

**Stadt
Bitburg**

**Bebauungsplan Nr. 51
im Bereich „Weierstraße-Saarstraße“
8. Änderung**

im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

**Begründung
Stand: 09. April 2024**

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 Ziel der Planung	3
2	Verfahren	3
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	3
2.2	Verfahrensablauf.....	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
3.4	Freiraumkonzept	7
3.5	Ver- und Entsorgung	7
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
3.7	Planungsalternativen.....	7
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	8
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROP neu)	8
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
4.5	Bestehendes Baurecht.....	10
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	12
5.1	Zustand Natur und Landschaft	12
5.2	Artenschutz	13
5.3	Radon	14
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	15
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB i.V.m. BauNVO)	15
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO	18
7	Hinweise und Empfehlungen	18
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	18
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans	18
10	Flächenbilanz und Kostenschätzung	19

1 Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Bitburg beabsichtigt ein privater Investor – die Volksbank Immobilien GmbH – die Erschließung eines Gebiets südlich der „Güterstraße“ und westlich der ehemaligen Bahnanlage.

Ziel ist es, hier eine entsprechende Verdichtung der Bebauung zu realisieren und die baurechtlichen Gegebenheiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

Dem Gebiet liegt der seit 2002 rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Bitburg Nr. 51 im Bereich „Weierstrasse-Saarstrasse“ zu Grunde.

Der Bebauungsplan wurde in den letzten Jahren vereinzelt Teiländerungen unterzogen, diese beziehen sich jedoch nicht auf den vorliegenden Änderungsbereich.

Zwar weist der Ursprungsplan für das Gebiet ebenfalls ein „Gewerbegebiet“ (GE) aus, allerdings entsprechend weitergehende Festsetzungen wie bspw. die Zahl der Vollgeschosse oder die Baugrenzen nicht mehr den aktuellen Bedingungen. Um hier eine Nachverdichtung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu gewährleisten, soll der Ursprungsbebauungsplan einer erneuten Änderung unterzogen werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung des Quartiers und der Wiedernutzbarmachung von derzeit brachliegender Fläche. Des Weiteren liegt die Größe der Grundfläche unter 20.000 m². Da die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) somit erfüllt sind, hat der Stadtrat der Stadt Bitburg beschlossen, die vorliegende Bebauungsplanänderung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufzustellen.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Änderung des Bebauungsplans findet das seit 01.01.2017 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Grundsätze zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Verringerung einer Flächenneuanspruchnahme anzuwenden sind. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Schließung einer Baulücke begünstigt, sodass dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung vornehmlich Gebrauch gemacht wird.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können ohne Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der vorliegende Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 2.400 m². Wird hiervon die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO berechnet wird die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten. Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit einschlägig.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Diese Verfahrenserleichterung soll vorliegend genutzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan begründet weder UVP-pflichtiges Vorhaben, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) vor. Auch Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind liegen nicht vor. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB sind somit gegeben.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat in seiner Sitzung am ____ den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 Bereich „Saarstraße-Weiherstraße“ gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans wurde am ____ durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 öffentlichen Auslegung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

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

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Weiherstraße-Saarstraße“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Die Stadt Bitburg befindet sich im Eifelkreis Bitburg-Prüm und zählt knapp 17.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Bitburg, südlich des Stadtkerns.



Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets, nicht parzellenscharf
(Quelle: LVermGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
Zugriff: 01/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Begrenzt wird das Gebiet wie folgt:

- Im Norden durch die „Güterstraße“ und angrenzende Gewerbebetriebe
- Im Osten durch eine stillgelegte Bahnanlage und angrenzend die Eissporthalle Bitburg
- Im Süden durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb („LIDL“)
- Im Westen Gewerbebetriebe („TW Wochenspielgel GmbH & Co. / „Gerlinde’s Flowershop“)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2.400 m² und umfasst in der Gemarkung Bitburg, Flur 7 die Flurstücke:

72/13 – 72/20 – 87/99 – 87/127 – 87/129 – 87/128 – 87/176 – 87/177 – 87/179.

