

**Stadt
Bitburg**

**3. Änderung + Erweiterung
Bebauungsplan Nr. 11
„Gebiet zwischen Theobald-Simon-,
Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“
gemäß § 13a BauGB**

Begründung

Satzung

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	3
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	3
2.2	Verfahrensablauf.....	4
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich	4
3.2	Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
3.4	Ver- und Entsorgung	6
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	7
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	7
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
4.5	Grundsatzbeschluss Sozialer Wohnungsbau‘	8
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
5.1	Natur und Landschaft.....	9
5.2	Radon	10
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	12
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	12
6.2	Örtliche Bauvorschriften.....	14
7	Hinweise und Empfehlungen	15
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	15

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bitburg unterliegt, wie auch andere Städte in Rheinland-Pfalz und darüber hinaus, dem ständigen Wandel der urbanen Strukturen und den sich verändernden Anforderungen und Zielen. So besteht in der gesamten Stadt eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum, aber auch nach ergänzenden Nutzungen. Auch im Plangebiet der „3. Änderung + Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 – „Gebiet zwischen Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ der Stadt Bitburg trifft dies aufgrund der Innenstadtnähe und der guten Verkehrsinfrastruktur zu.

Das Plangebiet liegt in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Gebiet zwischen Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“, der aus dem Jahr 1957 stammt und den heutigen fachlichen und rechtlichen Anforderungen nicht mehr entspricht.

Aus diesem Grund hat die Stadt Bitburg beschlossen, den Bebauungsplan mit der vorliegenden Planung zu ändern und das Gebiet zu erweitern, um die aktuell bestehende Nachfrage nach Wohnraum und anderen Nutzungen in Innenstadtnähe befriedigen zu können. Daher soll hier künftig ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Änderung findet das seit 01.01.2007 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich (Maßnahme der Innenentwicklung). Die derzeitige laufende 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 umfasst ein Plangebiet von ca. 8.019 m². Zusammen mit der Fläche des Plangebietes der 3. Änderung B-Plan Nr. 11 (2.093 m²) ergibt sich eine Gesamtfläche von 10.112 m². Die festzusetzende Grundfläche liegt unter 20.000 m². Die Zulässigkeit des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist somit gegeben. Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind liegen nicht vor. Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen, kann die Stadt Bitburg die „3. Änderung + Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 – „Gebiet zwischen Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ im beschleunigten Verfahren durchführen.

2.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat am 28.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB den Aufstellungsbeschluss für die „3. Änderung + Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 – „Gebiet zwischen Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ gefasst.

In seiner Sitzung am 28.09.2023 hat der Stadtrat der Stadt Bitburg 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 öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 17.04.2024 bis einschließlich 22.05.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2024 gebeten zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan „3. Änderung + Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 – „Gebiet zwischen Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ zur Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Innenstadtbereich von Bitburg, östlich der Kölner Straße (L32). Die Fläche befindet sich gegenüber der St. Martin-Schule (siehe Luftbild, Abbildung 2). Das zu überplanende Gebiet ist Teil des Geltungsbereichs des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 11, dessen Aufstellungsbeschluss auf das Jahr 1957 zurückgeht und der am 7. September 1961 vom Stadtrat beschlossen wurde. Das Plangebiet wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens jedoch gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan in östliche Richtung erweitert.

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes ist zwischen Kölner Straße und Burbetstraße ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Verbrauchermarkt („Kaufland“) vorhanden. Westlich der Kölner Straße befinden sich neben einer Parkanlage diverse schulische Einrichtungen und Kitas (Integrative Kindertagesstätte; weiter westlich: Katholische KiTa Liebfrauen Bitburg). Auch nördlich existierten eine integrative Kindertagesstätte sowie ein Seniorenheim. Richtung Süden entlang der L32 (Kölner Straße) sind diverse gewerbliche Nutzungen sowie überwiegend Wohnnutzung zu finden.

Das an das Plangebiet unmittelbar angrenzende Wohnhaus (Kölner Straße 19) ist ein späthistorisches Wohnhaus mit Neurenaissance-Motiven aus dem späten 19. Jahrhundert und zählt zu den Kulturdenkmälern im Eifelkreis Bitburg-Prüm.

