

**Stadt
Bitburg**

**Bebauungsplan der Stadt Bitburg
Nr. 11, 2. Änderung
für das Gebiet zwischen
„Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße
und Burgweg“**

gemäß § 13a BauGB

**Begründung
Stand: 22. August 2023**

Entwurf

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
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahren	4
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	4
2.2	Verfahrensablauf	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	5
3.1	Lage des Geltungsbereichs	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Ver- und Entsorgung	7
3.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	7
3.5	Planungsalternativen	8
4	Planungsrechtliche Situation.....	8
4.1	Bestehende Bebauungspläne.....	8
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	9
5	Auswirkungen der Planung	10
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
7	Hinweise und Empfehlungen	12
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	12
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans.....	12
10	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	12

1 Anlass und Ziele der Planung

Gemäß des *Landesgesetz über die Erziehung, Bildung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege* des Landes Rheinland-Pfalz (KiTaG) hat jedes Kind das „Recht auf Förderung seiner Entwicklung und auf Erziehung (...) (seiner) Persönlichkeit“. Kindertagesbetreuungen sollen hierbei allen Kindern gleiche Entwicklungs- und Bildungschancen bieten (vgl. § 1 KiTaG).

Gemäß § 14 Abs. 1 KiTaG haben Kinder vom vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt einen Rechtsanspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung.

Der Bedarf an Kindertagesplätzen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, sodass inzwischen mehr Einrichtungsplätze benötigt werden, als tatsächlich zur Verfügung stehen. Auch die Einrichtungen der Stadt Bitburg sind hiervon betroffen.

Die Integrative Kindertagesstätte der Lebenshilfe Kreisvereinigung Bitburg e.V. (Kölner Straße 14 in Bitburg) bietet derzeit Platz für 62 Kinder im Alter von 6 Monaten bis 6 Jahren in zwei integrativen Gruppen, drei sonderpädagogischen Gruppen und einer Krippengruppe¹. Die Lebenshilfe plant, ihre Kapazität auszubauen, um der wachsenden Nachfrage nach Plätzen in der Kindertagesstätte gerecht zu werden. Der bauliche Bestand ist hierfür jedoch nicht ausgelegt, weshalb mit der Kapazitätsvergrößerung auch eine Gebäudevergrößerung einher geht.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan spricht aufgrund seiner Festsetzungen jedoch gegen eine bauliche Erweiterung. Daher ist die Lebenshilfe Kreisvereinigung Bitburg mit der Bitte einer Änderung des Bebauungsplans an der Stadt herangetreten. Der Stadt Bitburg obliegt im vorliegenden Fall die Planungshoheit, Plangeber des Vorhabens ist jedoch die Lebenshilfe. Aus diesem Grund wird neben der Änderung des Bebauungsplans auch ein städtebaulicher Vertrag im Sinne eines Planungsvertrags zwischen den Parteien getroffen.

Das Planvorhaben wird seitens der Stadt Bitburg unterstützt. Daher hat die Stadt Bitburg die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Gebiet zwischen „Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ beschlossen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, das Grundstück besser ausnutzbar zu machen, um baurechtlich ein weiteres Kita-Gebäude zu realisieren.

¹ <https://kita-bitburg.de/ueber-uns/#geschichte-der-kindertagesstaette> (Stand: August 2023).

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Bebauungsplanänderung findet das seit 01.01.2007 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Umgebung des Geltungsbereichs ist bereits baulich geprägt. Die festzusetzende Grundfläche liegt bei unter 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogel-schutzgebiete) werden nicht berührt. Anhaltspunkte für das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind liegen nicht vor. Ebenfalls greift das Kumulationsverbot (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen) nicht.

Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vorliegen, kann die Stadt Bitburg den Bebauungsplan Nr. 11, 2. Änderung für das Gebiet zwischen „Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ im beschleunigten Verfahren vornehmen.

2.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, 2. Änderung für das Gebiet zwischen „Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom ____ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ *bis* ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom ____ mit Frist bis ____ stattgefunden.