Nördlich des Gebiets verläuft die „Güterstraße“ und westlich die „Saarstraße“ welche als Hauptverbindung in nördlicher Richtung in die Innenstadt und südwestlicher und südlicher Richtung auf die Bundesstraße B 51 führt. Die Struktur um das Plangebiet ist überwiegend gewerblich geprägt. Das Plangebiet weist eine geringe topographische Bewegung von ca. 316,5 bis 317,5 m über NHN auf.



Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets im Luftbild, nicht parzellenscharf
(Quelle: LVermGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
Zugriff: 01/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plandarstellung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und liegt brach. Die Umgebung wird seit einigen Jahren städtebaulich weiterentwickelt. So ist vor kurzem erst der neue LIDL in der Saarstraße errichtet und eröffnet worden.

Derzeit ist das Gebiet als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Nutzungsbestimmung soll auch in der Bebauungsplanänderung beibehalten werden.

Aufgrund der Lage und der Nähe zu gewerblichen Betrieben ist eine andere Nutzungsbestimmung vorliegend nicht zielführend.

Geplant ist, ein Gebäude zu errichten, welches die Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden zulässt. Zur sinnvollen Nutzung und Attraktivitätssteigerung des Gebiets sollen ebenfalls Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind, errichtet werden.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt nördlich an die „Güterstraße“ an. Die „Güterstraße“ verbindet das Plangebiet in westlicher Richtung mit der „Saarstraße“, welche eine direkte Verbindung in die Innenstadt und

zur Bundesstraße B 51 schafft. Über die Bundesstraße B 51 ist die Stadt Bitburg an das überörtliche Straßennetz angebunden.

3.4 Freiraumkonzept

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen bereits befestigte Flächen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb einer bereits gewachsenen Bebauungs- und Freiraumstruktur im erweiterten Innenbereich der Stadt werden hinsichtlich der Gestaltung des Freiraums sowie der Einbindung in die Umgebung textliche Festsetzungen formuliert bzw. konkretisiert.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets (Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung) ist über die bestehenden Netze sichergestellt. Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an einen bestehenden Regenwasser- und Schmutzwasserkanal.

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

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

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die betreffenden Grundstücke befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

3.7 Planungsalternativen

Im Vorfeld der Planung gab es einige Planungsanläufe, die jedoch schlussendlich aufgrund unterschiedlicher Aspekte gescheitert sind.

Ursprünglich war geplant, an Stelle eines GE-Gebietes ein „Urbanes Gebiets“ (MU) gemäß § 6a BauNVO auszuweisen. Hierbei sollte eine bauliche Nutzungsmischung mit der Unterbringung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben sowie Wohneinheiten und eine soziale Einrichtung ermöglicht werden. Aufgrund der Nähe zur Bitburger Brauerei GmbH, die mit ihren Anlagen einen potenziellen Störfallbetrieb darstellt, wurde das Vorhaben eine MU-Gebiets fallen gelassen.

Alternativ zur Bebauungsplanänderung könnte das bestehende Bauplanungsrecht aufrechterhalten werden. Aufgrund der seinerzeit getroffenen Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51 Bereich „Weierstrasse-Saarstrasse“ ist eine sinnvolle Ausnutzung des Gebiets jedoch nach aktuellen Maßstäben nicht möglich. Eine bauliche Entwicklung des Gebiets wäre in näherer Zukunft nicht absehbar.

Aufgrund dessen ist die vorliegende Bebauungsplanänderung zur Ertüchtigung des Gebiets und zur Realisierung von Bauvorhaben alternativlos.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Planung für das genannte Vorhaben ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen.

Die Stadt Bitburg liegt im Entwicklungsbereich Eifel. Im Entwicklungsbereich Eifel sollen die Entwicklungschancen weiter ausgebaut werden. Die Siedlungsstrukturen sollen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart entwickelt werden. Dies kann z.B. über die Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung und die Umnutzung von Bausubstanz für Wohnen und Arbeiten geschehen.

Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden und Städte sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV ist die Stadt Bitburg als verpflichtendes kooperierendes Mittelzentrum, zusammen mit Neuerburg, ausgewiesen (Z 40). Ergänzt wird diese Ausweisung mit der Zuordnung der Stadt zu den „landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkten“. Gemäß G 52 soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Diesem Grundsatz wird entsprochen, da der zu überplanende Bereich auf einer Gewerbefläche liegt.

