



**Stadt Wittlich**

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

**Begründung**

**Stand: 07. November 2017**

**Entwurf**

---

**ISU**

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

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

E-Mail [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)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensverlauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet / Planungskonzeption</b> .....	<b>4</b>
	3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie .....	4
	3.2 Nutzung und Bebauung .....	5
	3.3 Verkehrliche Erschließung .....	6
	3.4 Freiraumkonzept .....	6
	3.5 Ver- und Entsorgung .....	6
	3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	6
	3.7 Planungsalternativen.....	6
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
	4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	6
	4.2 Regionaler Raumordnungsplan.....	7
	4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
	4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	8
	4.5 Vereinfachte raumordnerische Prüfung .....	8
	4.6 Derzeitige Planungssituation.....	8
	4.7 Verträglichkeit der Planung .....	9
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>10</b>
	5.1 Naturschutz und Landespflege.....	10
	5.2 Boden .....	11
	5.3 Artenschutzbelange .....	11
	5.4 Immissionsschutz.....	11
	5.5 Radon .....	11
<b>6</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte</b> .....	<b>12</b>
	6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO) .....	12
	6.2 Örtliche Bauvorschriften .....	14
	6.3 Wittlicher Sortimentsliste .....	15
	6.4 Hinweise und Empfehlungen.....	15
<b>7</b>	<b>Abwägung / Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Kostenschätzung und Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>
	9.1 Kosten.....	16
	9.2 Flächenbilanz.....	16

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Der in der Stadt Wittlich befindliche Einkaufsbereich in der Justus-von-Liebig-Straße soll planungsrechtlich gesteuert und geregelt werden. Derzeit befindet sich dort ein Einkaufszentrum bestehend aus einem großen SB-Warenhaus mit einem umfassenden Sortimentsmix und mehreren Konzessionären, die sich in Form einer Mall dem SB-Warenhaus anschließen. Da die aktuelle Genehmigungslage und der tatsächliche Bestand der im Plangebiet vorhandenen Vorhaben nicht mit der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage übereinstimmt und daher etwaige Modernisierungen oder bauliche Änderungen nicht auf eine den Anforderungen an die Vorgaben für großflächigen Einzelhandel entsprechende planungsrechtliche Grundlage gestützt werden können, muss der derzeit gültige Bebauungsplan mit seinem speziell auf den Standort ausgerichteten Plan überlagert werden. Die Stadt Wittlich will so eine Rechtssicherheit für den Eigentümer und eine angemessene Beurteilungsgrundlage für Behörden schaffen.

Im derzeit geltenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wittlich ist der Standort weiterhin für Einzelhandel vorgesehen. Auch im Flächennutzungsplan ist bereits eine Sonderbaufläche ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wittlich.

Die Planung erfolgt als „normaler“ Bebauungsplan im Regelverfahren, da mit dem Vorhaben weitere Regelungen planungsrechtlich verbunden sind, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verarbeitet werden sollen. Zudem wird die Schwelle zur Vorprüfung überschritten, was die Planung im Regelverfahren nahe legt. Die Erschließung ist gesichert.

Zu der Planung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht als eigenständigem Teil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert ist.

## 2 Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan W-81-00 „Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“ wird auf Grund der planerischen Gesamtkonzeption im „normalen“ Regel-Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat am 20.05.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans W-81-00 „Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“ gefasst.

In seiner Sitzung am 26.11.2015 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 14.01.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 23.01.2017 bis einschließlich 23.02.2017. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ gebeten bis einschließlich \_\_\_\_ zum Vorentwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben (Scoping).

In seiner Sitzung am 24.10.2017 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am \_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ gebeten bis einschließlich \_\_\_\_ zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_ über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan W-81-00 „Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“ zur Satzung beschlossen.

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet liegt im Wittlicher Kernstadtbereich. Die direkte Lage an der B 50 und die Anbindung über die „Justus-von-Liebig-Straße“ sichern die Erschließung des Plangebietes bereits im Bestand. Es handelt sich um einen Teil des Industriegebietes II. Die Einzelhandelsnutzung wird an dieser Stelle aber bereits seit mehreren Jahrzehnten ausgeübt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 26.365 m<sup>2</sup> auf den folgenden Flurstücken:

Gemarkung Wittlich, Flur 37, Flurstücks-Nummern 50/10, 50/16, 58, 60, und 61.

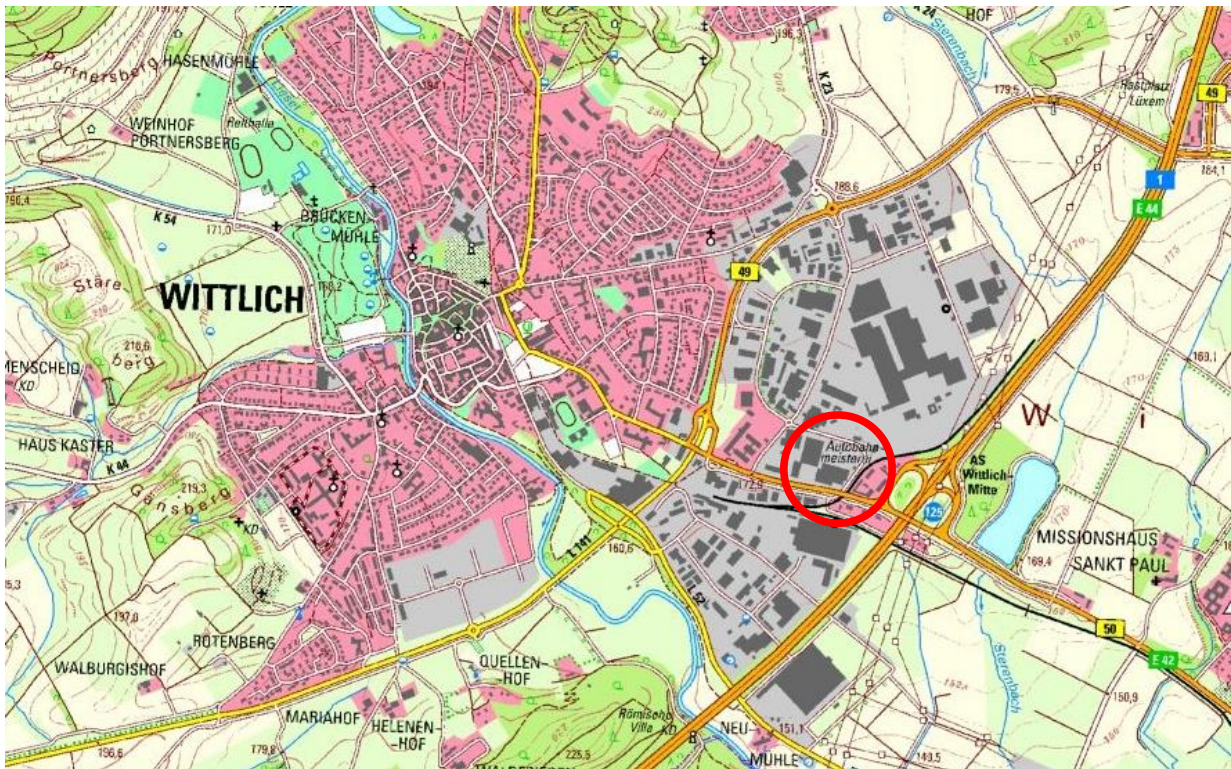


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Wittlicher Stadtgebiet  
(TK25, ohne Maßstab)