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan Nr. 11, 2. Änderung für das Gebiet zwischen „Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage des Geltungsbereichs

Die Stadt Bitburg befindet sich im Eifelkreis Bitburg-Prüm und zählte am Stichtag 31.12.2022 16.852 Einwohnerinnen und Einwohner².

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt und am nördlichen Siedlungsrand der Stadt (vgl. Abbildung 1).

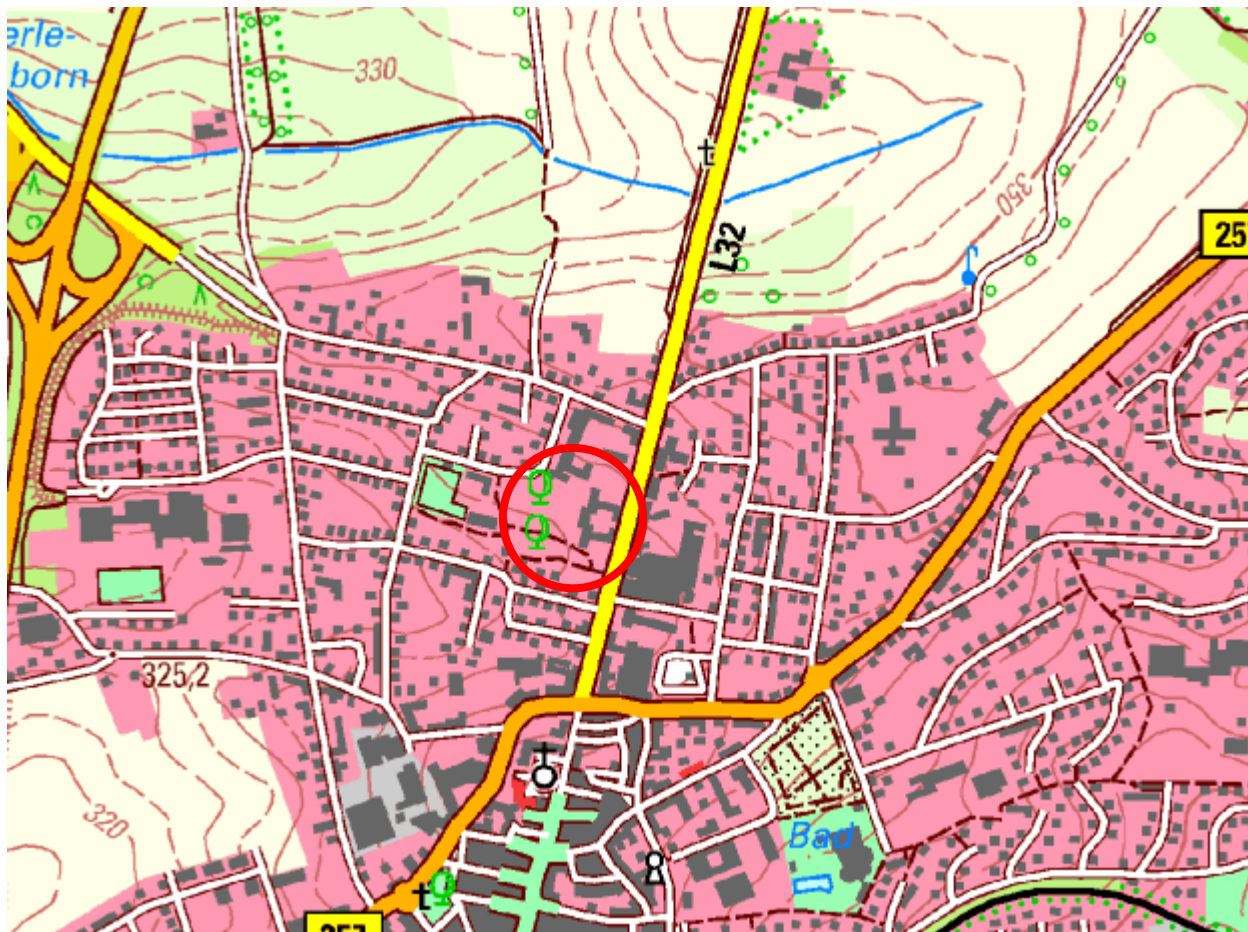


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets
(Quelle: LVermGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
Zugriff: Juli 2023 | ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt großräumig zwischen Theobald-Simon-, Rittersdorfer- und Kölner Straße. Südlich befindet sich der Waisenhausparks, westlich die Tennisplätze des Tennisclub Bitburg 1904 e.V. und nördlich die Schulen St. Martin sowie Theobald-Simon.