Der Geltungsbereich Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2.093 m² auf dem Flurstück: 127/24, in der Gemarkung 2957 Bitburg, Flur 4.

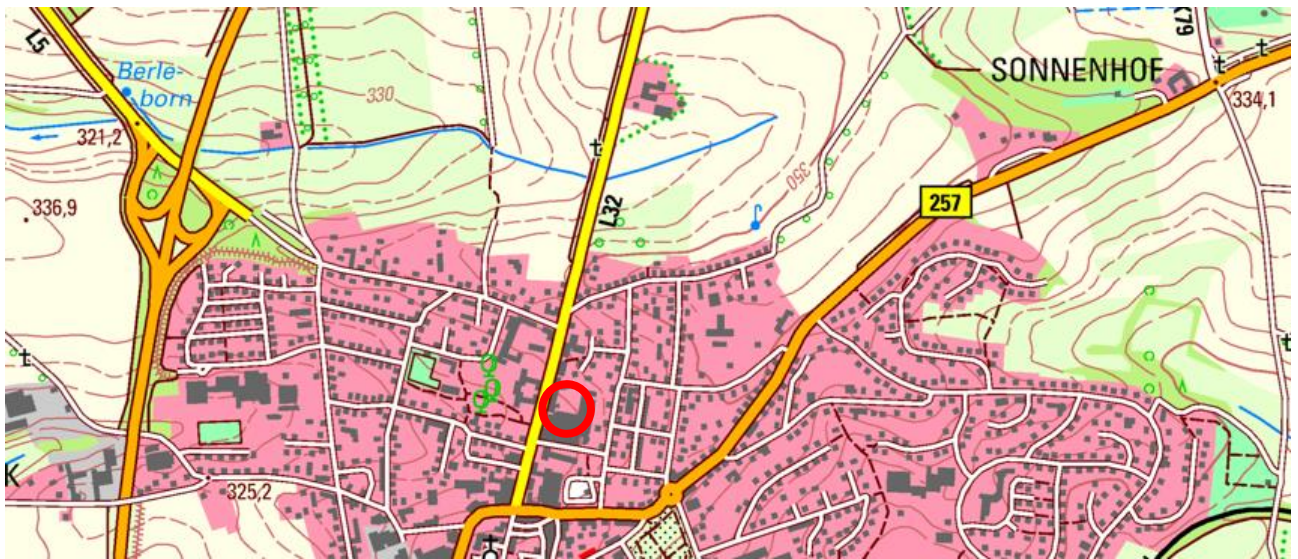


Abbildung 1: Übersichtskarte der Stadt Bitburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)
(Quelle: TK 25 | ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2021>, dl-de/by-2-0)

