

**Stadt Bitburg**

**Konversionsprojekt Alte Kaserne**



**Vorbereitende Untersuchungen  
gemäß § 141 BauGB**

## Abschlussbericht - *Zwischenstand*

**Stand: Mai 2013**

erarbeitet durch:

### **ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

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



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil 1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung.....	4
1.2	Untersuchungsgebiet .....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	8
<b>Teil 2</b>	<b>Rahmenbedingungen.....</b>	<b>11</b>
2.1	Bevölkerung .....	11
2.2	Wohnen.....	13
2.3	Wirtschaft .....	15
2.4	Bildung .....	18
2.5	Sport und Freizeit.....	19
2.6	Tourismus .....	20
<b>Teil 3</b>	<b>Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse .....</b>	<b>21</b>
3.1	Bau- und Nutzungsstruktur.....	22
3.2	Bausubstanz .....	24
3.3	Umweltbelange .....	29
3.4	Verkehrsinfrastruktur .....	31
3.5	Technische Infrastruktur .....	34
3.6	Zusammenfassende Bewertung.....	36
<b>Teil 4</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung .....</b>	<b>38</b>
4.1	Befragung von Vertretern aus Gewerbe, Handel, Gastronomie, Hotellerie, Bildung und von kirchlichen und sozialen Einrichtungen .....	38
4.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	39
4.3	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	39
<b>Teil 5</b>	<b>Städtebauliche Entwicklungsziele .....</b>	<b>39</b>
<b>Teil 6</b>	<b>Maßnahmenübersicht .....</b>	<b>40</b>
6.1	Nutzungen.....	40
6.2	Bausubstanz .....	41
6.3	Verkehrsinfrastruktur .....	42
6.4	Technische Infrastruktur .....	44
6.5	Grün- und Freiflächen .....	44
6.6	Einsparung von Ressourcen .....	45
6.7	Rahmenplan.....	45

## Teil 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

In der Stadt Bitburg wurde im September 2012 eine weitere militärische Liegenschaft freigegeben. Dabei handelt es sich das Areal der „Alten Kaserne“ – eine Wehrmachtskaserne, die ab 1937 erbaut wurde, die nach dem Zweiten Weltkrieg zunächst kurz von den luxemburgischen, danach von den französischen Besatzungstruppen genutzt wurde und ab 1985 von dem amerikanischen Militär übernommen wurde. Derzeit wird die freigegebene Liegenschaft von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet; die Planungshoheit für das Areal liegt bei der Stadt Bitburg.

Das Gebiet der Alten Kaserne liegt innenstadtnah und grenzt unmittelbar an die südöstlich davon liegende amerikanische Wohnsiedlung, die „Housing“ der amerikanischen Streitkräfte an, die aber erst in einigen Jahren freigegeben werden soll.

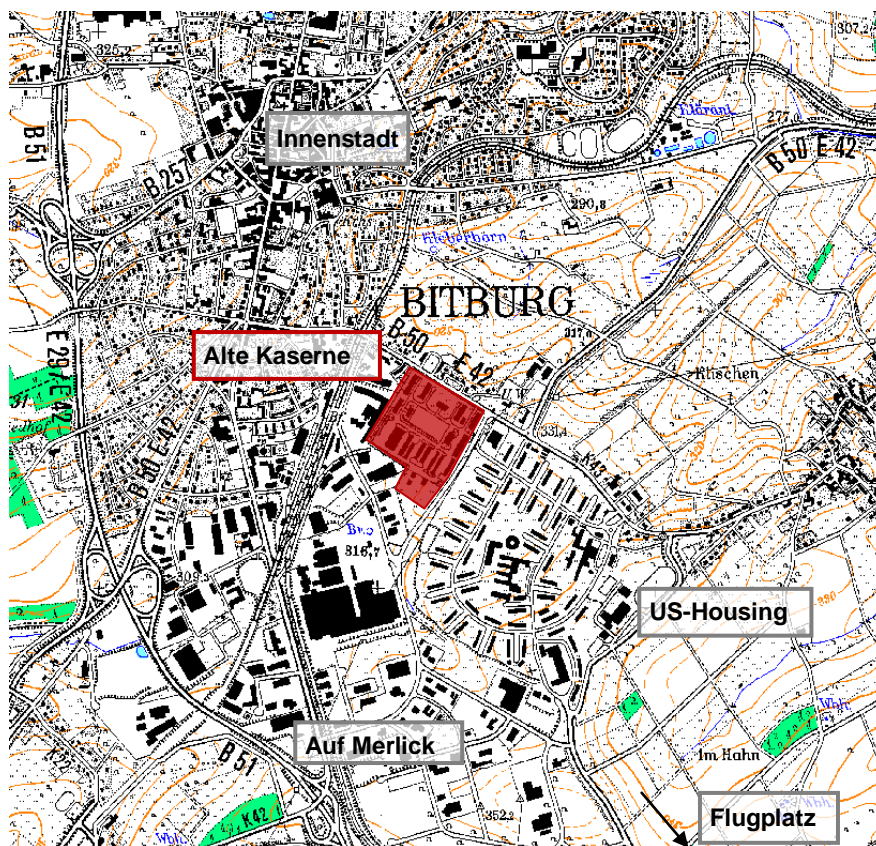


Abbildung 1: Lage der Alten Kaserne im Stadtgebiet, (TK 25 Landesamt für Vermessung & Geobasisinformation)