Die Stadt ist mit der Signatur der landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus gekennzeichnet. Die besondere Funktion Freizeit/Erholung soll Gemeinden und Städten zugewiesen werden, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung über die Voraussetzungen für eine ökologisch und sozial verträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. Dies gilt beispielsweise auch für Gemeinden, denen durch fachplanerische Vorgaben (zum Beispiel Kurortegesetz) eine besondere Eignung im Bereich zugewiesen wurde. In diesen Bereichen sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Die Regionalplanung weist im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier (1985 Teilfortschreibung 1995), Bitburg als Mittelzentrum mit erheblichen Strukturschwächen die Funktion W (Wohnen) als Wohnstandort über die Eigenentwicklung hinaus und die besondere Funktion G (Gewerbe) für die gewerbliche Entwicklung zu. In der Teilfortschreibung des Raumordnungsplanes von 1995 (Gewerbliche Wirtschaft, Kap. 3.1.1) ist die Stadt als landesweit bedeutsamer Gewerbestandort ausgewiesen. Solche Standorte leisten aufgrund ihrer besonderen Lagegunst einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROP neu)

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen deshalb Grundsatzcharakter.

Die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Bitburg wird dokumentiert durch die nachrichtlich aus dem LEP IV in Ziel_{N40} 25 übernommene Zuweisung der Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums für die Städte Bitburg und Neuerburg.

Darüber hinaus sind der Stadt auch im Entwurf des ROP die besonderen Funktionen W-Wohnen, G-Gewerbe, F/E- Freizeit und Erholung sowie L-Landwirtschaft zugewiesen. Die vorliegende Planung steht mit diesen Funktionszuweisungen und den damit verbundenen weiteren Zielen (Z 42 und 45) im Einklang, da sie bereits als Gewerbefläche (G) ausgewiesen ist und somit keine zusätzlichen Flächen in Anspruch nimmt.

Entsprechend der Vorgabe des Ziels Z 40 ist in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe eine zielgerichtete Gewerbeflächenvorsorge zugewiesen.

Weitere Erfordernisse der Raumordnung sind:

- Z 60 – Die Stadt Bitburg ist entsprechend G 59 als Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung ausgewiesen.
- Z 63 – Verbesserung flächenmäßiger und infrastruktureller Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Funktionen in Z 60.
- Z 68 – Planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Bauflächen in Z 60 sind der gewerblich-industriellen Entwicklung vorbehalten und sind von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.
- G 59 – Gewerbestandorte mit überregionaler Bedeutung dienen in erster Linie der Standortvorsorge für flächenintensive Industrieansiedlungen. Im Einzelfall kann auch die ergänzende Ansiedlung kleinerer Betriebe sinnvoll sein.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundsätzlich sind Bebauungspläne gemäß des Entwicklungsgebot von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. D.h., der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der aktuell wirksame FNP der Stadt Bitburg stellt das Gebiet als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Damit entspricht die vorliegende Planung den Darstellungen des gültigen FNPs.