² <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0723200018&tp=46975>

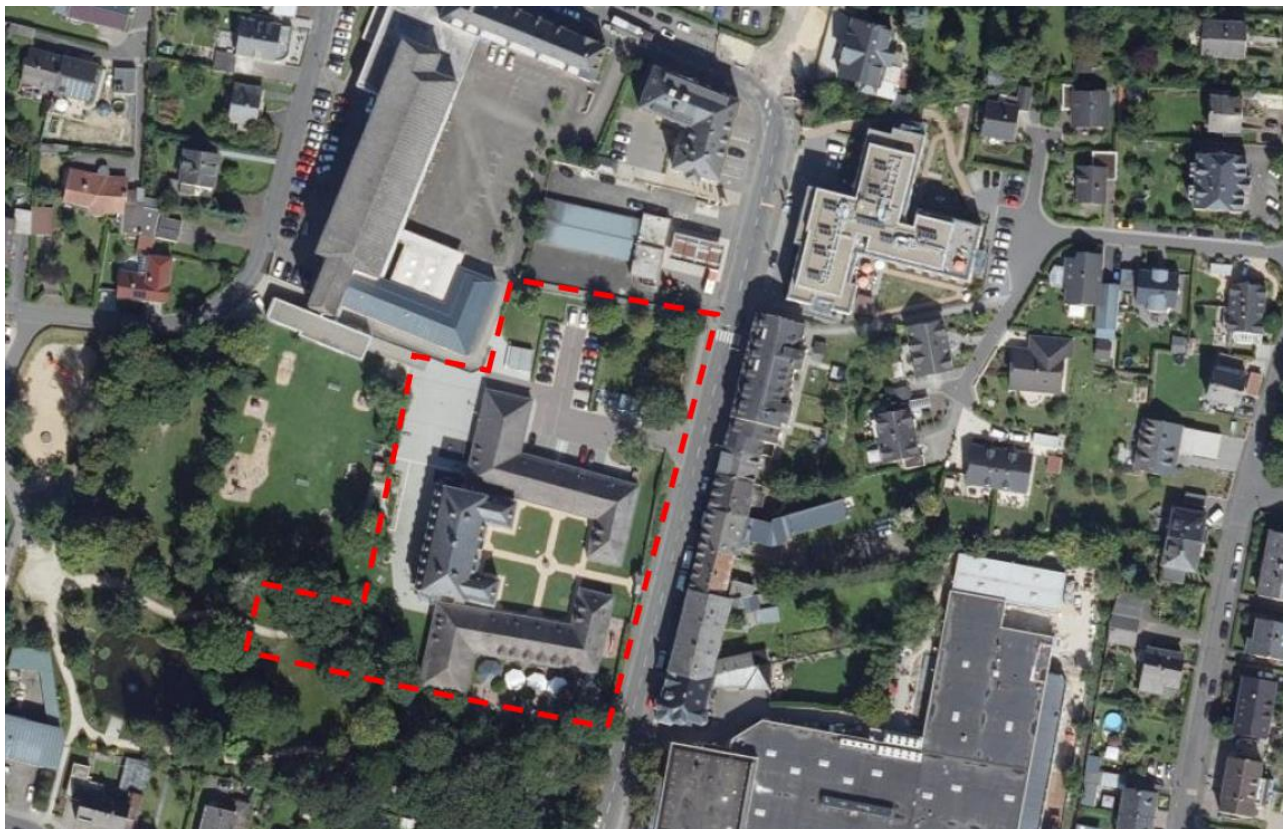


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung es Plangebiets (nicht parzellenscharf!)
(Quelle: LVermGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
Zugriff: Juli 2023 | ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst 8.019 m². Er erfasst vollständig die Flurstücke 47/1 und 47/2 sowie teilweise die Flurstücke 48/1 und 49/5 der Flur 10, Gemarkung Bitburg.