Im Westen des Plangebietes schließt sich eine Spedition an, die auch teilweise Grundstücksteile des Geltungsbereichs im Zuge der internen Erschließung mit nutzt. Südlich grenzt das Plangebiet an den Verlauf der Bundesstraße B 50 und an die Böschungen des Straßenkörpers an. Dahinter befinden sich gewerbliche Nutzungen. Im Osten des Plangebietes befindet sich die Autobahnmeisterei Wittlich und anschließend weiter östlich die Autobahn A 1 mit der Anschlussstelle Wittlich-Mitte. Nördlich schließt sich hinter der das Gebiet erschließenden Justus-von-Liebig-Straße gewerbliche und industrielle Nutzung an.

Immissionsempfindliche Nutzungen befinden sich nicht in der direkten Umgebung, so dass keine Konflikte von der Realisierung der Planung zu erwarten sind.

Das Gelände ist eben und bereits erschlossen und bebaut.

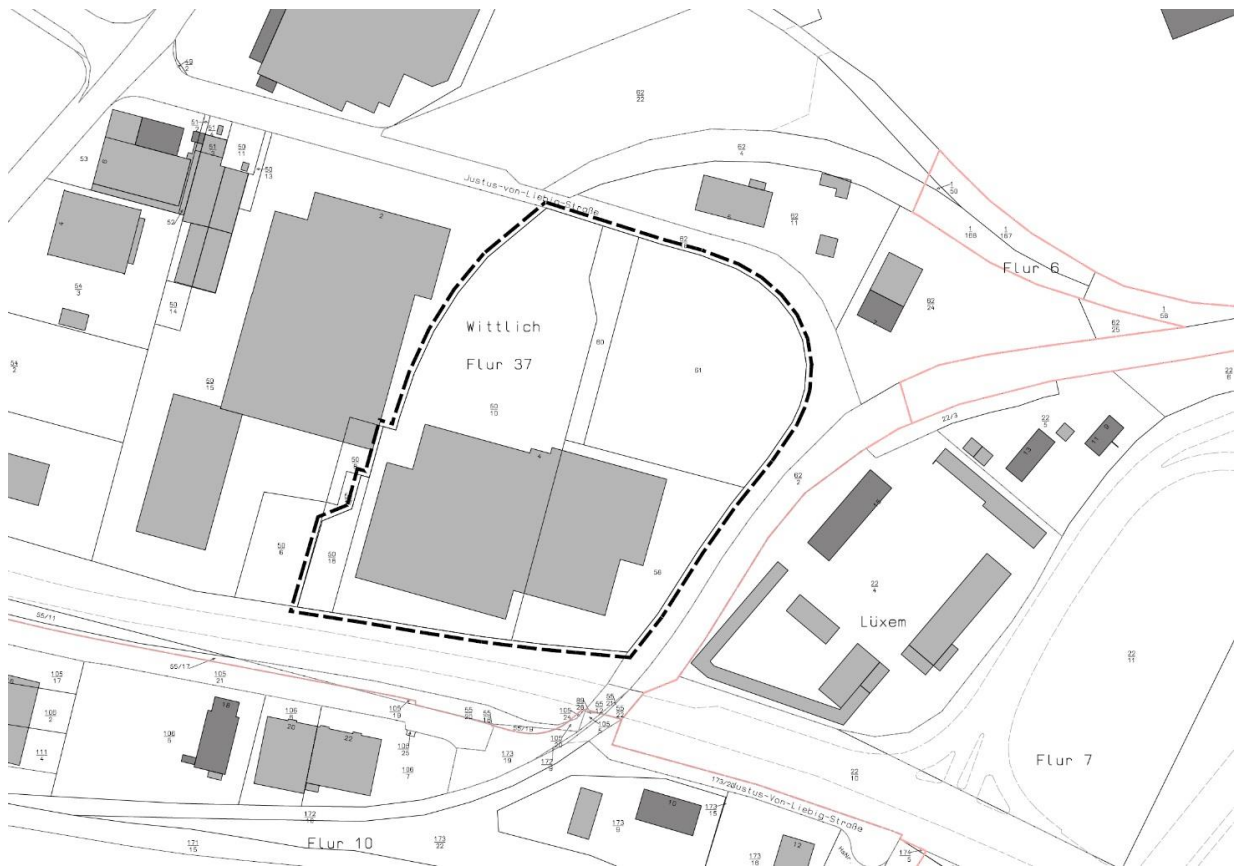


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans  
(Alkis, ohne Maßstab)

### 3.2 Nutzung und Bebauung

Derzeit befindet sich auf dem Gelände, welches als Sondergebiet ausgewiesen werden soll, eine Einzelhandelsnutzung. Der dort befindliche Real-Markt steht auf dem südlichen Grundstücksteil. Nördlich befinden sich die bestehenden Parkplätze und die Ein- und Ausfahrt zur Justus-von-Liebig-Straße. Eine weitere Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung befindet sich im östlichen Plangebiet.

Entlang der Straße stehen einzelne kleinere Bäume im Bereich der dort zum Straßenkörper hin errichteten Böschungen. Diese Böschungen sind mit Rasen eingesät.

Im Einfahrtsbereich befindet sich eine größere Werbeanlage, die auf die Nutzung im Gebiet hinweist. Werbeanlagen befinden sich auch am Gebäude mit Ausrichtung in unterschiedliche Richtungen.

Neben der Fläche des Gebäudes selbst sind die Stellplatzflächen und Wege sowie der Anlieferungsbereich südlich hinter dem Gebäude voll versiegelt. Vereinzelt befinden sich kleinere Bäume im Stellplatzbereich, die in kleinen Pflanzinseln stehen.

