliche Verkaufsfläche in vielen Fällen, so auch hier, erheblich größer als die ursprünglich in einem Bescheid zum Ausdruck kommende. Dies ändert nichts an der Legalität dieser Flächen.

Mit der Festsetzung der Verkaufsflächen erfolgt auch eine verbindliche Flächenbeschränkung.

Im bisherigen Bebauungsplan gab es keinerlei sortimentsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung. Theoretisch also konnte im Sondergebiet ein Verbrauchermarkt mit ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Daher erfolgt mit der Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente erstmals eine wirksame Eingrenzung.

qm, innenstadtrelevante Sortimente reduziert werden. Welche Flächenreduktion bei diesen innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgte, wurde in den Unterlagen nicht deutlich. Die festgesetzten maximalen Verkaufsflächenanteile der innenstadtrelevanten Kernsortimente bieten zwar eine gewisse Flexibilität, dennoch können diese noch reduziert werden, da die flexiblen maximalen Verkaufsflächenanteile einschließlich der Aktionswarenläche 6.975 qm umfassen und somit die festgesetzte maximale Verkaufsfläche weit überschritten wird. Eine Ausweitung der innenstadtrelevanten Sortimente, welche über die Nahversorgung hinausgehen, sollte nicht erfolgen. Daher ist auch die Erweiterung der Verkaufsfläche von Schuh- und Lederwaren ablehnend zu beurteilen.

Ebenso sollte auf Seite 3 ergänzt werden, das zwar „im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf bis zu 652 qm Verkaufsfläche, sonstige Sortimente, die nicht zum festgesetzten Kernsortiment zählen...“, zulässig sind, diese aber nur im Rahmen der standortbezogenen Sortimentsliste möglich sind.

Weiterhin wird auf Seite 8 der Begründung beschrieben, das die Konkurrenz zur Innenstadt als perspektivisch positiv zu bewerten ist. Diese Einschätzung können wir nicht teilen, da der ZVB Innenstadt bereits eine nicht zu vernachlässigende Schädigung aufweist und der betroffene Bereich des Bebauungsplans nicht als integrierte Lage zu bezeichnen ist. An dieser Stelle weisen wir erneut auf unsere bisherigen Stellungnahmen zum Bebauungsplan W-81-00: Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wittlich hin. Dabei hatten wir bereits die Kritik an der Kategorisierung als zentraler Versorgungsbereich vorgebracht.

Zu den weiteren Aspekten des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der IHK keine Bedenken.

Die Flexibilisierung bei den Einzelsortimenten soll beibehalten werden. Die gesamt zulässige Verkaufsflächenobergrenze darf nicht überschritten werden. Dadurch ist sichergestellt, dass im Rahmen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrenzen eine Ausweitung eines Sortiments immer zu Lasten eines anderen Sortiments geht. Der so entstehende Flächenpool, der gutachterlich auf Verträglichkeit bewertet wurde, wird einem SB-Warenhaus gerecht. Eine Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente ist damit nicht verbunden. Eine Ausweitung der innenstadtrelevanten Sortimente erfolgt also weder über den derzeitigen Bestand noch über die derzeitige planungsrechtliche Lage hinaus, sondern wird vielmehr eingeschränkt.

Die Öffnungsklausel (652 m<sup>2</sup> sonstige Sortimente) wird keinen nennenswerten Spielraum für das Angebot weiterer innenstadtrelevanter Sortimente bieten, da dies nahezu sämtlich in der Festsetzung des Kernsortiments limitiert sind. Außerdem ist mit der sortimentsbezogenen Limitierung sichergestellt, dass Einzelsortimente keine absatzwirtschaftlich merklichen Auswirkungen haben können. Diese Klausel dient alleine dazu dem Betreiber die Möglichkeit zu geben, auf derzeit nicht vorhersehbare Entwicklungen in der sortimentsbezogenen Angebotsstruktur reagieren zu können.

Die Planung wird beibehalten.