Die exakten räumlichen Abgrenzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen maßstäblichen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den bereits weitestgehend bebauten Kita Standort der Integrativen Kindertagesstätte der Lebenshilfe Kreisvereinigung Bitburg. Im Zuge der Planung soll der Standort um ein weiteres Gebäude erweitert werden, um der steigenden Nachfrage an Kindertagesplätzen gerecht zu werden.

Das dreigeschossige Gebäude soll an die Westseite des Bestandsgebäude angebaut werden. Es soll zukünftig weitere Gruppen- und Ruheräume, Verwaltungs- und Personalräume sowie sanitäre Anlagen bereitstellen.

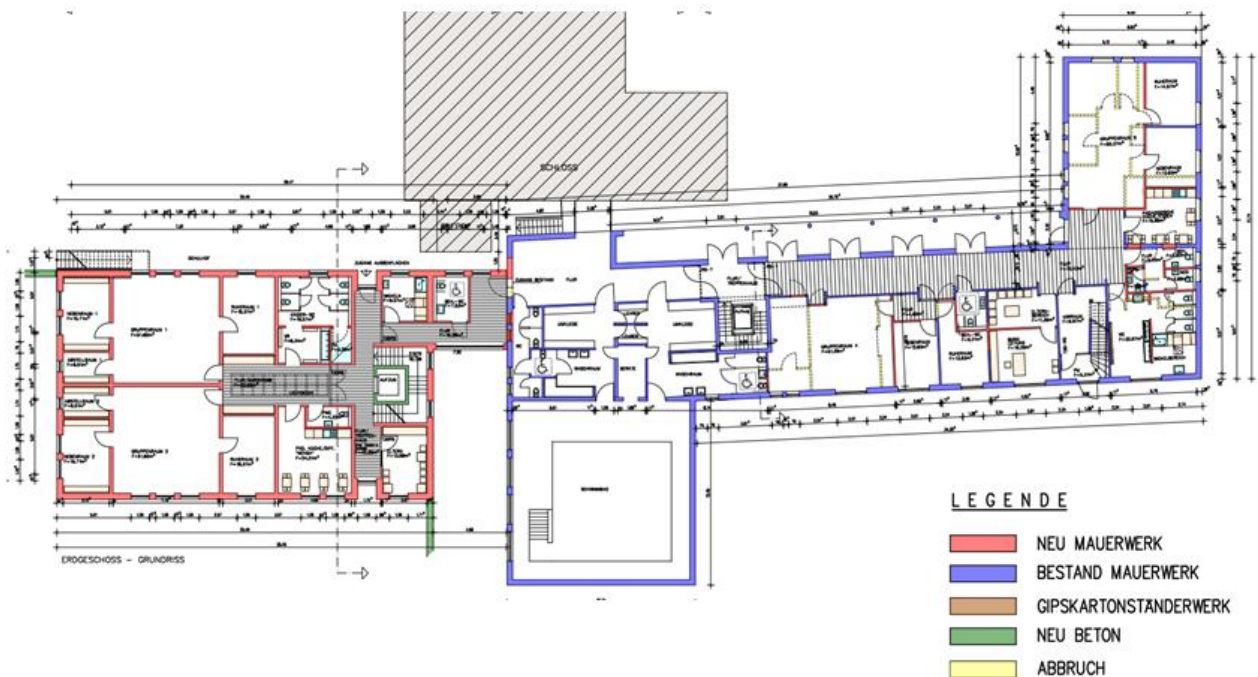


Abbildung 3: Vorplanung Umbau und Neubau der Integrativen Kindertagesstätte
(Quelle: architektingruppe Weber & Partner | Stand: Juli 2022)

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Sowohl die Belange der Versorgung mit Wasser gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, als auch der sachgerechte Umgang mit Abwässern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Bitburg sichergestellt.

3.3.2 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden berücksichtigt. Das Plangebiet ist bereits vollständig an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

3.3.3 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der „Von der Heyden und von Schützche Stiftung“. Die Stiftung wird vom Eifelkreis Bitburg-Prüm verwaltet.