Durch den neuen Bebauungsplan sollen die Baugrenzen zur Grundstücksnutzung eine höhere Flexibilität ermöglichen. Es soll somit möglich werden, dass das bestehende Gebäude saniert / neu errichtet werden kann. Zudem soll aber auch eine Neuordnung von Baukörper, Stellplatzfläche und / oder Parkdeck möglich sein.

Grundsätzlich soll die bestehende Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich gesichert und zukunftssicher gemacht werden. Dazu wird ein Sondergebiet für den Bereich ausgewiesen, der die Errichtung und Nutzung eines Einkaufszentrums ermöglicht. Diese Regelung orientiert sich dabei

an der bereits bestehenden Nutzung und gibt dem gegenüber eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit. Der mit ursprünglich rund 5.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigte Betrieb ist nach der Rechtsprechung des BVerwG zur Definition der Verkaufsfläche als Betrieb mit etwa 6.120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu werten. Dies ist die Ausgangslage für die vorliegende Bauleitplanung.

Im Randbereich soll eine Eingrünung auch weiterhin erhalten oder ggf. ausgebaut werden. Damit bleibt die Planung dem ursprünglichen Planungskonzept für die Flächennutzung treu.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende Justus-von-Liebig-Straße erschlossen. Diese führt über die Gottlieb-Daimler-Straße einerseits oder über den Kreisverkehr an der Kreuzung mit der Rudolf-Diesel-Straße in deren Fortführung zu den regionalen und überregionalen Verbindungen der B 50 und der B 49. Die verkehrliche Erschließung ist daher gesichert.

### 3.4 Freiraumkonzept

In der Planung wird kein konkretes Freiraumkonzept entwickelt. Vielmehr ergeben sich aus den grünordnerischen Regelungen Freibereiche und Grünbereiche, die einen Freiraum gewährleisten. So sollen die Pflanzungen im Böschungsbereich erhalten und erweitert werden.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung kann über die technische Infrastruktur der bereits bestehenden Anschlüsse abgewickelt werden.

Auf dem Grundstück existiert zwischen Gebäude und Böschung zur B 50 ein Trafo des Mittelspannungsnetzes. Der Standort wird im Plan derzeit nicht explizit als Versorgungsfläche ausgewiesen, jedoch über ein Leitungsrecht gesichert. Über die Regelung zu den Nebenanlagen ist der Trafo aber zulässig und weiterhin nutzbar. Veränderungen an diesem Netz sind voraussichtlich nicht erforderlich, können jedoch bei Bedarf im Rahmen der Festsetzungen und Abstimmung mit Westnetz erfolgen.

Auf dem Gelände befindet sich ein Übergabeschacht für die Wasserversorgung. Die entsprechende Zuleitung wurde in die Planung übernommen. Die Festsetzungen für Baumpflanzungen wurden dahingehend überprüft. Es sind derzeit keine Konflikte erkennbar.

### 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück im Geltungsbereich befindet sich in privatem Eigentum. Die Planung ist mit dem Eigentümer abgestimmt.

### 3.7 Planungsalternativen

In Bezug auf das Vorhaben innerhalb des Sondergebietes bestünde die Alternative, dass die bisher geltende Regelung des Ursprungsbebauungsplans W-25-00-N weiterhin aufrechterhalten bleibt. Damit wäre die angestrebte Sicherung der Nutzung nicht zu gewährleisten.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV weist der Stadt Wittlich die Funktion eines Mittelzentrums zu. Zudem wird durch das LEP IV dem Standort Wittlich die Funktion eines landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunktes zugesprochen der sich im Übergangsbereich von Einflüssen durch das Oberzentrum Trier und ländlich geprägten Strukturen befindet.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht nach den allgemeinen Ziel- und Grundsatzvorgaben des LEP IV der Daseinsvorsorge und Sicherung bestehender Strukturen im ansonsten eher ländlich geprägten Raum. Diese Funktion und deren Unterstützung durch das Vorhaben, wurden bereits in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wittlich entsprechend dargestellt.

Zur Planung sind hinsichtlich der Verkaufsflächen, die der Bebauungsplan festsetzen soll, die Ziele der Raumordnung zu beachten – insbesondere gilt dies für das Integrationsgebot und das Nichtbeeinträchtigungsgebot. Zu diesem Zweck wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt, deren Ergebnis hier gesondert dargestellt wird.

## 4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Trier (RROP) aus dem Jahr 1985 mit Teilfortschreibung 1995 wird die der Stadt Wittlich zugewiesene Funktion eines Mittelzentrums bestätigt. Konkrete Aussagen bezüglich der Einzelhandelsentwicklung, wurden bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wittlich berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen Versorgungsbereich, was die planungsrechtliche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet. Die Planung entspricht somit den Aussagen des RROP. Die hier formulierten Ziele stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplans. Dieser dient der Sicherung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Einzelhandelsstandortes mit großer Bedeutung für die Nahversorgung in Wittlich und den im der Stadt zugewiesenen Verflechtungsbereich befindlichen Ortsgemeinden in der Umgebung.

Auch den Zielaussagen des Entwurfs zum ROPneu entspricht die Planung, da Wittlich weiterhin seine Versorgungsfunktion zugeschrieben bekommt.

## 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche im Bestand ausgewiesen. Damit ist die Planung derzeit formal aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