### **Beschlussempfehlung 3:**

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

**27. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Trier, Gartenfeldstraße 12 a, 54295 Trier**

(Schreiben vom 08.01.2018, 14-04.03)

Gegen den o. g. Bebauungsplan W-81-00 „Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“ bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

**28. Kreisbauern- und Winzerverband Bernkastel-Wittlich, Friedrichstraße 20, 54516 Wittlich**

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**29. Planungsgemeinschaft Region Trier, Postfach 3430, 54224 Trier**

(Schreiben vom 14.02.2018, GZ.: 14 900-231-134-00/41 TR)

Die Regionalplanung hat sich in den vorgelagerten Verfahren bereits mehrfach kritisch zu dem verfahrensgegenständlichen Vorhaben geäußert. Wir verweisen daher auf unsere im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen, die wir nach wie vor vollinhaltlich aufrechterhalten. Wir bitten um Berücksichtigung dieser Anregungen im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange wurden im Verfahren bereits behandelt.

Darüber hinaus werden von Seiten der Regionalplanung keine weiteren Anregungen vorgetragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

**30. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier**

(Schreiben vom 08.02.2018)

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Aus-

Wird zur Kenntnis genommen.

kunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente: Wichtiger Hinweis, Kabelschutzanweisungen, Zeichenerklärung.

**33. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Mitte PTI 14, Bauleitplanung, Polcherstraße 15-19, 56727 Mayen**  
(Schreiben vom 12.02.2018)

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Wird zur Kenntnis genommen.

**34. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Eurener Straße 33, 54294 Trier**  
(Schreiben vom 05.02.2018)

Zum o. g. Bebauungsplan gilt weiterhin unsere Stellungnahme gemäß dem Schreiben vom 24.02.2017.  
Werden unsere Belange in diesem Sinne beachtet, dann bestehen aus unserer Sicht gegen Ihre weiteren Planungen keine Bedenken.  
Dieser Schriftverkehr ergeht gleichzeitig im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümer der Anlagen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange wurden bereits im Zuge des Verfahrens behandelt und berücksichtigt.

**35. Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund**  
(Schreiben vom)  
Keine Stellungnahme abgegeben

**36. Amprion GmbH, Abt. GT-B-LB, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund**  
(Schreiben vom 05.01.2018)

Mit Schreiben vom 27.01.2017 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffent-

Wird zur Kenntnis genommen.

licher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.

Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.

Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Die Belange wurden bereits im Zuge des Verfahrens behandelt und berücksichtigt.

Die sonstigen Versorgungsträger wurden beteiligt.

**37. SWT Stadtwerke Trier, Versorgungs-GmbH, Ostallee 7-13, 54290 Trier**

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**38. Creos Deutschland GmbH, Am Zunderbaum 9, 66424 Homburg**

(Schreiben vom 08.01.2018, TB/ZP)

Zu Ihrer Anfrage vom 19.12.2017 teilen wir Ihnen mit, dass von der o. g. Maßnahme keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH betroffen sind.

Die uns zur Prüfung übergebenen Unterlagen senden wir Ihnen mit einem entsprechenden Prüfvermerk zurück.

Wird zur Kenntnis genommen.

**39. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein**

(Schreiben vom 04.01.2018)

Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra 13 TÖB, Fontainen-graben 200, 53123 Bonn.

Die in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Produktenfernleitungen der NATO und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

**48. Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Kurfürstenstraße 1, 54516 Wittlich**

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**49. Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach, Am Markt 3, 56841 Traben-Trarbach**

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**50. Verbandsgemeindeverwaltung Bernkastel-Kues, Klinik Kues/Kueser Plateau, 54470 Bernkastel-Kues**

Schreiben vom 25.01.2018)

Von Seiten der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues bestehen keine Bedenken zur Bauleitplanung.

Wird zur Kenntnis genommen.

**55. Stadtwerke**

(Schreiben vom 14.02.2018)

Seitens der Stadtwerke bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan.

Wird zur Kenntnis genommen.

**Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingereicht.**