3.5 Planungsalternativen

Aufgrund des Bevölkerungswachstums und dem Recht jedes Kindes auf Förderung der Entwicklung und Erziehung ergibt sich die Notwendigkeit mehr Kinderbetreuungsplätze zu generieren. Dies ist am jetzigen Standort ohne bauliche Erweiterung nicht möglich. Daher muss die Einrichtung baulich erweitert und ne gestaltet werden. Eine Unterlassung der Planung ist keine realistische Alternative und ein anderer Standort derzeit nicht gegeben. Eine Planung am aktuellen Standort ist daher die kosten- und zeitsparendste Entwicklungsmöglichkeit.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Bitburg Nr. 11 „Gebiet zwischen Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“. Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes ist das „Landesgesetz über den Aufbau in den Gemeinden“ (Aufbaugesetz) vom 01.08.1949 bzw. dessen Durchführungsverordnung vom 21.03.1950. Am 07.09.1961 wurde der Bebauungsplan förmlich festgestellt.

Die nachstehende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 11 mit Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereichs.

Zwei der drei bereits vorhandenen Gebäude sind seiner Zeit offensichtlich entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans und damit abweichend genehmigt worden.

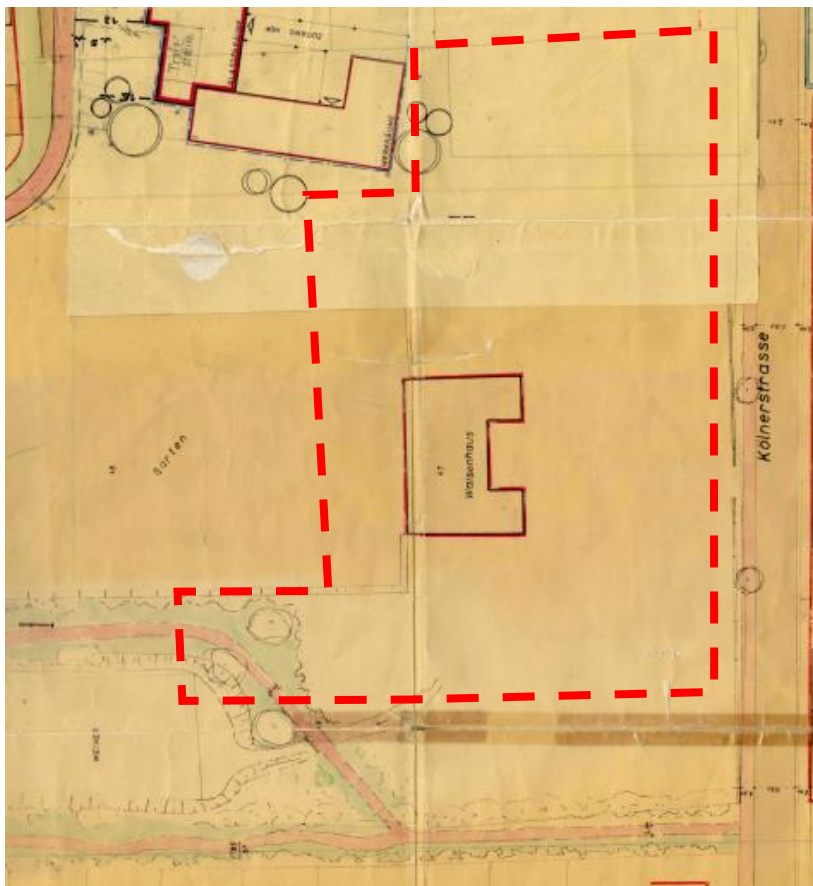


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gebiet zwischen Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ der Stadt Bitburg aus dem Jahr 1957

5 Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft (Vermeidungsgebot) weiterhin zu berücksichtigen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung ist nicht zu erwarten, da das Gebiet heute schon von der geplanten Nutzung geprägt wird.