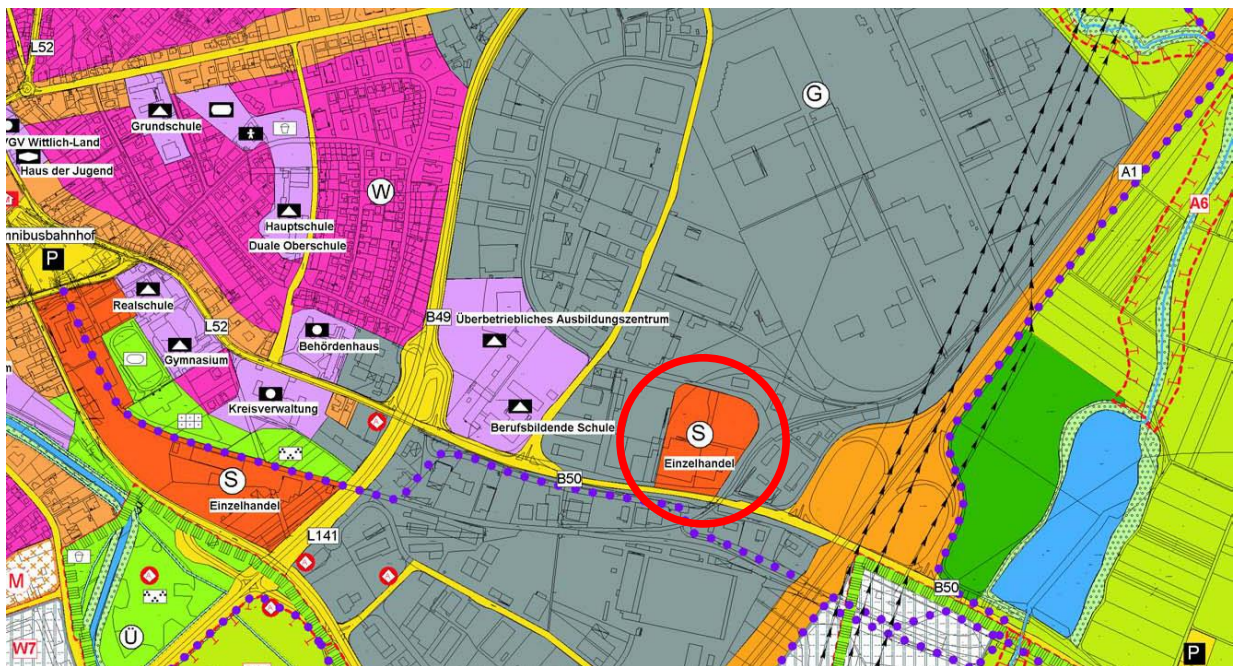


Abb. 3: Darstellung des Plangebietes als Sonderbaufläche  
(Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich | ohne Maßstab)

#### 4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Wittlich hat in ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept den Standort Justus-von-Liebig-Straße in der Fortschreibung bewusst als zentralen Versorgungsbereich ausgewiesen. Dieser wird gegenüber der Innenstadt eingeschränkt, da hierdurch eine klare Hierarchie der Entwicklung aufgezeigt werden soll und bereits auf konzeptioneller Ebene hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Innenstadt eine Abstufung durch die Ausweisung einer gesonderten Sortimentsliste erfolgte.

Gemäß der Zielvorgaben der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der definierten Zentrenstruktur mit der zugehörigen Sortimentsliste, integriert sich die Planung in die städtebauliche Zielvorstellung Wittlichs.

#### 4.5 Vereinfachte raumordnerische Prüfung

Zu Beginn der Planung wurde eine vereinfachte raumordnerische durchgeführt, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zu überprüfen. Diese wurde aufbauend auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wittlich in der geltenden Fassung mit einem Verträglichkeitsnachweis versehen, der insbesondere den Abgleich zwischen bestehender Genehmigung und den planungsrechtlich möglichen Sortimentsausnutzungen nach diesem Bebauungsplan zum Inhalt hatte.

Im Zuge der Prüfung ergaben sich Fragen hinsichtlich der Integration des Standortes, der Verträglichkeit, möglicher Auswirkungen auf die Innenstadt und der grundsätzlichen Standortwahl des Betriebs. Es konnte aufgezeigt werden, dass der seit mehr als vier Jahrzehnten etablierte Einzelhandelsstandort in der Bevölkerung akzeptiert ist und derzeit keine Vorbelastung für andere Handelslagen der Wittlicher Kernstadt darstellt. Zudem konnte nachgewiesen werden, dass die Festsetzungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen eine weitere Schädlichkeit auf die Innenstadt nicht erwarten lassen, da sich die Regelungen im Maximum am Bestand orientieren sowie lediglich für die Nahversorgung eine Steigerung vorsehen. Demnach ist die Entwicklung grundsätzlich für die Konkurrenz zur Innenstadt als perspektivisch positiv zu bewerten. Auch, dass der Standort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wittlich als eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, stützt die Ansiedlungs- bzw. Entwicklungsfähigkeit an dieser Stelle.

Die vereinfachte raumordnerische Prüfung erging mit positivem Ergebnis. Die Planung entspricht demnach den Zielen der Raumordnung unter Zugrundlegung der Einzelhandelsziele der Stadt Wittlich, welche im Einzelhandel- und Zentrenkonzept zum Ausdruck gebracht werden. Dies gilt insbesondere für die Sicherung und Entwicklung eines echten zentralen Versorgungsbereiches, da die Festsetzung eines Einkaufszentrums auch Nutzungen umfasst, die über die reine Einzelhandelsnutzung hinausgehen (Dienstleister, öffentliche Einrichtungen, etc.).

#### 4.6 Derzeitige Planungssituation

Durch den Bebauungsplan W-81-00 „Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“ wird der bisher hier rechtskräftige Bebauungsplan W-25-00-N für einen Teilbereich überschrieben. Dabei wird der tatsächlichen und langfristig zu sichernden Nutzung im Plangebiet Rechnung getragen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung der Verkaufsfläche, die gemäß Definition des BVerwG zur Verkaufsfläche von den genehmigten rund 5.300 m<sup>2</sup> abweicht und derzeit etwa 6.120 m<sup>2</sup> darstellt. Zudem werden die Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt in die Planung integriert, damit die städtebauliche Ordnung in der Einzelhandelsentwicklung gewährleistet werden kann.



