



Stadt Bitburg

**Bebauungsplan Nr. 57c
„Östlich des Bedaplatzes“**

**Zusammenfassende Erklärung
(§ 10a Abs. 1 BauGB)**

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 Verfahren	3
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3	Abwägung / Auswirkungen der Planung	5
3.1	Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden	5
3.2	Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden	6
4	Planungsalternativen	7

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung mit Dokumentation in einem Umweltbericht durchgeführt.

Neben der im Umweltbericht unmittelbar integrierten Grünordnungsplanung wurden demnach im Rahmen der Umweltprüfung schalltechnische Berechnungen berücksichtigt. Außerdem wurden die Ergebnisse einer verkehrsplanerischen Begleituntersuchung aufgenommen. Bei letzteren Gutachten und Berechnungen wurden gängige, zur Bearbeitungszeit übliche Umweltverfahren und Techniken angewandt.

Zur lokalen Umwelt sind – über die genannten speziell zum Bebauungsplan erstellten Fachplanungen hinaus – zahlreiche Vorgaben in bereits bestehenden Plänen, Fachaussagen und rechtlichen Vorschriften getroffen, welche im Bebauungsplan teils verbindlich zu berücksichtigen waren.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten wurde auferlegt, vor der Rodung von Nistbäumen bzw. vor dem Abriss eines im südwestlichen Plangebiet befindlichen Gebäudes, welches ein mögliches Habitat für Fledermäuse darstellt, eine Kontrolle ebendieser auf faktische Lebensstätten durchzuführen.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung fanden detaillierte Fachabfragen und örtliche Bestandsaufnahmen (einschließlich Biotopverbund) statt. Diese hatten zusammenfassend ergeben, dass im Plangebiet die einstigen Naturraum-, Relief- und Bodenparameter nicht mehr naturnah ausgebildet sind. Die Böden der anthropogen stark veränderten Siedlungsbereiche (z.B. öffentliche und private Grünflächen) weisen eine geringe Wertigkeit für den Bodenschutz auf; die teilweise und gänzlich versiegelten / überbauten Teilflächen (z.B. Gebäude, Parkplätze, Straßen) in den Siedlungsbereichen sind sogar derzeit völlig wertlos. Hinsichtlich des Grundwassers sind keine speziellen Maßnahmen zu ergreifen. Auch etwaig planungsrelevante Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung sind nicht berührt. Allerdings sind teils hochwertige Strukturen wie geschlossene Gehölzbestände vorhanden. Große Bereiche des Plangebietes sind jedoch als gering- bis sehr geringwertig für den Arten- und Biotopschutz zu bewerten, insbesondere die schon länger bereits bestehenden Baugebiete. Auch übergeordnete Landschaftsbild- und Erlebnisraumkriterien kommen zu einer insgesamt geringen bis sehr geringen Bewertung und landschaftsästhetischen Eignung des Plangebietes. Es besteht örtlich größtenteils keine bis geringe Bedeutung der örtlichen Raumeinheit für die naturbezogene Stadterholung. Demnach sind im Plangebiet für den Menschen zur möglichen Erholung erlebbare visuelle Leitstrukturen, Raumkanten und / oder Elemente für das Naturerleben kaum vorhanden.

Bei vergleichender etwaiger Nichtdurchführung der Bauleitplanung wäre insbesondere im Zusammenhang mit der hier nicht anzuwendenden Eingriffsregelung nicht zu erwarten, dass sich erhebliche Unterschiede gegenüber der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben würden. Voraussichtlich würden die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet langfristig verbleiben. Zusammenfassend entspräche die „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“ damit überschlägig dem derzeitigen Bestandwert bzw. dem derzeitigen Umweltzustand und den Umweltmerkmalen.

Auf eine differenzierte Festsetzung von bspw. Grünflächen wurde verzichtet, um die im Zuge der Bauausführungsplanung erforderliche Flexibilität zu bewahren. Ebenso wurden keine grünordnerischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbindlich festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen waren zur vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Die im Plangebiet festgesetzten Baugrundstücksflächen verschiedener Nutzungsarten mit den bereits vorhandenen Erschließungsstraßen erfordern keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich, da die dortigen zu erwartenden Eingriffe ohnehin bereits zulässig wären. Diese Flächen wurden daher bei der Anwendung der Eingriffsregelung nicht berücksichtigt.

Es ist zusammenfassend auch nicht zu erwarten, dass durch die vorliegende Bauleitplanung außerhalb des Naturschutzes sonstige erhebliche Umweltauswirkungen (insbesondere auf die Menschengesundheit) eintreten werden.