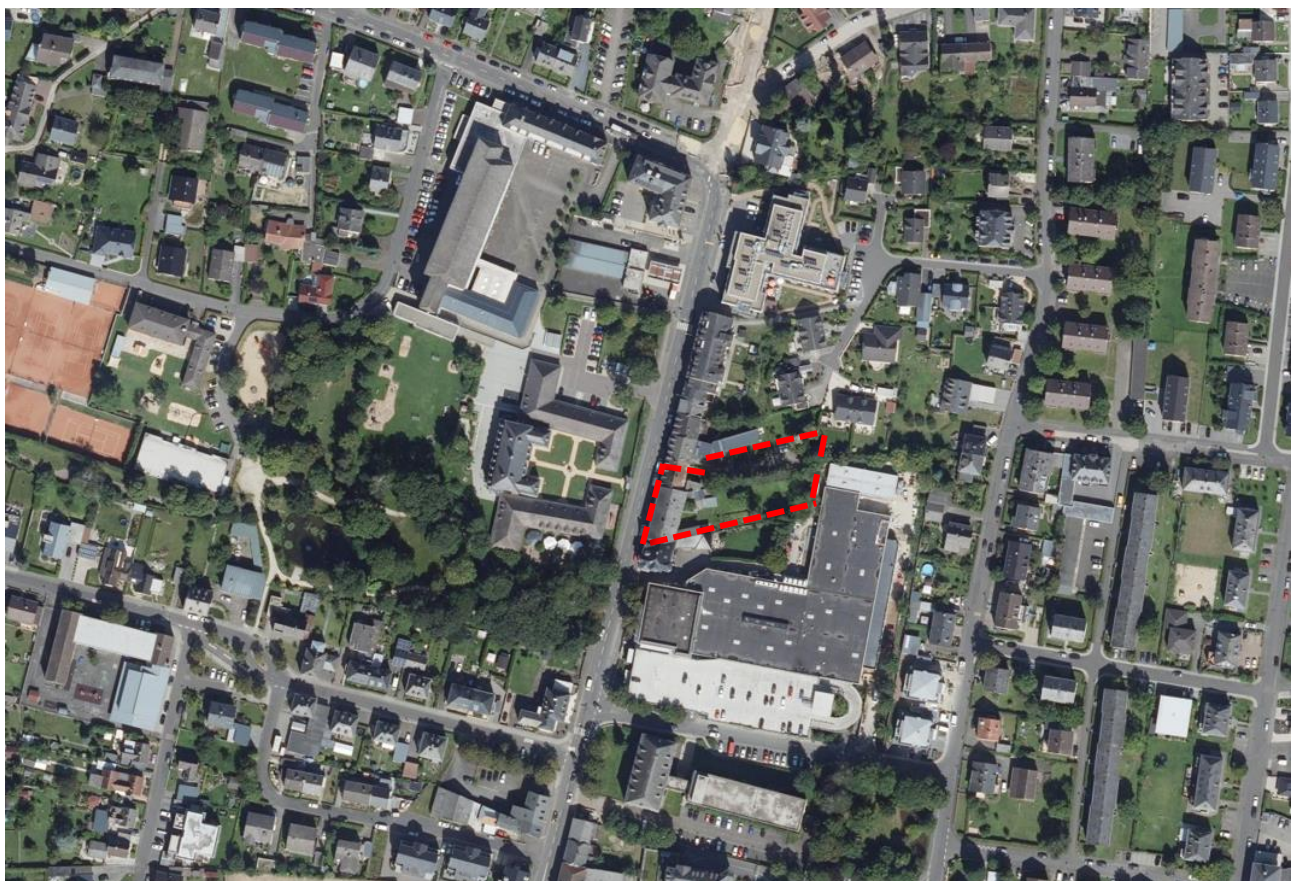


Abbildung 2: Luftbild mit ungefährender Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)
(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021,dl-de/by-2-0,http://www.lvermgeo.rlp.de[August 2023]; (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption

Das Plangebiet wird als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, um hier neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, ggf. ergänzende Nutzungen unterbringen zu können, wenn sich eine Nachfrage hierfür ergibt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende und ausgebaute Landesstraße L32 („Kölner Straße“). Über diese Straße ist das Plangebiet Richtung Südwesten an die Dauner Straße (B 257) und darüber hinaus an die Innenstadt von Bitburg angebunden. Richtung Nordosten und Nordwesten kann die überregional bedeutsame Bundesstraße B 51 erreicht werden, die im Norden an die Autobahn A 60 anknüpft und im Süden zum Oberzentrum Trier und Saarbrücken führt. Somit ist ein unmittelbarer Anschluss an das überregionale Straßennetz gegeben.

Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) der Stadt Bitburg liegt nur wenige Meter entfernt und ist fußläufig schnell zu erreichen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Für die innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Baugrundstücke sind Kanalanschlussleitungen an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Kölner Straße vorhanden. Ggf. müssen im Zuge größerer Bauvorhaben neue Kanalanschlüsse verlegt werden.

Für die innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Baugrundstücke sind Wasseranschlüsse an die Versorgungswasserleitung in der Kölner Straße vorhanden. Ggf. müssen bei einer Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten neue Trinkwasseranschlüsse verlegt werden. Grundsätzlich ist die Erschließung der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8 erhöht sich die Versiegelung gegenüber dem heutigen Stand. Daher wird es u.U. notwendig, auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten und zeitverzögert, gedrosselt, an den Kanal abzugeben. Im Rahmen der einzelnen Bauanträge geben die Stadtwerke Bitburg vor, wieviel Abwasser jeweils an den öffentlichen Kanal abgeleitet werden darf.