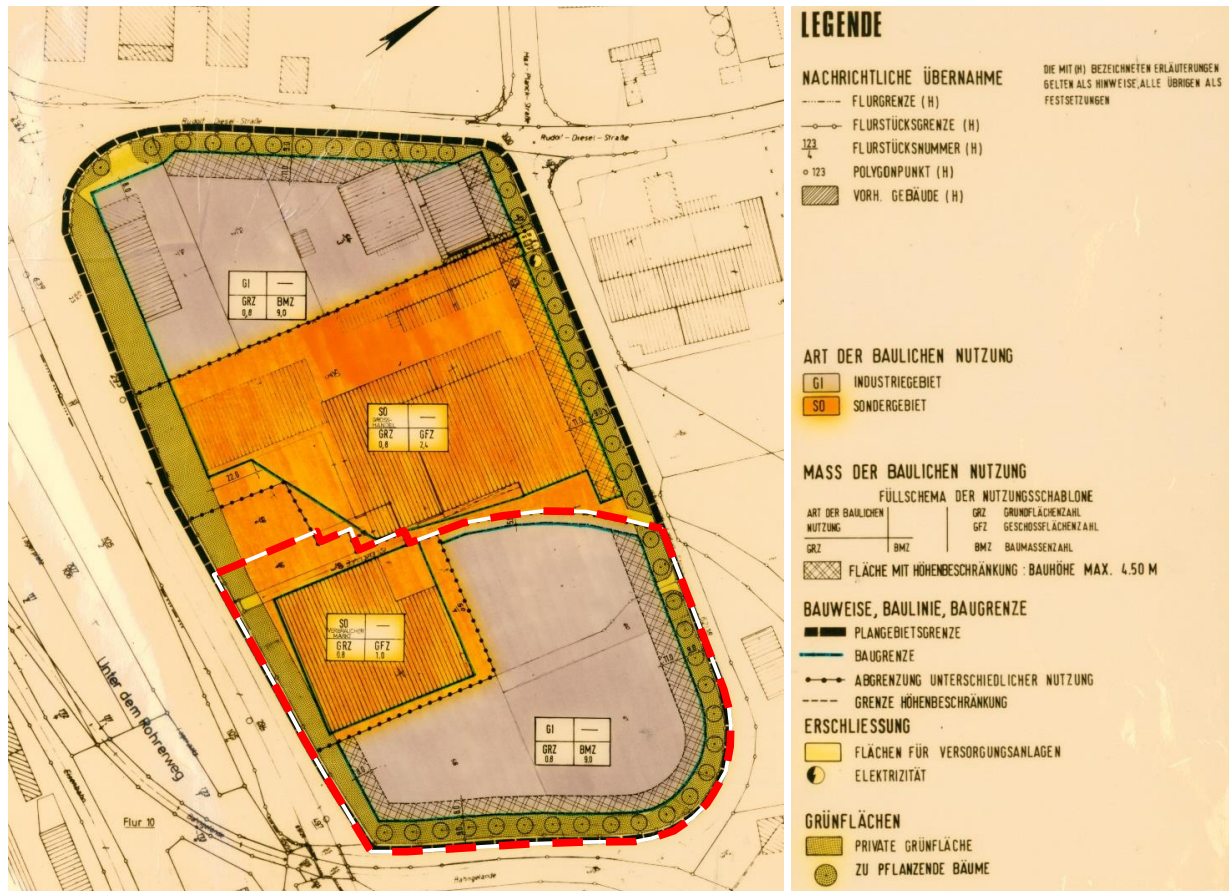


Abb. 4: Darstellung des Plangebietes im alten Bebauungsplan W-25-00-N (Bebauungsplan W-25-00-N der Stadt Wittlich | ohne Maßstab)

#### 4.7 Verträglichkeit der Planung

Im Planverfahren wurde untersucht, ob das nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Einkaufszentrum regional und städtisch verträglich ist. Dabei spielen die bereits vorhandenen Flächen und die zukünftig nutzbaren Teilverkaufsflächen eine wesentliche Rolle.

Im Zuge der Bauleitplanung erfolgte eine Synchronisierung der im vorhandenen Betrieb vorgenommenen Nutzungen nach Sortimenten mit der Warengruppensystematik des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wittlich. Es ergab sich daraus, dass unter Berücksichtigung der nach der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG als Verkaufsflächen zu bewertenden Flächen derzeit eine Verkaufsfläche von 6.116,38 m<sup>2</sup> genutzt wird. In der Planung soll die maximale Verkaufsfläche mit 6.250 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Es handelt sich somit um eine potenzielle Steigerung von bis zu 133,62 m<sup>2</sup> am bestehenden Standort.

Die Sortimente, die derzeit im Einkaufszentrum angeboten werden, wurden summiert und den Warengruppen zugeordnet. Es ergab sich, dass die Teilsortimente, die derzeit angeboten werden und im bestehenden Einzelhandelsgefüge der Stadt Wittlich stabil funktionieren, in die Planung übertragen wurden. Lediglich für einzelne Warengruppen werden durch die Festsetzungen geringfügig höhere Verkaufsflächen ermöglicht. Dabei wurden die Werte aus der Bestandserfassung gerundet. Zwei Warengruppen bekommen jedoch eine Erhöhungsmöglichkeit durch die Festsetzungen. Es handelt sich dabei um die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ (+ ca. 700 m<sup>2</sup>) und „Schuhe / Lederwaren“ (+ ca. 50 m<sup>2</sup>). Letztere Warengruppe wird durch die Erhöhung lediglich zu einem sinnvollen Angebot ergänzt. Die Erhöhung für „Nahrungs- und Genussmittel“ bringt eine Vertiefung des Standortes auf die Nahversorgungssortimente mit

sich, die hierdurch ermöglicht werden soll. Sofern diese Vertiefung tatsächlich wahrgenommen werden soll, können die übrigen Sortimente hingegen nicht im vollen Umfang der durch die Festsetzung ermöglichten Teilverkaufsflächen realisiert werden. Dies ist durch die Festlegung der maximalen Gesamtverkaufsfläche auf 6.250 m<sup>2</sup> beschränkt.

Stellt man alle zulässigen Sortimente und Warengruppe als Maximalbetrachtung in einen Kaufkraftbindungsvergleich mit dem Zahlenwerk des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wittlich ein, so erhält man Auswirkungen, die bei einer reinen Außenwirkung der Planung (Auswirkungen alleine außerhalb des Nah- bzw. Mittelbereiches) dazu führen, dass die maximalen Bindungsquotenanstiege in den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Baby- / Kinderartikel“ (jeweils maximal ca. 5 bis 6 % Steigerung) zu Buche schlagen. Da dies tatsächlich allerdings mit einer Umverteilung von Kaufkraft einhergeht, sind die Steigerungen von 98,5 % auf 103,5 % für „Nahrungs- und Genussmittel“ und von 80,4 % auf 86,2 % für „Baby- / Kinderartikel“ nicht wesentlich außenwirksam. Geht man hier von einer etwa gleichmäßigen Umverteilung der Umsätze innerhalb Wittlichs aus, so ist keiner der potenziell betroffenen Betriebe in seiner Existenz gefährdet. Demnach werden sich durch die Planung auch auf die zentralen Versorgungsbereiche voraussichtlich keine schädlichen Auswirkungen prognostizieren lassen.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan W-81-00 „Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Das endgültige Ergebnis der Umweltprüfung, die nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abschließend durchgeführt wurde, ist im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Die hierfür notwendigen Hinweise und der Untersuchungsumfang sind von Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt worden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung können dem Entwurf des Umweltberichtes entnommen werden. Nachfolgend werden nach dem Vorliegen des endgültigen Ergebnisses der Umweltprüfung die für die städtebauliche Planung relevanten Themen näher beschrieben.

### 5.1 Naturschutz und Landespflege

Grundsätzlich weist die Planung keine Hinweise dazu auf, dass die Belange von Naturschutz und Landespflege durch die Planaufstellung negativ beeinflusst werden könnten. Bislang besteht für die Flächen ein Bebauungsplan, der Eingriffe im Zuge von Sondergebiet und Industriegebiet zulässt. Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf greift die ehemaligen Regelungen auf und überführt diese lediglich in geltendes Recht sowie eine einzige Nutzungsartenfestsetzung mit detaillierteren Regelungen für Art und Maß der baulichen Nutzung.