3 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach musste die Stadt Bitburg als Planungsträger die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

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

Bei der Planung wurden alle maßgeblichen Belange berücksichtigt. Die Auswertung der folgenden Stellungnahmen ergab keine wesentlichen Bedenken, die zu einer grundlegenden Änderung oder gar Aufgabe der Planung hätten führen können.

3.1 Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren fand statt vom 22.05.2017 bis zum 23.06.2017.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hatten folgende Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden keine Stellungnahme abgegeben oder in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: Aufsichtsrat- und Dienstleistungsdirektion, Deutsche Telekom Technik GmbH, Einzelhandelsverband Bezirk Trier, Stadtverwaltung Bitburg, Handwerkskammer Trier, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Planungsgemeinschaft Region Trier, Stadtwerke Bitburg, Stadtwerke Trier, Obere Landesplanungsbehörde, Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land, Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Verbandsgemeinde Speicher, Verbandsgemeinde Südeifel, Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben dagegen planungsrelevante Anregungen und Bedenken vorgebracht, welche zu berücksichtigen waren:

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr bat um eine weitere Verfahrensbeteiligung (vgl. Kap. 3.2), da Gebäudehöhen von über 12,0 m geplant sind.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Archäologie – Außenstelle Trier wies darauf hin, dass in dem überplanten Gebiet möglicherweise archäologische Denkmäler vorhanden sind, die zu erhalten bzw. vor einer Zerstörung durch Bodeneingriffe fachgerecht archäologisch zu untersuchen sind.

Die diversen Hinweise der Industrie- und Handelskammer zum im Bebauungsplan möglichen Vorhaben „Bit-Galerie“ wurden zur Kenntnis genommen; bauleitplanerische Beschlüsse und / oder Entscheidungen wurden hierdurch jedoch nicht ausgelöst.

Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm stellte fest, dass teils enorme bauliche Höhen zu erwarten sind; daher wurden maximal mögliche Geschosshöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Die untere Naturschutzbehörde wies auf etwaige zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange hin, welche später objektbezogen durchzuführen sind. Der Empfehlung zur Aufnahme von grüngestalterischen Maßnahmen in die Konzeption konnte aus städtebaulichen Gründen kaum entsprochen werden. Auch die seitens der Raumordnung und Landesplanung getroffene Anregung zur Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen wurde zurückgewiesen. Der dahingehende raumordnerische Entscheid behält gegenüber dem Vorhabenträger (insb. der geplanten „Bit-Galerie“) allerdings weiterhin seine Wirkung.

Die Fachhinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau zum Boden und Baugrund sind bauvorhabenbezogen zu beachten, insbesondere auch diejenigen zur Radonprognose.

Laut Landesbetrieb Mobilität sind erhebliche verkehrliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten; daher waren verkehrsplanerische Untersuchungen durchzuführen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Gemäß Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz sind im Plangebiet keine Altlasten zu erwarten. Die Entwässerungskonzeption war hingegen noch im weiteren Verfahren auch in Abstimmung mit den Stadtwerken zu klären.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht stellte die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit in Aussicht.

Laut Westnetz GmbH sind zahlreiche bestehende Leitungen berührt, welche in der Planung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung hatten schließlich drei Bürger Stellungnahmen abgegeben, welche jedoch keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die Bauleitplanung hatten.

3.2 Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden

Die Offenlage des Bebauungsplans wurde vom 14.02.2022 bis 04.04.2022 durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hatten folgende Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden keine Stellungnahme abgegeben oder in ihren Stellungnahmen keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgetragen: Landesamt für Geologie und Bergbau, Planungsgemeinschaft Region Trier, Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land, Verbandsgemeindeverwaltung Speicher, Verbandsgemeindeverwaltung Südeifel, Bundesamt für Infrastruktur / Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Handwerkskammer, Landesbetrieb Mobilität, Stadtwerke Trier, Verbandsgemeindeverwaltung Prüm.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben planungsrelevante Anregungen und Bedenken vorgebracht, welche zu berücksichtigen waren:

Laut Deutsche Telekom Technik GmbH sowie Vodafone Kabel Deutschland GmbH befinden sich im Plangebiet bereits bestehende Leitungen; diese werden bei späteren Baumaßnahmen berücksichtigt.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Archäologie - Außenstelle Trier wies abermals (vgl. Kap. 3.1) darauf hin, dass möglicherweise archäologische Denkmäler vorhanden sind.

Die Stadtverwaltung stellte fest, dass Erschließungsbeiträge anfallen werden, ohne Auswirkung auf die eigentliche Bauleitplanung. Die Stadt Bitburg hielt auch nach Kenntnisnahme der beitragsrechtlichen Situation an der Planung fest.

