



# Zweckverband Flugplatz Bitburg

---

## Bebauungsplan Nr. 15 ,Administrativer Bereich West', 1. Änderung Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

**Begründung**

**Stand: 08.09.2022**

**Entwurf**

zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

---

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](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)





**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebietes und Erschließung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>6</b>
<b>6.1</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>6.2</b>	<b>Raumordnung- und Landesplanung .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Begründung für die Änderung .....</b>	<b>8</b>
<b>9.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>9.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>9.2.1</b>	<b>Höhe der baulichen Anlagen .....</b>	<b>9</b>
<b>9.2.2</b>	<b>Grundflächenzahl .....</b>	<b>9</b>
<b>9.3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>9</b>
<b>9.4</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....</b>	<b>10</b>
<b>9.5</b>	<b>Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....</b>	<b>10</b>

## 1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Bereich des Flugplatzes Bitburg befindet sich die Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende der des Landes Rheinland-Pfalz.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 15 ‚Administrativer Bereich West‘ weist für diesen Bereich eine Nutzung als Sondergebiet ‚Hotel‘ sowie als Fläche für Gewerbe aus. Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangslage ist die Aufnahmeeinrichtung lediglich befristet genehmigt.

Insofern besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Ziel der Planung ist es, durch Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen einen dauerhaften Betrieb der Einrichtung gewährleisten zu können.

## 2 Lage des Plangebietes und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im ehemaligen Verwaltungsbereich des Flugplatzes Bitburg zwischen der Charles-Lindbergh-Allee, der Johannes-Kepler-Straße sowie der Straße Zur Startbahn.



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 15 ‚Administrativer Bereich West‘, 1. Änderung - ohne Maßstab (Quelle: Ingenieurbüro Scheuch GmbH, Prüm)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2 ha. Überplant werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 ‚Administrativer Bereich West‘, 1. Änderung folgende Flurstücke:

- Gemarkung Masholder, Flur 4, Flurstücke Nr. 9/1, 21, 76, 77/1, 78/2 (teilw.)

Der Geltungsbereich wird zu allen Seiten hin begrenzt durch Nutzungen im gewerblichen, sozialen sowie Dienstleistungsbereich. U. a. befinden sich in dem Bereich heute verschiedene Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Einrichtungen, ein Versammlungszentrum der Koptisch-Orthodoxen Kirche, ein Hotelleriebetrieb und gewerbliche Nutzungen

#### Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Plangebietes

Die Straßen ‚Charles-Lindbergh-Allee‘ sowie die ‚Johannes-Kepler-Straße‘ stellen eine Verbindung zwischen der durch das Plangebiet verlaufenden ‚Messerschmittstraße‘ mit der Straße ‚Zur Startbahn‘ her, über die eine unmittelbare Anbindung an die übergeordnete Bundesstraße B 51 gegeben ist. Über die Bundesstraße besteht auch ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz in Form der A 60.

Das Plangebiet verfügt damit über eine adäquate Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz. Änderungen der bestehenden Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes im Zuge der Planung sind nicht notwendig.

### **3 Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Die Ver- und Entsorgung ist damit gesichert.

### **4 Städtebauliches Konzept**

Das Hauptziel der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht in der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen dauerhaften Betrieb der Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende am derzeitigen Standort.

Die derzeitige Konzeption sieht vor, dass Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende (AfA)“ auszuweisen. Intern ist eine Gliederung vorgesehen, wonach im Bereich nördlich der Messerschmittstraße neben allen für den Betrieb notwendigen Anlagen (Gebäude für Verwaltung, Verpflegung, sonstige notwendige Räumlichkeiten für die Lagerung u.a.) auch die Unterkunftsgebäude zulässig sein sollen.

Im Bereich südlich der Erschließungsstraße soll die Errichtung ergänzender Unterkunftsgebäude nicht zulässig sein.

Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung ist die Anpassung der Baufenster vorgesehen, um für die geplante Nutzung einen ausreichenden Erweiterungsspielraum gegenüber der Bestandssituation zu ermöglichen.

Ein abschließendes Nutzungskonzept liegt zum jetzigen Planungsstand noch nicht vor.