Für die Rückhaltung auf den Grundstücken sind Versickerungseinrichtungen, insbesondere Mulden o.Ä., ungeeignet. Die Rückhaltung/Abflussdrosselung soll in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit definiertem Drosselabfluss, z.B. in Retentionszisternen, erfolgen. Speichervolumen und Drosselabfluss sind den Stadtwerken im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Landesstraße L32, welche ausreichend dimensioniert ist, um vom ortszuständigen Abfallentsorgungsunternehmen mit den entsprechenden Fahrzeugen angefahren werden kann. Die Entsorgung von haushaltsüblichem Müll ist damit sichergestellt.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

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

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV weist den Städten Bitburg und Neuerburg in Kooperation die Funktion als Mittelzentrum zu (Z 40). Zudem wird dem Standort Bitburg eine landesweit bedeutsame Funktion als Arbeitsmarktschwerpunkt zugesprochen. Wohnen als zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge soll in guter Erreichbarkeit zu den Arbeitsorten gewährleistet werden.

Weiter fordert das LEP IV in seiner Zielaussage (Z 31) eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Dies hat insbesondere Gültigkeit für wohnbauliche Nutzungen. Die Wohnbauflächenausweisung ist auf Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die bereits aufgrund der umgebenden Bebauung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen sind (Z 33).

Zusätzlich wird gefordert, dass die Ausweisung neuer Wohnbaufläche ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehenden Siedlungseinheiten zu erfolgen hat (Z 34).

Die Entwicklung des Gebietes als „Urbanes Gebiet (MU)“ steht damit im Einklang mit den Aussagen der Raumordnung.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan²

Auch der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (1985, mit Teilfortschreibung 1995) bestätigt die Funktion als Mittelzentrum für die Stadt Bitburg. Besondere Schwerpunkte werden hier konkret auf die Bereiche Wohnen (W) und Gewerbe (G) gelegt. Durch die Zuweisung der (W)-Funktion erhält die Stadt Bitburg die Bedeutung eines Siedlungsschwerpunktes. Der Bebauungsplan steht mit der Festsetzung „Urbanes Gebiet (MU)“ somit auch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)³

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.

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier mit dem Stand 2014, wird die Stadt Bitburg ebenfalls als Mittelzentrum, mit einer über den Eigenbedarf hinausreichende Siedlungsentwicklung der besonderen Funktion Wohnen, als Ziel definiert. Somit entspricht das Vorhaben auch den neuen Maßgaben der Raumordnung.

Die Einhaltung der Ziele der Regional- und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist damit gewährleistet.

¹ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg als Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung (W) dargestellt. Nebenliegend befinden sich gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen.