Die Erhöhung der Anzahl der zu betreuenden Kinder sowie der Mitarbeiter*innen erhöht den An- und Abfahrtsverkehr in der Straße punktuell zu bestimmten Tageszeiten (morgens, mittags, später Nachmittag). Baurechtlich ist die Kindertagesstätte im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Auf der Ebene des Bebauungsplans können zudem keine Festsetzungen zur Abwicklung des Verkehrs getroffen werden. Die Verkehrssituation soll daher durch ordnungsrechtliche Maßnahmen gesteuert werden, sollte es nach Erweiterung der Gebäude durch verkehrswidrig geparkte Fahrzeuge zu ständigen Behinderungen kommen.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Standortsicherung der Integrativen Kindertagesstätte wird als Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Zur optimalen Ausnutzung der Gebäude sind auf der Fläche entsprechend der Zweckbestimmung allgemein zulässig:

1. Kindertagesstätten und vergleichbare Einrichtungen der Kinderbetreuung, schulische und schulähnliche Einrichtungen, einschließlich Mensen und sonstige Verpflegungseinrichtungen,
2. Gebäude und sonstige Einrichtungen zur Sportausübung sowie zur Körperertüchtigung,
3. Räume und Einrichtungen für kulturelle Zwecke,
4. Kinderspielflächen, einschließlich Kleinspielfelder,
5. sonstige Anlagen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung,
6. zugehörige Anlagen der Verwaltung sowie
7. ergänzende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Hauptnutzungszweck stehen sowie erforderliche Nebenanlagen, wie insbesondere Stellplätze, einschließlich überdachter Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie Elektroladestationen für vorgenannte Fahrzeuge.

Im Sinne des Klimaschutzes und einer nachhaltigen Entwicklung des Gebiets werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen ausnahmsweise für zulässig erklärt, auch wenn für sie keine gesonderten Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. BauNVO, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Die Nutzungsschablone der Planzeichnung enthält entsprechend festgelegte Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche.

Die dabei getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine ökonomisch sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks bei gleichzeitiger Beschränkung des Baukörpers auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild.

Die Festsetzung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl am Bestand als auch an der Planung für den Änderungsbereich.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Innerhalb des Plangebietes wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung beschränkt die mögliche Überbauung des Plangebietes auf ein übliches Maß und ermöglicht gleichzeitig die aufgrund des Raumprogramms erforderliche Grundfläche für die Erweiterung der Kindertagesstätte sowie ein Einfügen in die Umgebung.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In Rheinland-Pfalz gelten somit als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 4 LBauO³:

- Geschosse über Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben;
- Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

Aufgrund der Planungskonzeption, die auf dem ermittelten Raumbedarf beruht, wird die Höchstgrenze der Vollgeschosse auf drei festgelegt. Durch die dreigeschossige Bauweise wird die zur Verfügung stehende Grundfläche optimal ausgenutzt.

³ Vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der geringen Flächenkapazität und der damit einhergehenden Einschränkung der Ausrichtung der Baukörper wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf die Festsetzung von Baulinien, Baugrenze oder Bebauungstiefen verzichtet. Die Gebäude und sonstige baulichen Anlagen können somit unter Wahrung der baurechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) innerhalb der gesamten Fläche der vorliegenden Gemeinbedarfsfläche des Bebauungsplans errichtet werden.

7 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.Ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Bitburg als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Die aus dem Beteiligungsverfahren potenziellen Stellungnahmen werden nach der Offenlage gesichtet, bewertet und abgewogen

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans

Die Flächen befinden sich im Eigentum der „Von der Heyden und von Schützsche Stiftung“. Die Stiftung wird vom Eifelkreis Bitburg-Prüm verwaltet.

Verzögerungen in der Umsetzung der Planung sind nicht ersichtlich.

10 Flächenbilanz und Kostenschätzung

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		8.019	100,00
Gemeinbedarf	Fläche für den Gemeinbedarf	8.019	100,00

Die Planungskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers, der Lebenshilfe Kreisvereinigung Bitburg e.V.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans

Nr. 11, 2. Änderung

für das Gebiet zwischen „Theobald-Simon-,Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“

der Stadt Bitburg.

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, den ____.

Joachim Kandels
Bürgermeister

Berthold Steffes
Geschäftsbereichsleiter