### **5 Verfahren**

Der Zweckverband Flugplatz Bitburg beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 ‚Administrativer Bereich West‘. 1. Änderung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Dauerbetrieb der Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende zu ermöglichen.

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, bei der lediglich Änderungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung und die Baugrenzen vorgenommen werden, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt. Demnach handelt es sich vorliegend um

- eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 S. 1 BauGB),
- eine festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB),
- eine Maßnahme, durch die die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird (§ 13a Abs. 1 S. 3 BauGB) und
- um eine Maßnahme, bei der keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.07.2022 durch den Zweckverband Flugplatz Bitburg gefasst.

Der ausgearbeitete Entwurf bildet nun die Grundlage für die sich anschließenden Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

## 6 Planungsvorgaben

### 6.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP), zuletzt geändert im Jahr 2003, stellt im Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche sowie Sonderbauflächen mit der der Zweckbestimmung ‚Hotel‘ dar.

Damit widerspricht er dem mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziel zur Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende (AfA)“.

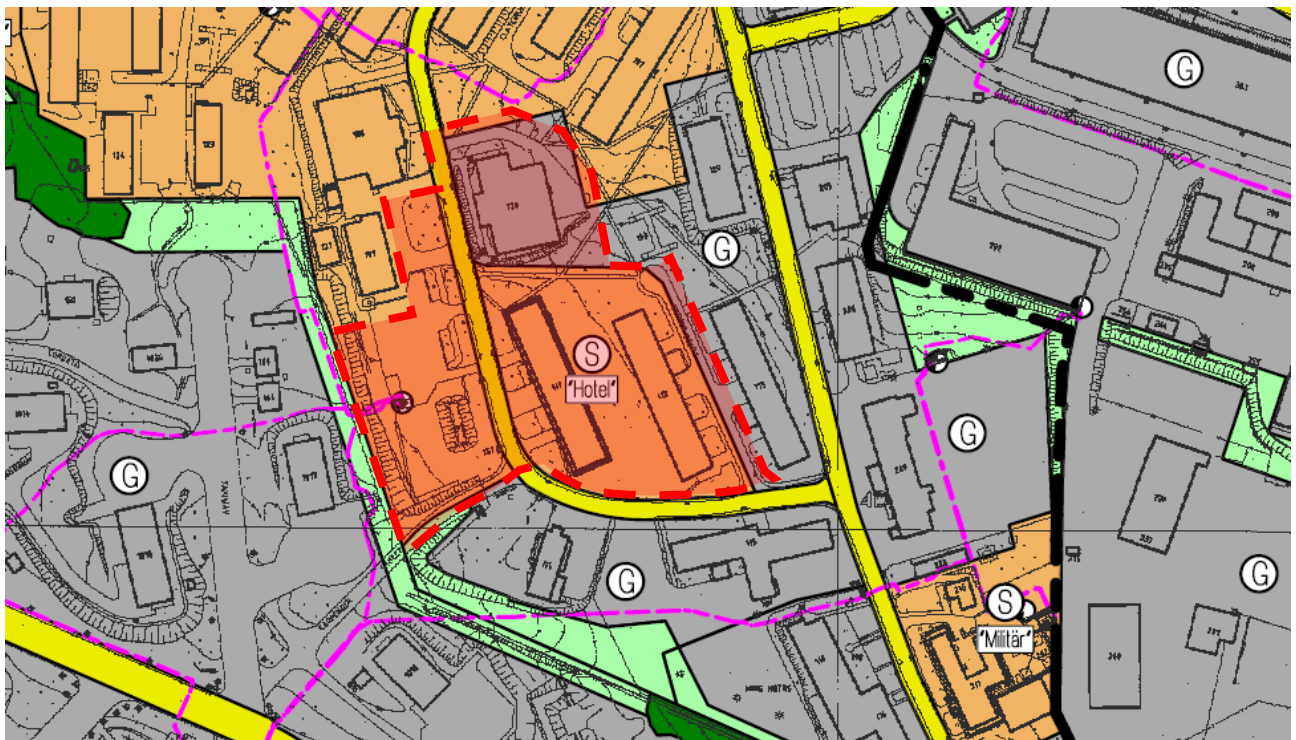


Abbildung 2: FNP 2003 mit Überlagerung des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 „Administrativer Bereich West“, 1. Änderung sowie der Flächenabgrenzung der Berichtigung des FNP – ohne Maßstab  
(Quelle: Planungsbüro ISU, 09/2022)

Mit rd. 2 ha Fläche umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes lediglich einen geringen Teil der durch den FNP für Gewerbe und die Sondernutzung ‚Hotel‘ vorgesehenen Flächen. Durch die Abweichung von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes in der Gesamtbetrachtung damit nicht beeinträchtigt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen und der Bereich künftig als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende“ darzustellen.