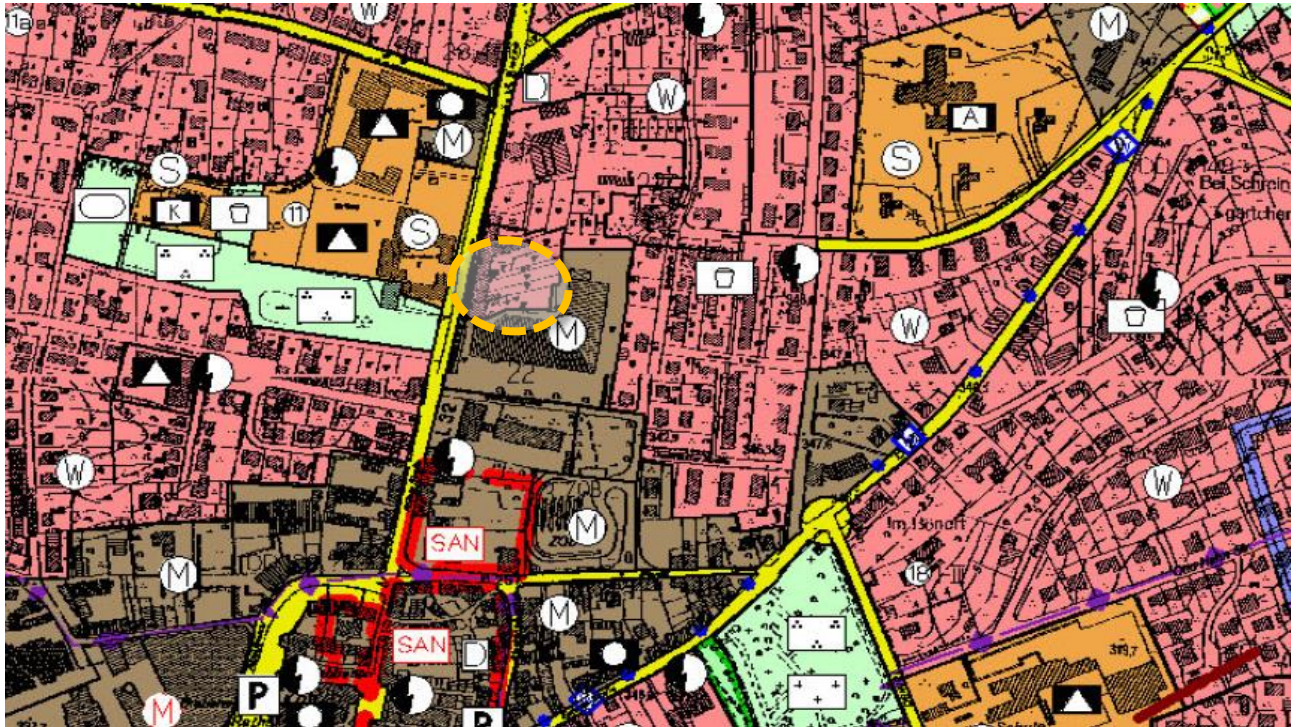


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg, Plangebiet hervorgehoben (Quelle: Stadt Bitburg, eigene Darstellung)

Damit entspricht die Planung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, denn vorgesehen ist die Ausweisung eines Urbanen Gebiets, also einer gemischt genutzten Baufläche. Der Flächennutzungsplan ist demnach zu ändern. Im beschleunigten Verfahren kann dies im Zuge der Berichtigung, ohne förmliches Änderungsverfahren erfolgen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2). Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

4.5 Grundsatzbeschluss Sozialer Wohnungsbau⁴

Der Stadtrat fasste am 31.01.2019 den Grundsatzbeschluss, dass die Ausweisung von Flächen für soziale Wohnraumförderung ein Ziel für die zukünftige Stadtentwicklung ist und die Umsetzung dieses Zieles bei:

1. neu zu erschließenden, für wohnbauliche Zwecke nutzbare Flächen,
 2. zur Baurechtsschaffung/Änderung notwendigen städtebaulichen Verträgen, die ganz oder teilweise wohnbauliche Zwecke verfolgen, und
 3. städtischen Wohnbaugrundstücksveräußerungen
- zu prüfen ist.

Da es sich vorliegend um private Grundstücke handelt, ist im Zuge der Baugenehmigung in Abstimmung mit dem/n Investor(en) zu prüfen, ob im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden kann.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Aufgrund der Flächengröße gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von weniger als 20.000 m² ist vorliegend keine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen.

Nachfolgend werden die Umweltthemen behandelt, die im Planaufstellungsverfahren eine Rolle spielen.

5.1 Natur und Landschaft

5.1.1 Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich gemäß LANIS⁴ weder in einem nationalen noch internationalen Schutzgebiet. Da das Plangebiet dem Innenbereich in zentraler Lage zuzuordnen ist, sind auch keine entsprechenden Gebiete im näheren Umfeld vorhanden. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 berührt.

Das Gebiet liegt jedoch im Bereich eines nach § 19 LNatSchG definierten gentechnikfreien Gebiets, welches die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und den Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verbietet.

5.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist in allen Richtungen von Siedlungsstrukturen umgeben. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des örtlichen Landschaftsbildes ist demnach nicht festzustellen und das Plangebiet fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

5.1.3 Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits heute größtenteils bebaut. Nennenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Jedoch befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich einige Bäume. In der Nähe, Richtung Westen, liegt zudem eine Parkanlage, in der seit Jahren eine Krähenkolonie siedelt. Sie wird jedoch von der Planung nicht berührt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bäume gefällt werden müssen, darf dies nur außerhalb der Vegetationsperiode geschehen, Außerdem ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten zerstört werden. Daher ist vor Durchführung entsprechender Maßnahmen eine örtliche Überprüfung erforderlich, um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

4

Landschaftsinformationssystem: www.naturschutz.rlp.de, Abfrage vom 19. März 2019

5.2 Radon

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den Verdacht einer erhöhten Radonkonzentration besteht. 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. Eine Einteilung Bitburgs in die Kategorien der voraussichtlichen Radonbelastungen in Rheinland-Pfalz, weist dem Plangebiet mögliche Werte einer Konzentration von ≥ 100 kBq/m³ (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zu. 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. Ein Hinweis auf die Beprobung des Radonverdachtetes wurde in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau führt zu der Thematik folgendes aus:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radon-potential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann (> 100 kBq/m²). Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen.

Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Nieder-schläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden:

Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- *Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;*
- *Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;*
- *Auswertung -der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;*
- *Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);*
- *Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.*

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfuzlp.de).

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 Aufenthaltszwecke bestimmten Räumen oder mechanische Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

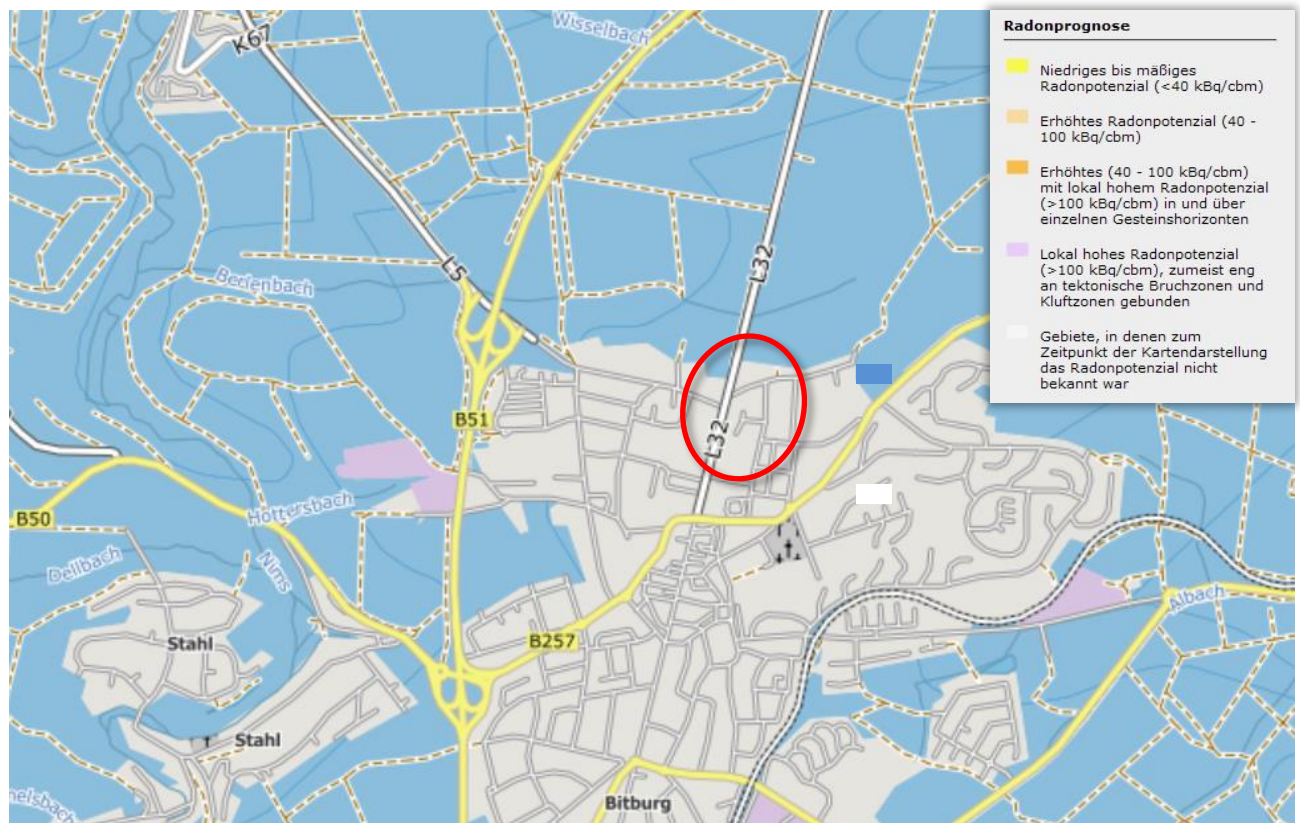


Abbildung 6: Auszug aus der Radonkarte für den Bereich Bitburg und Umgebung, ohne Maßstab
(Quelle: © Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/> Zugriff am 28. August 2023)