Im Zuge der Planaufstellung wird die Erhöhungsmöglichkeit der GRZ von 0,8 auf bis zu 0,9 gemäß BauNVO 90 genutzt. In Bezug zum bestehenden Planungsrecht ergibt sich dadurch keine Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeiten, da der bestehende Bebauungsplan auf Grundlage der BauNVO 77 erstellt wurde, die einer Erhöhung der Versiegelung ohne weitere Regelungen ermöglicht. Daher ist nominell keine zusätzliche, über die derzeitige Zulässigkeit hinausgehende Versiegelung geregelt.

Im Zuge der Eingriffsbilanzierung stellt sich die Nutzungsmöglichkeit daher nicht als Verschlechterung der planungsrechtlichen Situation dar. Auch die in der Planung nicht verankerte Sicherung der bestehenden Bäume auf der Stellplatzanlage ist in der Bilanzierung unerheblich, da diese gemäß bislang geltendem Bebauungsplan nicht verpflichtend zu errichten waren. Lediglich die im alten Plan vorhandene Grünfläche im Bereich der vorhandenen Böschungen wird im neuen Bebauungsplan auch übernommen. Hier werden zudem aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ergänzungen der Festsetzungen vorgenommen, um die Flächen einer attraktiven und gleichzeitig verhältnismäßigen Gestaltung zuzuführen.

## 5.2 Boden

Aufgrund der Eingriffsmöglichkeiten, die der bisherige Bebauungsplan bietet, stellen sich zum Schutzgut Boden im Zuge der hier vorliegenden Bauleitplanung keine Verschlechterungen dar.

## 5.3 Artenschutzbelange

Artenschutzbelange sind im Plangebiet nicht betroffen. Eine entsprechende Prüfung wurde im Zuge der Umweltprüfung durchgeführt (siehe Umweltbericht).

## 5.4 Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes wird für die Planung kein Handlungsbedarf gesehen. Zum einen befinden sich in der Umgebung augenscheinlich keine schutzwürdigen Nutzungen, die von einem potenziellen vom Plangebiet ausgehenden Lärm, von Staub oder von Licht- sowie Geruchsemissionen berührt sein könnten. Des Weiteren ist keine Nutzung in der Umgebung bekannt, die geeignet wäre schädlichen Einfluss auf die durch Festsetzung realisierbare Nutzung im Plangebiet auszuüben.

## 5.5 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann. Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind und weist daher regelmäßig darauf hin, dass zu genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich der Standort, der durch den Bebauungsplan überplant wird, in einer Zone mit einem erhöhten bis lokal hohen Radonpotenzial. Die Erkenntnisse aus den Unterlagen zur Radonprognose werden in die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet und stehen damit in der Diskussion um die Unterlagen zur Vorhabenrealisierung zur Verfügung. Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, die beim Schutz vor Radon sinnvoll sind.

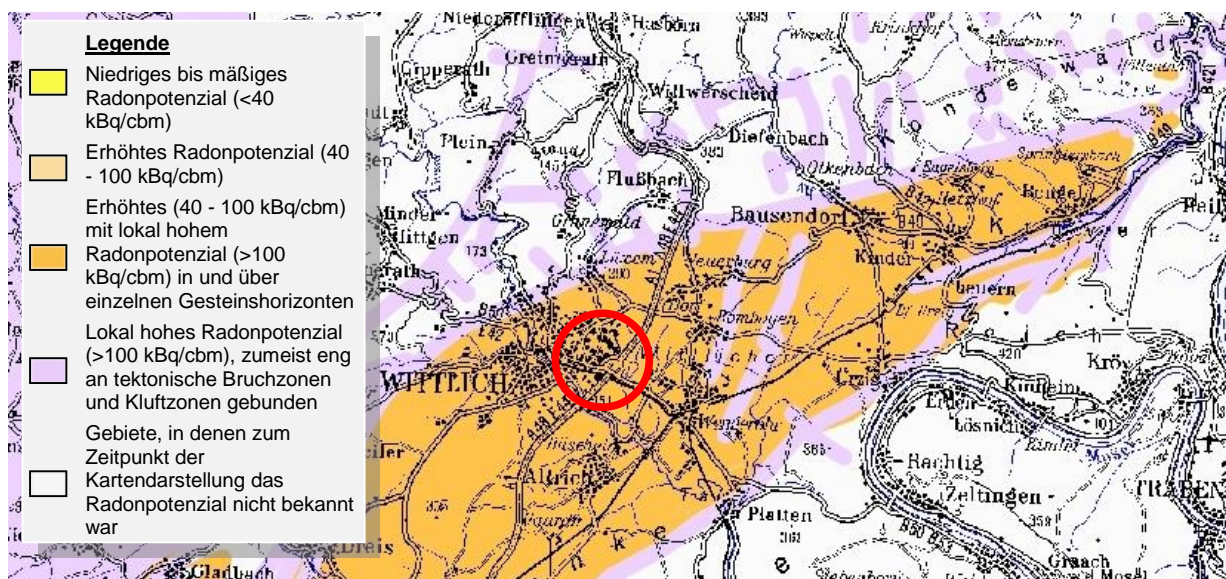


Abb. 5: Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich Wittlich

(Internetseite Landesamt für Geologie und Bergbaus, [http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/index.phtml](http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/index.phtml))

## 6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung sieht der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ vor. Da der bestehende Betrieb mit seiner vorhandenen Struktur und internen Gliederung als Einkaufszentrum zu werten ist, wird diese Funktion auch über den neuen Bebauungsplan gesichert.

In Anwendung des geltenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Fortschreibung 2014) wurde eine maximale Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum festgesetzt. Diese liegt mit maximal 6.250 m<sup>2</sup> nur geringfügig über der derzeit in Nutzung befindlichen Flächengröße. Daher wird mit der Festsetzung ein geringer Spielraum für eine Modernisierung oder Sanierung oder eine Neuausrichtung des Gebäudes gegeben.

In Konkretisierung der Zulässigkeiten wurde im Bebauungsplan eine Festlegung von maximalen Verkaufsflächenanteilen für einzelne Warengruppen / Sortimente gewählt. Damit ist gewährleistet, dass auch bei internen Umstrukturierungen eine flexible Ausnutzung der Flächen für die verschiedenen Sortimente möglich ist. Gleichzeitig gilt neben der maximalen Fläche für die einzelnen Sortimente aber die Gesamtfläche als nicht zu überschreiten. Diese Systematik sichert dem Einkaufszentrum eine flexible Flächennutzung zu und kann gleichzeitig einen Überblick über maximal zu erwartende Auswirkungen auf die Handelsstruktur Wittlichs und der Umgebung erlauben. Die Festsetzung wird damit den Anforderungen an die Nutzung und den Zielvorgaben der Stadt Wittlich sowie den Zielvorgaben der Raumordnung gerecht, zumal sich die Festsetzungen an den bestehenden Flächennutzungen orientieren.