## **6.2 Raumordnung- und Landesplanung**

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im derzeit gültigen RROP (1985, Teilfortschreibung 1995) ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Entwurf des Regionalplanes (Stand 2014) stellt den Geltungsbereich davon abweichend auf Basis einer Luftbilddauswertung i.S. einer Realnutzung fälschlicherweise als Siedlungsfläche für Wohnen dar, was im Zuge der Folgeplanung richtig zu stellen ist.

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV ist die Stadt Bitburg als kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen und bildet gemeinsam mit Neuerburg einen mittelzentralen Verbund.

Ziel ist es in diesen Räumen ein breit gefächertes Angebot ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorzuhalten. Zudem sollen Maßnahmen zur Anpassung der Angebotsstrukturen im Sozial- und Gesundheitswesen vorrangig in zentralen Orten sichergestellt werden.

## **7 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Administrativer Bereich West“ – 1. Änderung ist bereits bebaut und befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB liegen damit nicht vor.

Auch für Beeinträchtigungen der weiteren Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen keine Anhaltspunkte vor, ebenso auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten im Sinne des besonderen Artenschutzes bzw. geschützte Biotope.

Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung (Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebietes, Änderung der Nutzung von Gewerbe zu Sondergebiet sowie Anpassung der Baugrenzen) keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgehen. Dies gilt sowohl für das unmittelbare Plangebiet als auch über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus.

## **8 Planungsalternativen**

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den dauerhaften Betrieb der Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende (AfA). Diese wird bereits temporär am vorliegenden Standort betrieben, sodass die wesentliche Infrastruktur vor Ort etabliert ist.

Das Plangebiet bietet zudem maßvolle Erweiterungsoptionen für die Errichtung ergänzender baulicher Anlagen, die für einen geordneten Betrieb notwendig sind. Hierunter fallen u.a. Anlagen für die Verpflegung, Unterkunfts- und Aufenthaltsräume für die Asylbegehrenden, Anlagen für die



Verwaltung, Lagerplätze sowie Wohnungen für notwendiges Aufsichts-, Bereitschafts- und Sicherheitspersonal.

Durch den bereits laufenden Betrieb der Einrichtung können Wartezeiten durch die Suche alternativer Standorte vermieden werden. Angesichts der hohen Zahl an Schutzsuchenden erweist sich dies als Vorteil, sodass die Planung am vorliegenden Standort gegenüber Alternativen zu bevorzugen ist.

## **9 Begründung für die Änderung**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende (AfA)‘ fest.

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für die vorgesehene Nutzung als Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende ist die Festsetzung eines Sondergebietes i. d. S. zweckmäßig, da es sich weder um eine klassische Wohnnutzung noch um eine gewerbliche Nutzung handelt und auch nicht dem Zwecke der Erholung dient.

Als zulässig festgesetzt sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Allgemeinen, was auch die Verwaltungseinrichtungen der AfA miteinschließt. Darüber hinaus sind Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen zur Verpflegung der Asylbegehrenden, von Besuchern und Mitarbeitern sowie sonstige notwendige Räumlichkeiten zugelassen, die für die Lagerung von Geräten und Materialien benötigt werden. Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume und Einrichtungen für Polizei und Wachdienste sind zulässig.

Ausnahmsweise können zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Gemäß Nutzungskonzept ist eine inhaltliche Gliederung des Gebietes vorgesehen, wonach Gebäude, Räume und Einrichtungen für die Unterbringung von Asylbegehrenden in Form von Unterkunftsgebäuden lediglich im Bereich nördlich der Messerschmittstraße errichtet werden sollen. Gebietsintern erfolgt demnach eine Differenzierung in die Sondergebiete SO 4a und SO 4b, wobei das Sondergebiet SO 4a zusätzlich zu den bereits benannten Nutzungen die betreffenden Unterkunftsgebäude umfasst. Dies entspricht auch der Bestandssituation.