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) und i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, da angestrebt wird, im Plangebiet neben Wohngebäuden bei Bedarf auch Geschäfts- und Bürogebäude, ggf. ergänzende Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Nachbarschaft des Stadtzentrums und in unmittelbarer Nähe des „Kaufland“-Verbrauchermarktes unterzubringen. Auch kleinere Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wären hier aus städtebaulichen Erwägungen denkbar, wenn sich eine Nachfrage hierfür ergibt.

Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind hingegen hier unerwünscht, da eine Realisierung auf Grund der geringen Größe des Plangebiets kaum möglich wäre und die Umgebung, insbesondere die hier vorhandenen schulischen Einrichtungen und Kindertagesstätten, beeinträchtigen würde. Ebenso wäre auf dem Gelände eine Unterbringung, des durch solche Nutzungen verursachten ruhenden Verkehrs nicht zu verwirklichen. Da solche Nutzungen sich negativ auf den Gebietscharakter auswirken, werden sie im Bebauungsplan ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhe definiert. Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Für die unterschiedlichen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden im straßenzugewandten und -abgewandten Bereich zwei Bereiche (MU1 und MU2) definiert.

Grundflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Höchstgrenze des § 17 BauNVO und stellt sicher, dass die gewünschte innerstädtische Nachverdichtung realisierbar ist.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung wird für den Teilbereich MU1 des Bebauungsplans eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Höchstgrenzen für die Trauf- (THmax) und Firsthöhe (FHmax) sind mit 10,00 m (Traufhöhe) und 14,50 m (Firsthöhe) im Plangebiet so bemessen, dass eine an die Umgebung angepasste Bebauung realisiert werden kann. Als Bezugspunkt ist die angrenzende erschließende Verkehrsfläche (Kölner Straße) heranzuziehen. Hier sollen aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen in der Umgebung nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 40° errichtet werden

In Teilbereich MU2 wird eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Höchstgrenze für die maximale Gebäudehöhe (GH) beläuft sich hier auf 10,00 m. Bezugspunkt ist die an das Plangebiet angrenzende erschließende Verkehrsfläche (Kölner Straße).

Die Festsetzung dient dem Zweck, dass die rückwärtige Bebauung, die nur mit Flachdach ausgeführt werden darf, niedriger ist, als die zur Straße orientierte Bebauung. Damit werden Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch eine zu große Verschattung vermieden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie und Baugrenzen definiert. Innerhalb dieses Rahmens können die Hauptbaukörper errichtet werden, so dass die städtebauliche Struktur für das Plangebiet gesteuert werden kann.

Die Baulinie läuft am Rande des Plangebietes entlang der Kölner Straße und soll die bereits vorhanden geschlossene Bauweise aufrechterhalten. Das rückwärtige Baufenster hält einen Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Grundstücken im Osten und Süden ein. Im Norden beträgt der Abstand 5,0 m. Es ist durch Baugrenzen umschlossen.

Die Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen möglich. Ausnahmsweise können im rückwärtigen Bereich Nebenanlagen in einem Volumen von maximal 50 m³ errichtet werden. Hiermit soll dem/n Bauherr/en eine angemessene Grundstücksausnutzung ermöglicht, gleichzeitig aber eine übermäßige Versiegelung vermieden werden.

Die Baulinien/Baugrenzen sind so bemessen, dass die gewünschte innerstädtische Nachverdichtung realisiert werden kann.

Bauweise

Weitergehende Festsetzungen zur Bauweise werden als nicht erforderlich angesehen.

6.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen orientieren sich an den Vorgaben des § 14 BauNVO und sind lediglich der Klarstellung halber in den textlichen Festsetzungen nochmals wiedergegeben.

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

Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung)

Als Maßnahme Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. der Dachflächen) in dezentralen Mulden oder künstlichen Bauwerken (Retentionszisternen) zurückzuhalten und/oder zu versickern.

Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist erfahrungsgemäß bei einem Rückhaltvolumen ab ca. 50 l / m² versiegelter Grundstücksfläche gewährleistet. Dieser Wert wird daher als Mindestmaß definiert. Nur für den Fall, dass die Rückhalteeinrichtungen bei Starkregenereignissen im Einzelfall nicht ausreichen, kann überschüssiges Regenwasser der Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Hiermit soll erreicht werden, dass die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt durch die geplante bauliche Entwicklung möglichst gering ausfallen. Zudem kann das örtliche Abwassernetz von zusätzlichen Spitzenabläufen entlastet werden.

Einzelheiten im Hinblick auf die Entwässerung sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den Stadtwerken Bitburg abzustimmen. Die dortigen Auflagen sind zu beachten.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ziel der Festsetzungen ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Gesamterscheinung im Plangebiet zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung erreicht werden.

Geneigte Dächer sind in der Umgebung des Plangebietes als ortstypisch anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft sicherzustellen, sind im Teilgebiet MU 1 daher nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig. Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen (30 bis 40°) ermöglichen dabei einen ausreichenden gestalterischen Spielraum.

Im Teilbereich MU 2 (straßenabgewandte Seite) wird hingegen aus stadtklimatischer Sicht und aus Gründen der besseren Regenrückhaltung ein Flachdach gefordert, welches durch eine Begrünung zur positiven Entwicklung des lokalen Klimas auch zur Regenwasserrückhaltung beiträgt. Außerdem wird hiermit die Verschattung der Nachbargrundstücke verringert.

Im Bebauungsplan sind zudem Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen aufgenommen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Dies gilt nicht für Flächen, die als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden. (Vor-)gärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Stein- und Schottergärten o.ä. sind außerhalb der Erschließungsflächen nicht zulässig.

Die Stadt Bitburg will mit den Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere den zunehmenden Trend zu Stein- oder Schottergärten für ihr Stadtgebiet eindämmen. Damit fördert sie ein ökologisches sowie für das menschliche Wohlbefinden gesundes Wohnumfeld und folgt den zahlreichen Aufrufen von Umwelt- und Naturschutzverbänden.

Die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU) schreibt hierzu: *„Der Einsatz von Schotter mit Folie greife gleich mehrfach in den Naturhaushalt ein [...]. Um Schotter herzustellen, werden Steine in Steinbrüchen gebrochen, die viel Raum beanspruchen. Die sterilen Schotterflächen über Folien bieten sich spontan ansiedelnden Pflanzen und Tieren kaum Lebensraum. Zudem sei die eingesetzte Folie in aller Regel aus Kunststoff und somit sowohl in der Herstellung als auch in der Entsorgung wenig umweltverträglich.“*⁵

Neben rein gestalterischen Aspekten sind „Schottergärten“ demnach ausgeschlossen, weil sie sich negativ auf die ökologische Vielfalt und das Ortsklima auswirken. Diese ökologisch nahezu wertlosen Flächen bieten u.a. kaum Lebensraum für Bienen und Insekten. Die aufgeheizten Steine haben außerdem einen negativen Einfluss auf das Ortsklima. Zusätzlich soll pro angefangene 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum als Hochstamm angepflanzt werden.

Es handelt sich daher um Maßnahmen des allgemeinen Umweltschutzes und insbesondere des Boden- und Grundwasserschutzes. Hierdurch wird auch dazu beigetragen, die Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren.

⁵ Aus: Natur und Landschaft, 94. Jahrgang (2019) – Heft 3.

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht unterzubringen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass die Müllbehälter „wild“ aufgestellt werden und das Erscheinungsbild des Plangebietes negativ beeinflussen.

7 Hinweise und Empfehlungen

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

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO. Die Kosten für die Planänderung werden vom Grundstückseigentümer getragen, der hier eine entsprechende Bebauung realisieren will. Der Stadt Bitburg entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

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

Diese Begründung ist der „3. Änderung + Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 - Gebiet zwischen Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ der Stadt Bitburg beigefügt.

Diese Begründung ist Bestandteil der „3. Änderung + Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 - Gebiet zwischen Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ der Stadt Bitburg.

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, 19.07.2024

In Vertretung


Michael Ringelstein
Erster Beigeordneter