Für Einzelhandelsbetriebe ist es üblich neben dem Kernsortiment auch weitere ergänzende Waren anzubieten, die als Randsortimente zu verstehen sind. Diese werden ebenfalls in einem angemessenen Maß zugelassen und beziehen sich auf vom Kernsortiment abweichende nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente.

Für nicht zentrenrelevante Sortimente wird weiterhin eine Zulässigkeit bestimmt, die – sofern sie angewendet wird – ebenfalls innerhalb der maximalen 6.250 m<sup>2</sup> zu erfolgen hat. Dies gilt ebenfalls für die Randsortimente und die Aktionswaren. Letztere zeichnen sich dadurch aus, dass sie nicht dauerhaft angeboten werden und üblicherweise saisonal wechseln. Insofern gehen von diesen Waren i.d.R. keine Auswirkungen auf Betriebe aus, deren Kernsortiment in Konkurrenz zu den Aktionswaren tritt.

Zusätzlich zu Zulässigkeit für den Einzelhandel hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortimenten wurde auch definiert, was unter der Verkaufsfläche zu verstehen ist. Dabei orientiert sich diese Definition an der Rechtsprechung des BVerwG. Klarstellen wird allerdings definiert, was nicht Bestandteil der Verkaufsfläche ist. Dies soll zu einer besseren Vollziehbarkeit der je nach Ausgestaltung des Einkaufszentrums möglicherweise kompliziert gestalteten Anwendung der Verkaufsflächenobergrenzen im Bebauungsplan führen.

In den Festsetzungen wird bestimmt, dass neben Verkaufsflächen auch andere Nutzungen ermöglicht werden, die den Einkauf unterstützen und meist in Form von Konzessionären vorzufinden sind. Das können neben kleineren Schank- und Speisewirtschaften auch Nutzungen, wie Schlüsseldienste, Lotto-Laden, Post-Shop oder Frisöre, Reinigungen und Änderungsschneidereien sein. Entsprechende Beispiele sind in Fußnote 1 zu den Festsetzungen aufgeführt.

Neben den Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistern soll im Gebiet auch die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften als Ergänzung zum Handelsangebot ermöglicht werden. Auch sonstige gewerbliche Nutzungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen im Plangebiet zulässig sein.

Dieser Nutzungsmix soll dem Charakter eines Einkaufszentrums gerecht werden und bei der Flächennutzung eine Flexibilität ermöglichen. So können Nutzungen, die in der Innenstadt nicht den entsprechenden Platz für ihren Bedarf finden, im Plangebiet untergebracht werden. Dies können beispielsweise ein Fitness-Studio, größere Büronutzungen, oder ein Imbiss-Betrieb sein. Hierunter fallen vielfach Nutzungen, die in der Lage des Plangebietes in der Stadt Wittlich unkritisch zu bewerten sind und keine Immissions- oder Nutzungskonflikte aufwerfen.

Mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung wird ein Nutzungsmix im Plangebiet ermöglicht, der den Charakter eines Einkaufszentrums mit denkbaren zugehörigen Nutzungen darstellt. Dieser Nutzungsmix wird als unschädlich für die Innenstadt gesehen und löst in der geplanten Lage keine erwartbaren Konflikte aus.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe definiert.

In Anlehnung an die zuvor zulässige Nutzungsart Sonder- und Industriegebiet und das damit gemäß BauNVO definierte Standardmaß von 0,8, wurde dies auch für das Sondergebiet angesetzt. Neben den üblichen Regelungen wird jedoch zudem bestimmt, dass für Stellplätze, die bei Einzelhandelsprojekten immer in ausreichender Zahl vorzusehen sind, ein Maß von 0,9 erreicht werden kann. Damit wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der verdichteten Entwicklung im Plangebiet und dessen Umgebung nachgekommen, da nicht auf einen alternativen Standort ausgewichen werden müsste, um weitere Stellplätze zu realisieren. Zudem lässt der aktuelle Bebauungsplan auf der Grundlage der BauNVO 77 eine weitergehende Versiegelung ebenfalls zu, die im Zuge der Überführungen der Regelungen in das geltende Recht mit dieser Erweiterungsfestsetzungen übertragen werden.

Die maximale Gebäudehöhe von 12,00 m ergibt sich aus den Anforderungen für Einzelhandelsbetriebe und der Möglichkeit ein Parkdeck errichten zu können. Das Maß orientiert sich am Bestand und an der Umgebung des Plangebietes. Das durch den gewerblich geprägten Baucharakter bestimmte Bild der Baukörper wird durch das Maß der Festsetzungen nicht über- und nicht unterschritten, so dass sich die mögliche Baustruktur gut in die Umgebung einfügt.

### 6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Diese Definition weicht vom Ursprungsplan ab, da bereits im Bestand andere Anforderungen an die Flächennutzung gestellt werden. Zudem haben sich die Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes teilweise anders entwickelt, als es im Ursprungsplan angedacht war. So existieren die zahlreichen Bahnanschlüsse und Verbindungen nicht mehr und wurden teilweise durch Straßenverbindungen ersetzt. Das lässt eine andere Einbindung der Flächen zu, da die Verkehrsverbindungen seit dem Ursprungsplan andere Anforderungen an die Einsehbarkeit oder Abschirmung der Flächen stellen. Dem soll hier Rechnung getragen werden. Zudem wird die derzeitige Nutzung eines Teils des Grundstücks für die Erschließung der Nachbarnutzung berücksichtigt. Auch die Abstände zur Bundesstraße (Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone) sind in der Ausweisung der überbaubaren Flächen berücksichtigt.

### 6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Innerhalb der überbaubaren Flächen sollen im Bebauungsplan Stellplätze aber auch überdachte Stellplätze, wie Carports oder Garagen, zulässig sein. Letztere können baustrukturell in Erscheinung treten und sollen daher nicht außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Normale Stellplätze hingegen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, da sie nicht strukturell, wie Baukörper, in Erscheinung treten.

Nebenanlagen sollen ausnahmsweise zugelassen werden können, um die Erschließung zu sichern. Bisher sind die Bedarfsanforderungen der Nutzung(en) noch nicht bekannt. Sofern Nebenanlagen notwendig werden sollten, sollen diese im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren bedarfsgerecht behandelt werden können. Der derzeit vorhandene Trafo im rückwärtigen Bereich des bestehenden Gebäudes ist über diese Festsetzung gesichert und auch Maßnahmen an diesem Trafo können hiermit ermöglicht werden, ohne dass ein konkreter Standort festgelegt werden muss. Dies kann dann später in einer konkreten Objektplanung direkt mit dem zuständigen Träger abgestimmt werden.