Die Notwendigkeit zu dieser differenzierten Festsetzung ergibt sich aus der Anforderung, eine Erweiterung der Unterkunftsgebäude in einem größeren Maßstab zu unterbinden und auf die bisherigen Bereiche zu begrenzen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone über die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO und die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.



### 9.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt als Höchstmaß über die First- und Traufhöhen. Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt in Orientierung an der Bestandssituation im Plangebiet, um zum einen die harmonische Integration der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten und zum anderen, um Auflagen (Höhenbeschränkungen) des bestehenden Bauschutzbereiches nach § 12 Luftverkehrsgesetz und neue luftverkehrsrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen Rechnung zu tragen.

Als unterer Bezugspunkt wird dabei die Höhenlage der Begrenzung der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Gebäudemitte, festgesetzt.

Für alle Gebäude werden folgende maximale Höhenmaße vorgegeben:

- Traufhöhe (TH)  $\leq 12,00$  m
- Firsthöhe (FH)  $\leq 15,00$  m

Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Höhe auf 10 % ihrer Grundfläche um bis zu 25 % überschritten werden, wobei hier die vorgenannten Auflagen im Zuge der Errichtung zu berücksichtigen sind.

### 9.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

§ 17 BauNVO sieht für Sondergebiete einen Orientierungswert bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor. Für das Plangebiet wird abweichend davon eine GRZ von 0,6 festgesetzt, was der bereits zulässigen Grundstückerhaltung für den Planbereich entspricht.

Damit wird das Ziel verfolgt, die Flächenversiegelung auch weiterhin zu begrenzen. Vor allem vor dem Hintergrund der Nutzung als Unterakunftsgebäude für Menschen ist eine Begrenzung der Flächenversiegelung und Dichte der Bebauung angezeigt.

Von einer Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 kann zur Errichtung von Nebenanlagen und Garagen mit Ihren Zufahrten und Stellplätzen bis zu einer GRZ 0,8 i. S. d. § 19 Abs. 4 S. 2 i. V. m. S. 3 BauNVO Gebrauch gemacht werden, um das vorhandene Grundstück im Sinne der Nutzung als Aufnahmeeinrichtung adäquat auszugestalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor allem der Bereich südlich der Erschließung durch eine Stellplatzanlage bereits überwiegend versiegelt ist.

### 9.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Um die Erweiterungsoptionen der bestehenden baulichen Anlagen und eine adäquate Ausnutzung des Baugrundstückes nicht durch zu eng gefasste Baugrenzen einzuschränken, erfolgt eine großzügige Dimensionierung der Baufenster.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, um ausreichende Spielräume im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu gewährleisten. Parkplätze, Betriebsflächen, Umfahrten, Lagerflächen und Lagerplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass die notwendige Flexibilität bei der Bauausführung gewahrt bleibt.

#### 9.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

In den textlichen Festsetzungen wird klargestellt, dass Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind derart großzügig dimensioniert, dass dies ohne weiteres möglich ist.

Ausnahmsweise können überdachte Stellplätze (Carports) jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern die Dächer zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. PV-Anlagen) genutzt werden. Auf diese Weise können Ladestationen für Elektrofahrzeuge, deren Stromgewinnung ganz oder teilweise über PV-Anlagen erfolgt, auf dem gesamten Betriebsgelände errichtet und hier optimal ausgerichtet werden. Aus Gründen des Klimaschutzes ist dieses Vorgehen als sinnvoll zu bewerten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da derzeit noch nicht im Einzelnen feststeht, ob und an welcher Stelle entsprechende Anlagen errichtet werden müssen.

#### 9.5 Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die Verkehrsführung entspricht der Bestandssituation. Eine Änderung in der Planzeichnung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 erfolgt nicht.

Aufgestellt durch

Zweckverband Flugplatz Bitburg

Bitburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andreas Kruppert, Verbandsvorsteher