Um eine Grundlage zur Vorbereitung der zivilen Anschlussnutzung der Liegenschaft zu erhalten, wurde am 23.02.2012 durch den Stadtrat der Stadt Bitburg die Durchführung von Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB veranlasst. Sie dienen dem Ziel, mögliche städtebauliche Missstände aufzudecken und Beurteilungsgrundlagen über die eventuelle Notwendigkeit einer förmlichen Sanierungsmaßnahme oder Entwicklungsmaßnahme bereitzustellen. Dabei sollen die baulichen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge erhoben sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung definiert werden. Kommen die Vorbereitenden Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebietes geboten ist, kommen die Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts (BauGB, Zweites Kapitel, Erster Teil „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“) zur Anwendung, die der Kommune weitergehende Steuerungsmöglichkeiten an die Hand geben, als dies nach dem Allgemeinen Städtebaurecht der Fall ist. Die Ausübung dieser Möglichkeiten bedarf einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB.

## 1.2 Untersuchungsgebiet

### 1.2.1 Anbindung, Lage und Größe

Die Stadt Bitburg als verbandsfreie Gemeinde liegt in der Südeifel im Westen des Bundeslandes Rheinland-Pfalz nahe der belgischen und der luxemburgischen Grenze. Das Stadtgebiet umfasst neben der Kernstadt die Ortsteile Erdorf, Irsch, Masholder, Matzen, Mötsch und Stahl und erstreckt sich dabei über etwa 48 km<sup>2</sup>. Verkehrlich ist Bitburg über die Bundesstraßen B 50, B 51 und B 257, welche sich im Stadtgebiet kreuzen, gut an das Umland und an die nahe gelegene Autobahn A 60 angebunden. Diese führt nördlich in Richtung Aachen und Lüttich und westlich nach Wittlich, von wo aus Koblenz sowie Saarbrücken über die A 1 und A 48 in jeweils etwa einer Stunde Fahrtzeit erreicht werden können.

Das Areal der Alten Kaserne liegt in 1,3 km Entfernung zum Stadtzentrum Bitburgs und umfasst eine Fläche von 11,5 ha. Eine befahrbare Anbindung der Alten Kaserne an das Verkehrsnetz der Stadt ist derzeit nicht gegeben. Die früheren Zufahrten von der Mötscher Straße (B 50) sind zwar noch vorhanden, wurden aber vor einigen Jahren aus Sicherheitsgründen geschlossen. Die angrenzende amerikanische Wohnsiedlung, deren Größe etwa 62 ha beträgt, befindet sich südöstlich der alten Kaserne und ist über eine Straßenerunterführung an die Alte Kaserne angebunden, die jedoch derzeit ebenfalls geschlossen ist. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet „Auf Merlick“ an. In etwas größerer Entfernung liegt der Flugplatz Bitburg, auf dessen Gelände sich weitere große Gewerbe- und Industrieflächen befinden.

Die nachfolgende Karte stellt das Untersuchungsgebiet dar. Der Untersuchungsraum geht über das eigentliche Gelände der Alten Kaserne hinaus und umfasste zunächst eine Fläche von rund 13 ha. Nach einem Abstimmungsgespräche mit der ADD Trier im Februar 2013 über die Zwischenergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, wurde empfohlen, den Untersuchungsraum um Flächen zu erweitern, die zu einer besseren Ausnutzung und Erschließung der Alten Kaserne führen können. Die Größe des Erweiterungsgebiets beträgt 2,5 ha.