Bezüglich der Stadtsanierung liegt das Plangebiet laut der Stadtverwaltung innerhalb des Gebiets „Aktive Innenstadt Bitburg“ mit verschiedenen dort beabsichtigten Maßnahmen. Der Bebauungsplan sowie die Umsetzung von Maßnahmen wurde daher eng mit der Stadtkernsanierung / Städtebauförderung abgestimmt.

Die Hinweise der Industrie- und Handelskammer wurden zur Kenntnis genommen, stehen aber nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, sondern sind später im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu beachten.

Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm stellte hinsichtlich des Bauwesens abermals (vgl. Kap. 3.1) fest, dass teilweise enorme Wandhöhen aufgrund des Bebauungsplans entstehen können; dessen ist sich jedoch die Stadt bewusst. Im Bereich des „Beda-Platzes“ ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig; zugehörige Untersuchungen zu Statik, Erschütterungen usw. sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu klären. Die Hinweise und Bedenken zum Naturschutz und zur Landschaftspflege in Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde wurden zur Kenntnis genommen, insbesondere die Eingriffsregelung war jedoch planungsrechtlich nicht anzuwenden. Zudem wurde bereits frühzeitig über Natur- und Artenschutzbelange entschieden (vgl. Kap. 3.1). Letztgenanntes gilt ebenso für die Belange der Raumordnung und Landesplanung bezüglich von Verkaufsflächenobergrenzen.

Die Stadtwerke Bitburg haben diverse Hinweise zu Kanälen und Leitungen vorgetragen, welche in der weiteren vorhabenbezogenen Planung zu berücksichtigen sind. Des Weiteren ist die Frage, ob später ggf. Rückhalteeinrichtungen für Regenwasser erforderlich werden, im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz verwies auf eine Beteiligung der Stadtwerke Bitburg, was erfolgte (vgl. vorab). Empfehlungen zum Schutz vor möglichen Starkregenereignissen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht teilte mit, dass aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Die Einhaltung maßgeblicher Immissionsrichtwerte ist im Zuge von Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Für entsprechende Bauvorhaben ist daher jeweils ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

Aufgrund von Feststellungen des Vermessungs- und Katasteramts Westeifel-Mosel wurde die aktuelle Katastergrundlage bei der Planzeichnung des Bebauungsplans hinterlegt.

Die Westnetz GmbH betreibt umfangreiche Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsnetze im Plangebiet, wie schon frühzeitig festgestellt (vgl. Kap. 3.1). Sollten Änderungen dieser Leitungen / Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Abwicklung nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Es lagen darüber hinaus Äußerungen / Informationen von neutralen Personen oder Organisationen (Einwender) vor. Hierbei wurde u.a. die zu erwartende Höhe von Bauvorhaben hinterfragt; die Stadt hat sich jedoch im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität für die Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet nur für die Festsetzung einer maximal viergeschossigen Bauweise, ohne weitergehende Beschränkungen von Wand-, Trauf- oder Firshöhen entschieden. Des Weiteren wurden Bedenken aufgrund von möglichen Verschattungen bestehender Gebäude geäußert; in späteren Baugenehmigungsverfahren ist daher zu prüfen, ob Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Verschattung zu befürchten sind. Soweit notwendig, ist hierzu ein Verschattungsgutachten für konkrete Bauvorhaben zu erstellen. Von einem Einwender wurde erheblicher Lärm aufgrund der Planung vermutet; im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde jedoch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Lärmimmissionen im Bereich der Gebäude beidseits der ‚Trierer Straße‘ bei Umsetzung der Planung gegenüber der heutigen Situation verringern werden. Die vorgetragenen Anregungen der Einwender wurden schlussendlich zur Kenntnis genommen, jedoch zurückgewiesen.

4 Planungsalternativen

Alternativ zur vorliegenden Bauleitplanung hätte auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichtet werden können. In diesem Fall wären dann Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes nach § 34 BauGB zu beurteilen gewesen, sofern kein Planungsrecht durch andere Bebauungspläne, wie im Bereich zwischen Bedaplatz und Gartenstraße (BPlan Nr. 57b „Südlich des Bedaplatzes“), bestand.

Nach § 34 BauGB wären Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssten die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO), beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung einer Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder Wohngebäudes dient und städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Insofern ist davon auszugehen, dass die angestrebte bauliche Verdichtung auch ohne Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans möglich wäre. Allerdings war beabsichtigt, auch das Verkehrssystem innerhalb des Plangebietes deutlich zu verändern und eine neue Straßenverbindung über den Bedaplatz zu schaffen. Dies ist nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Insofern war ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Diese Zusammenfassende Erklärung ist dem
Bebauungsplan Nr. 57c „Östlich des Bedaplatzes“ beigefügt.

Stadt Bitburg, den 13. März 2023


Joachim Kandels (Bürgermeister)