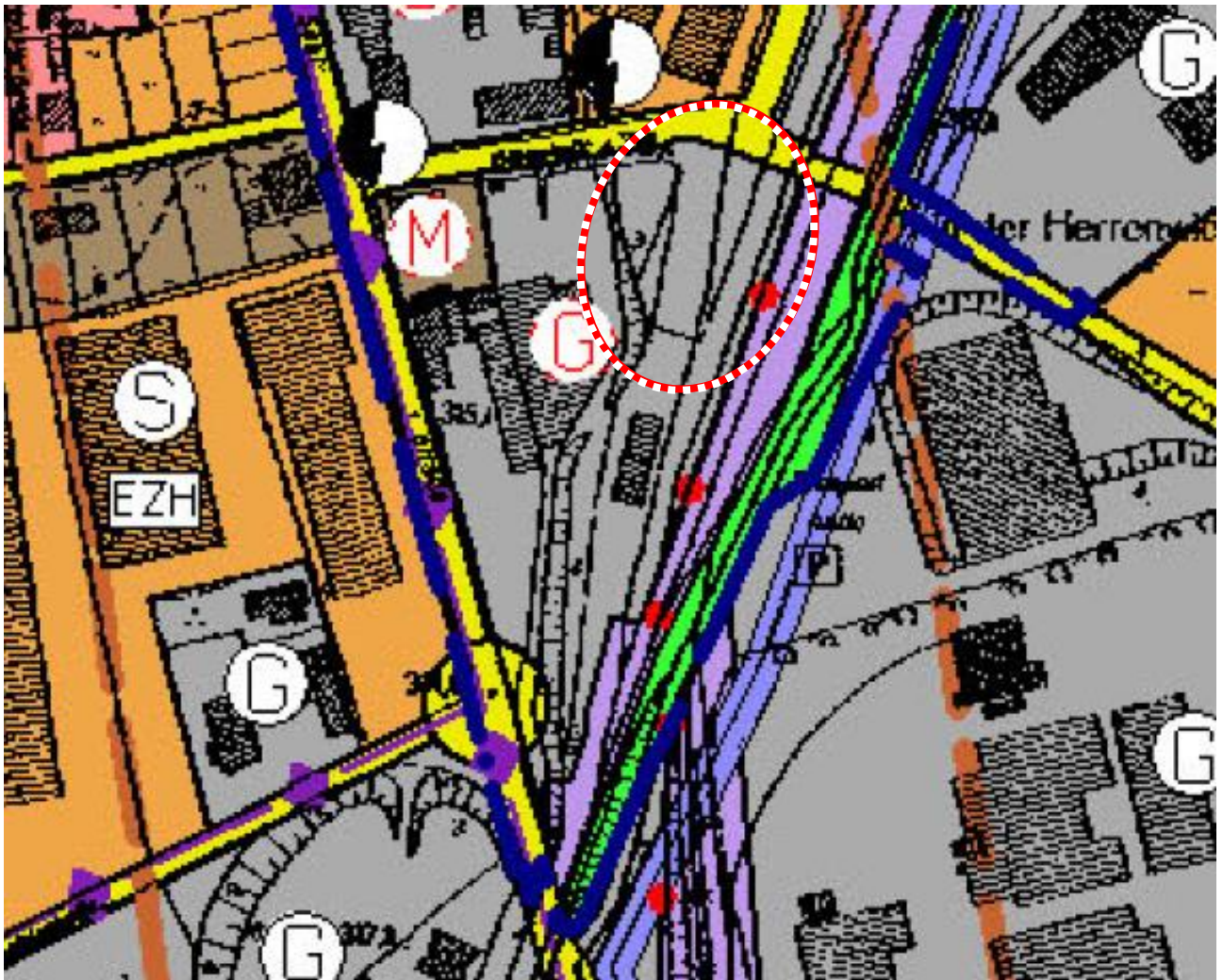


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg für das Plangebiet
(Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg, 02/2005, ohne Maßstab)

Damit entspricht die Planung den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans.

4.5 Bestehendes Baurecht

Baurecht im Plangebiet richtet sich derzeit nach dem Ursprungsbebauungsplan der Stadt Bitburg für den Bereich Nr. 51 „Weiherstrasse-Saarstrasse“.

Der Bebauungsplan weist ebenfalls ein GE-Gebiet aus. Aufgrund weitergehender Festsetzungen wie etwa die Baugrenze oder die Zahl der Vollgeschosse ist eine Bebauung gemäß der aktuellen Nutzungskonzeption nicht möglich.