### 6.1.5 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird derzeit über zwei Anschlüsse an die Justus-von-Liebig-Straße erschlossen. Dabei dient ein Anschluss der Ein- und Ausfahrt für die Kunden mit ihren Pkw. Für die Anlieferung mit Lkw besteht eine zweite Ein- und Ausfahrt, die sich derzeit seitlich des bestehenden Gebäudes befindet und hinter das Gebäude führt.

Für weitere Planungen im Geltungsbereich sind die beiden etablierten Ein- und Ausfahrten festgesetzt worden. Es ist festzustellen, dass die Einsehbarkeit gut ist und der Verkehrsfluss auf der Justus-von-Liebig-Straße nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Insofern wird auch festgesetzt, dass außer in den beiden festgelegten Bereichen keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig sein sollen. Dies dient auch der Umsetzbarkeit des grünordnerischen Konzeptes, welches Maßnahmen im Randbereich des Grundstücks vorsieht und durch weitere Ein- und Ausfahrten zusätzlich unterbrochen würde. Zudem ist festzustellen, dass die Justus-von-Liebig-Straße im Verlauf entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs von Norden nach Süden hin ein Gefälle aufweist, was die Errichtung einer weiteren Ein- und Ausfahrt zusätzlich erschweren würde.

### 6.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet befindet sich ein Bereich entlang der Nachbarnutzung, für den ein Geh- und Fahrrecht eingetragen ist. Hier werden aufgrund der historisch bedingten Flurstücks-Zuschnitte Flächen im Geltungsbereich zur internen Erschließung der nachbarschaftlichen Anlieferung genutzt. Dies wird durch das Geh- und Fahrrecht bauplanungsrechtlich berücksichtigt und nachhaltig gesichert.

Ein weiteres Recht stellt das eingetragene Leitungsrecht im Süden des Plangebietes dar. Es umfasst die dort befindliche Trafostation und die entsprechenden Ab- und Zuleitungen. Sie werden durch die Festsetzung rechtlich geschützt und gesichert.

### 6.1.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen greifen Regelungen auf, welche im bisherigen Bebauungsplan über die festgesetzten privaten Grünflächen und die dort angesetzten Anpflanzverpflichtungen bereits bestehen. Sie werden im Sinne der aktuellen Planung auf die neuen Regelungen der geltenden Gesetze überführt.

Im Einzelnen handelt es sich um die Vervollständigung der Baumpflanzungen entlang der Justus-von-Liebig-Straße. Diese ist aus dem alten Plan überführt worden und wurde textlich präzisiert, was im Ursprungsplan nicht der Fall war.

Zudem wird die randliche Eingrünung noch durch Strauchpflanzungen ergänzt, die eine städtebaulich attraktive Erscheinung der Böschungen gewährleisten sollen. Die lockere Bepflanzung hat weitestgehend gestalterischen Charakter. Sie stellt sich aber auch hinsichtlich der allgemeinen Ziele des Naturschutzes als positive Maßnahme dar.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften werden nur in geringem Umfang gestalterische Anforderungen an das Gebiet festgesetzt, die sich auf ein Minimum begrenzen lassen.

Zum einen werden Vorgaben aufgenommen, wie das Grundstück zu gestalten ist. Hierbei werden keine engen Vorgaben zu einzelnen Pflanz- oder Materialangaben gemacht. Vielmehr soll generell sichergestellt werden, dass die nicht durch Stellplätze, Wege, Baukörper oder sonstige bauliche oder technische Anlagen und Einrichtungen in Benutzung genommenen Flächen landschaftsgärtnerisch angelegt werden. Hier ist eine Begrünung und harmonische Gestaltung der Freiflächen zu verstehen, die über die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan hinausgehen soll und ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild des Plangebietes zum Ziel hat. Es soll verhindert werden, dass nicht genutzte Flächen als Ödland verbleiben.

Zudem werden Vorgaben für Werbeanlagen gemacht, die eine harmonische Gestaltung der Immobilie mit dessen Umfeld sicherstellen und Störwirkungen durch überdimensionierte Werbung ausschließen sollen. Dabei handelt es sich um gängige Regelungen, die übliche Vorgaben zu Werbeanlagen ähnlicher Objekte enthalten.

### 6.3 Wittlicher Sortimentsliste

Ebenfalls in den Plan aufgenommen wurde die Wittlicher Sortimentsliste. Sie entstammt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt und stellt die Liste zum Stand der Fortschreibung dar.

Durch die Aufnahme der Sortimentsliste in den Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass die Sortimentssystematik der gesamtstädtischen Zielsetzung der Stadt Wittlich zur Einzelhandelssteuerung entspricht. Zudem ist die Liste Teil der Umsetzung raumordnerischer Ziele, was die Zielvorgaben des LEP IV verbindlich im Bebauungsplan verankert.

### 6.4 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die vom Schutz des Mutterbodens über den Denkmalschutz bis hin zum Thema Radon alle Belange regeln sollen, die nicht über Festsetzungen direkt in den Bebauungsplan eingebracht werden können. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen vorbereiten sollen.

## 7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange - seien sie öffentlicher oder privater Natur -, die bei der Bebauungsplanaufstellung relevant und bislang bekannt waren, wurden ermittelt und gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Der Entwurf ist damit das vorläufige Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden gesichtet und bewertet. Insbesondere wurden für die vorliegende Planung die Umweltbelange ausgewertet und im Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung dokumentiert. Es ergeben sich demnach keine Beeinträchtigungen des Plangebietes oder Beeinträchtigungen, die die vom Plangebiet auf die Umgebung ergehen könnten.

Die abschließende Abwägung erfolgt nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem bisherigen Ergebnis der Abwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen hervor.

## 8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung des Bebauungsplans in Form der Nutzungssicherung ist unmittelbar nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans zu erwarten. Zur Ausnutzung der Flexibilisierung der Nutzung ist der Zeitraum nicht prognostizierbar.

## 9 Kostenschätzung und Flächenbilanz

### 9.1 Kosten

Die Kosten für den Bebauungsplan gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Die Folgekosten für Baumaßnahme werden ebenfalls vom Eigentümer zu tragen sein.

### 9.2 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>		26.365	100,0
<b>Baugebiet</b>	Sondergebiet	26.365	100,0
	<i>Davon überbaubar</i>	20.424	77,5
	<i>Davon Anpflanzfläche</i>	2.895	11,0

Abb. 6: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans  
(eigene Darstellung)