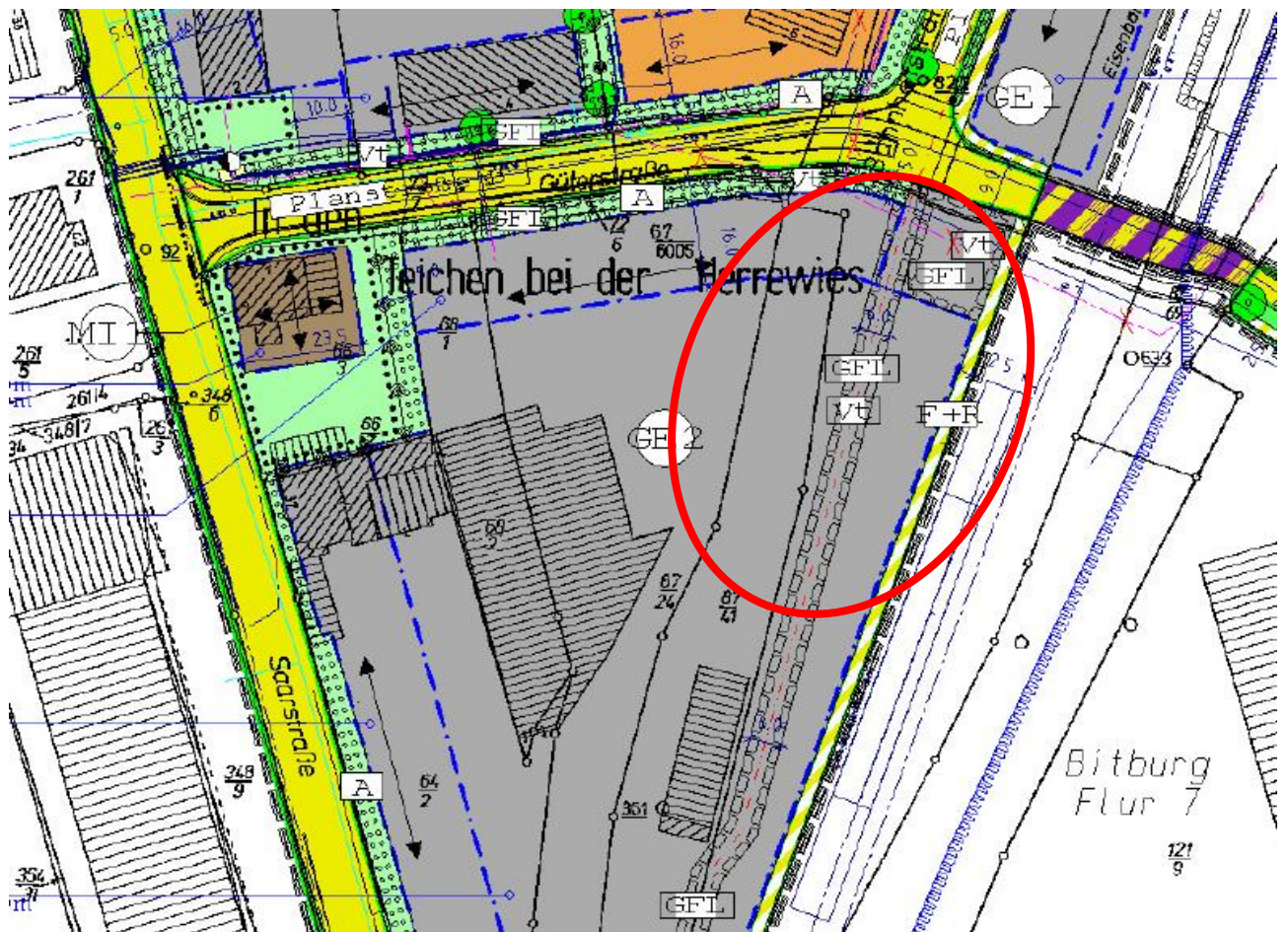


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Bitburg Nr. 51 Bereich „Weierstraße-Saarstraße“

(Quelle: Stadt Bitburg | Stand: November 2002 | ohne Maßstab)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

5.1 Zustand Natur und Landschaft

Auch wenn im Verfahren nach § 13a BauGB keine vollständige Umweltprüfung mit Dokumentation in einem Umweltbericht erforderlich ist, so ist es dennoch notwendig, sich mit den wesentlichen Umweltbelangen auseinander zu setzen.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Fläche dar. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Da es sich vorliegend um eine Fallkonstellation gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt (Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist keine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Schutzgebiet der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie, noch in einem Vogelschutzgebiet. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 berührt. Auch andere geschützte Gebietskategorien sind vorliegend nicht betroffen.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich bereits gewerbliche Bebauung. Somit sind sowohl der Geltungsbereich selbst als auch dessen Umgebung anthropogen geprägt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete/ -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind. Auch bezüglich des Landschaftsbildes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet bereits der gewerblichen Entwicklung der Stadt Bitburg dient.

Folgende naturschutz- oder wasserschutzrechtliche Gebiete und -objekte sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, 2024; GeoPortal-Wasser, 2024):

- Naturschutzgebiet
- Nationalpark
- Nationales Naturmonument
- Biosphärenreservat
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Gesetzlich geschützte Biotope des § 30 BNatSchG
- Geschützte Landschaft
- Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Überschwemmungsgebiete
- Heilquellenschutzgebiete
- Hochwasserentstehungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet (GeoPortal-Wasser, 2024).

In der Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier sind keine Kulturdenkmäler für das Plangebiet verzeichnet.

Schließlich sind keine nachhaltige Naturschutzmaßnahmen bzw. entsprechende Flächen (z.B. Ökokontoflächen, Ersatzzahlungsmaßnahmen) im Bereich des Plangebiets vorhanden (LANIS, 2023).

5.2 Artenschutz

Aufgrund der Erfahrung aus angrenzenden Vorhaben, wurde im Vorfeld der Planung eine „Allgemeine Artenschutzprüfung“ (ASP) durchgeführt (Büro ISU, Stand: Mai 2023).

Diese erfolgte aufgrund zentraler artenschutzrechtlicher Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum „Besonderen Artenschutz“ (insb. § 44 Abs. 1 und 5, § 45 Abs. 7 BNatSchG). Hierbei stehen der Erhalt der Population von Arten sowie die Sicherung der ökologischen Funktion von Lebensstätten im Vordergrund.

Am 15. Mai 2023 erfolgte eine örtliche Erfassung / Kartierung der derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen mit naturschutzfachlicher Analyse / Einstufung potenzieller Lebensstätten:

Das Plangebiet ist mittig bewachsen mit einem geschlossenen Gebüsch aus vor allem Besenginster und weiteren heimischen Straucharten. Als weitere örtliche Gehölzstruktur ist ein mittelalter Obstbaum bestandsbildend. Nester oder gar Horste sowie Baumhöhlen (oder vergleichbare mögliche Lebensstätten wie Astbrüche, Spalten, Risse) sind in diesen Gehölzbeständen derzeit nicht vorhanden.

Das zentrale Gebüsch ist umgeben von noch weitgehend offenen Ruderal- und Sukzessionsflächen auf teils mageren bis (halb)trockenen Standorten, u.a. angezeigt durch Blühpflanzenarten wie z.B. dem Kleinen Wiesenknopf. Teilweise sind in diesen Flächen noch Reste der einstigen Bahntrasse existent (Schotter, Gleise) mit entsprechenden kleinräumigen warm-trockenen Sonderstandorten. Die Blühflächen stellen insgesamt grundsätzlich bedeutsame Nahrungshabitate für wildlebende Tierarten dar und umfassen einen ungefähr hälftigen Anteil des Plangebiets.

Schließlich sind im Plangebiet schon länger aufgelassene, einst versiegelte, rissige Asphalt- und Betonflächen mit abermals anteiligen Ruderal- und Sukzessionsflächen (siehe oben) existent, des Weiteren auch vereinzelte Steinschüttungen / -blöcke sowie Fundamente.

Diese Aufheizflächen im Umfeld der einstigen Bahntrasse (östlich zudem noch im Bestand vorhanden) können grundsätzlich stets mögliche Lebensräume für Reptilien darstellen, welche dann auch durch mehrere Individuen von Mauereidechsen am 15. Mai 2023 (bei guten warm-trockenen Witterungsverhältnissen) durch Sichtbeobachtung bestätigt wurden

Aufgrund der potenziellen Beeinträchtigung für Reptilien gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde weitergehend ein Fachgutachten, mit der Durchführung der Mauereidechsenuntersuchung, deren artenschutzrechtlichen Bewertung und der Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes für die Art erstellt (Büro Strix – Naturschutz und Freilandökologie, Stand: 06. Dezember 2023).

Für die Mauereidechsen kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- V1 – baubedingt: Baufeldsicherung durch Reptilienschutzzaun
- V2 – baubedingt: Vorbereitung Fangbereich
- V3 – baubedingt: Umsiedelung
- V4 – baubedingt: Ökologische Baubegleitung
- V5 – baubedingt: Begrenzung der Flächeninanspruchnahme

Um die Funktion vorhandener Mauereidechsen-Lebensstätten im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu erhalten, wurden seitens des Fachgutachtens die Durchführung von vorgezogener Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) empfohlen:

- **CEF1 – Anlage von vegetationsarmen Flächen:**
Flächen, die vor Allem aus vegetationsarmen Bereichen bestehen und beispielweise durch Schotter geprägt sind, stellen optimale Sonnenplätze für Mauereidechsen dar. Die Tiere nutzen diese Bereiche für die Thermoregulation und als Ruheplätze.

- **CEF2 – Anlage lückiger Gesteinsböschungen:**
Bereiche dieser Art werden als Jagdgebiet genutzt und bieten Tagesverstecke für Mauereidechsen.
- **CEF3 – Anlage bzw. Offenhaltung grabbarer, sandiger Rohbodenflächen:**
Mauereidechsen benötigen entsprechend grabbare Untergründe, um geeignete Stellen zur Eiablage nutzen zu können.
- **CEF4 – Anlage von Steinriegeln / Trockenmauern:**
Ebenso wie die in CEF1 beschriebenen vegetationsarmen Flächen eignen sich Steinriegel / Trockenmauern als Tages- und Nachtverstecke sowie zur Thermoregulation. Zudem bieten Strukturen dieser Art den Tieren auch Versteckmöglichkeiten für den Winter.
- **CEF5 – Freistellung von Felshabitaten / Entbuschung:**
Durch Entbuschung werden Flächen mit lückenhafter Bewachsung geschaffen, die in der Folge von Mauereidechsen als Jagdgebiete genutzt werden.

Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen die vorliegende Bebauungsplanänderung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die die Mauereidechse betreffen, nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG als zulässig zu bewerten ist.

Auf die vollständigen und detaillierten Informationen der „Allgemeine Artenschutzprüfung“ sowie des „Fachbeitrags Mauereidechsen“ wird vorliegend ausdrücklich verwiesen.

5.3 Radon

Radon ist ein Gas, welches aus den Bodenschichten aufsteigen kann und leicht radioaktive Zerfallsprodukte hinterlässt, die in Abhängigkeit von der Konzentration des Gases bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin. Punktuell können in Rheinland-Pfalz mögliche Werte einer Konzentration von $\geq 100 \text{ kBq/m}^3$ (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zugeordnet werden. Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden. Eine Begutachtung bereits i.R. der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre nicht sinnvoll, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann

In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit des Baugebietes wird nicht eingeschränkt. Mögliche Maßnahmen können z.B. in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, durch zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser, dichte Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltzwecke bestimmten Räumen oder mechanische Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

Das *Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz* stellt auf seiner Internetseite eine geologische Radonkarte zur Verfügung. Die untenstehende Karte zeigt die Radonkonzentration für das Plangebiet, hier gilt eine mittlere Radonkonzentration von rund $42,2 \text{ kBq/m}^3$. Eine Untersuchung vor Baubeginn ist sinnvoll, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB i.V.m. BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den bisher baurechtlichen Gegebenheiten sowie der Nutzungskonzeption.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO BauNVO wird eine „Feinsteuerung“ der Zulässigkeiten im Gebiet vorgenommen. Hierdurch soll aufgrund der geringen Größe des Plangebiets eine Fehlentwicklung verhindert werden. Somit gilt:

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
7. Vergnügungsstätten.

Von weiteren Differenzierungen / Abweichungen wird Abstand genommen. Durch die „Feinsteuerung“ ist der Gebietscharakter eindeutig definiert und gewahrt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird vorliegend eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit orientiert sich der Wert an der höchstzulässigen Grenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Weitere Überschreitungen der GRZ können gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 in geringfügigem Maße zugelassen werden, insofern die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung, einer energie- und flächensparenden Bauweise sowie zur Ermöglichung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke

werden für den gesamten Geltungsbereich maximal V (fünf) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

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 LBauO¹:

- Geschosse über Geländeoberfläche, die im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragen,
- 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 vorhandener Leitungen auf den Flurstücken 87/99 und 87/129 kann die Fläche an dieser Stelle nicht überbaut werden. Daher gilt hier gemäß Festsetzung in der Planzeichnung ein Mindestmaß von III (drei) Vollgeschossen.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien erscheint vorliegend nicht erforderlich. Innerhalb der so abgegrenzten Bauflächen können die Hauptbaukörper mit einem gewissen gestalterischen Spielraum errichtet werden, ohne dass die städtebauliche Struktur des Plangebiets verloren geht.

Die Baugrenze hält im vorliegenden Fall einen Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein.

Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen errichtet werden, wogegen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig sind.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Entsprechend Festsetzungen sind erforderlich, um die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Wasser sicherzustellen.

6.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Druckleitung entfallen. Gleichzeitig wurde für die geplante neue Druckleitung verzeichnet und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Dieses bleibt auch in der vorliegenden 8. Änderung unverändert bestehen.

¹ vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Aus Gründen des Nachbartschutzes und zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips sind Garagen und überdachte Stellplätze im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

Garagen müssen dabei aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit) mit Ihrer Vorderkante einen Mindestanstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Nicht überdachte Stellplätze können hingegen auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden, um sicherzustellen, dass die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück (z.B. entlang der Straße) auch tatsächlich realisiert werden können.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig. Damit wird die Errichtung von Nebengebäuden, wie z.B. Garten- oder Geräthäusern, Gewächshäusern u.Ä. auch im hinteren Bereich des Grundstückes ermöglicht, was heutigen Nutzungsvorstellungen entspricht.

6.1.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Grundstücken im Plangebiet ist das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) mit einem Volumen von mindestens 50 Liter pro m² versiegelter Grundstücksflächen zurückzuhalten, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

Für die Regenwasserrückhaltung kommen offene Erdmulden, Retentionszisternen, Sickerschächte und ähnliche Systeme in Frage.

6.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen und deren Unterbau usw. in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist. Hierzu sind offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge zu verwenden.

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche M 1 „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ sind Steinriegel / Trockenmauern anzulegen bzw. ist die vorhandene Anlage des Nachbargrundstücks zu erweitern. Die Anlagen dienen der vorhandenen lokalen Mauereidechsenpopulation als Tages- und Nachtverstecke sowie Thermoregulation. Zudem bieten Strukturen dieser Art den Tieren auch Versteckmöglichkeiten für den Winter.

6.1.8 Anpflanzen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Gestaltung des Areals und dem städtebaulichen Grundgedanken der integrierten Planung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen und Strukturen. Die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen tragen dazu bei, die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren und die sowohl klimaökologisch als auch lufthygienisch ausgleichend wirkenden Grünstrukturen zu erhalten. Hierbei können bereits

vorhandene und auch im Zuge der Baumaßnahme erhalten bleibenden Bäume, die einen Durchmesser von mindestens 20 cm aufweisen, gemessen in einer Höhe von 1,00 m, angerechnet werden.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wurden getroffen, um eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten und eine orts- und landschaftsbildverträgliche Integration in die vorhandenen Strukturen sicherzustellen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Bauherren jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

Es wird die Pflicht der Anwendung der Bauvorschriften erläutert, um eine eindeutige Anwendbarkeit zu formulieren.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer einheitlichen Gestaltung und sollen dazu beitragen, dass diese sich in das Ortsbild einfügen und nicht negativ auf die Umgebung wirken.

Damit sich das Bauvorhaben in die Umgebungsstruktur einfügt, werden Vorgaben aufgenommen, wie das Grundstück zu gestalten ist.

7 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise und sonstige zu beachten Vorschriften und Richtlinien aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen. Für sie können jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt sind, werden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen.

Mit den im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen hat sich der Stadtrat der Stadt Bitburg in seiner Sitzung am _____. eingehend beschäftigt und entsprechend dem Ergebnis eine Abwägungsentscheidung zu jedem Punkt getroffen. Auf die Kommentierung zu den eingegangenen Anregungen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist in seiner Gesamtheit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Interessenabwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung hervor.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans

Die 8. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Bitburg Nr. 51 im Bereich „Weiherstraße-Saarstraße“ dient der baurechtlichen Sicherung zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Mit der weiteren Detailplanung und der Baureifmachung soll umgehend nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden. Eine zügige Umsetzung ist zu erwarten.

10 Flächenbilanz und Kostenschätzung

Dem Vorhabenträger entstehen Plan- und Erschließungskosten für die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Sonstige Kosten sind derzeit nicht erkennbar.

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	Insgesamt	2.406	100
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet (GE)	2.406	100

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 51 im Bereich „Weierstraße-Saarstraße“, 8. Änderung der Stadt Bitburg

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, den ____.

Joachim Kandels
(Bürgermeister)

Berthold Steffes
(Geschäftsbereichsleiter)