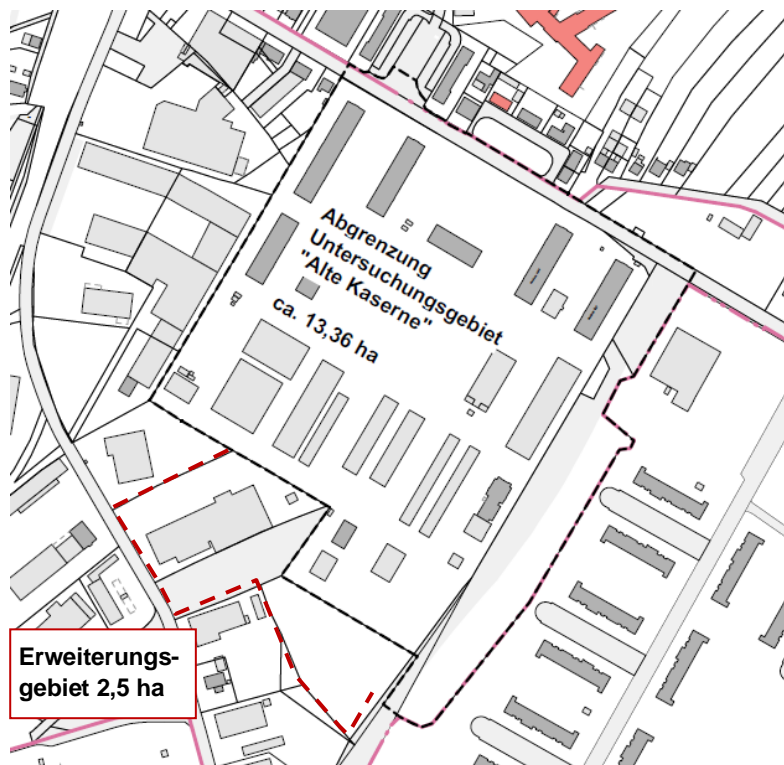


Abbildung 2: Abgrenzung des Gebietes zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich ‚Alte Kaserne‘, Veröffentlichung der Stadt Bitburg; Stand 02.06.2012 (Abgrenzung schwarz) sowie Darstellung der Erweiterung Stand Februar.2013 (Abgrenzung rot)

Das Untersuchungsgebiet wird im Nordosten durch die Mötscher Straße begrenzt, umfasst im Südosten noch den Straßenverlauf des Südringes (Verbindungsteilstück zur Mötscher Straße) und grenzt im Südwesten und Nordwesten an die rückwärtigen Grenzen der Gewerbegrundstücke entlang des Südrings.

Zum Untersuchungsgebiet gehören die Flurstücke der Gemarkung Bitburg, Flur 7, Nr. 189/9, 189/10, 189/11, 189/12, 189/13, 271/34 teilweise, 271/38 teilweise, 183/3, 183/19 teilweise, 145/10, 145/14, sowie Flur 6 155/41 teilweise. Zum Erweiterungsgebiet gehören die Flurstücke der Gemarkung Bitburg, Flur 7, Nr. 213/8, 213/9, 265/5, 265/6, 271/34 teilweise und 271/38 teilweise.

### 1.2.2 Historische Entwicklung der ‚Alten Kaserne‘

Im März 1936 wurde mit dem Bau der Kaserne am östlichen Stadtrand Bitburgs begonnen, ab dem November 1938 war sie belegt. Zunächst diente sie während des Zweiten Weltkriegs der Unterbringung einer deutschen Pioniereinheit mit zugehörigem Stab, später dann auch als Lazarett mit einer Aufnahmekapazität von 1.500 Verwundeten.

In der Nachkriegszeit zogen luxemburgische Besatzungstruppen in die Sandsteingebäude ein. Während der luxemburgischen Besatzung entstanden zusätzlich zu den Gebäuden entlang der Mötscher Straße im rückwärtigen Bereich einige Hallen u.a. zur Unterbringung von Fahrzeugen. Nach dem Abzug der Luxemburger im Jahr 1955 waren französische Truppen von 1978 bis 1985 auf der Liegenschaft stationiert.

Erst als diese im Jahr 1985 den Standort Bitburg aufgaben, übernahmen die US-Streitkräfte, die bereits seit 1952 südlich davon ein Wohngebiet errichtet hatten, auch den Teil der Alten Kaserne. Dort waren seitdem Büros und Verwaltungseinheiten, Turnhallen und Fitnessräume, ein Kindergarten, die Feuerwehr sowie ein Gewächshaus untergebracht. Zusätzlich zu den bereits bestehenden Gebäuden errichteten die US-Streitkräfte weitere Hallen und Lagergebäude, so zum Beispiel zur Unterbringung der Feuerwehr.

Die Freigabe der Alten Kaserne durch die Amerikaner erfolgte Ende September 2012. Die östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende „Housing“, das Wohngebiet der Amerikaner, soll hingegen nach aktuellem Stand erst im Jahr 2016 geräumt werden.

### 1.2.3 Denkmalschutz

In der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Stand 1997 werden die denkmalgeschützten Gebäude in der ‚Alten Kaserne‘ erfasst und beschrieben. Im Anhang der Denkmaltopographie wird zudem die Lage der Einzeldenkmäler und der Denkmalzone im Lageplan dargestellt. Die um einen zentralen Exerzierplatz errichtete Kasernenanlage umfasste neben den Mannschaftsunterkünften, zwei Kasinos, eine Turnhalle, Werkstadtgebäude, Garagen, und einen Wachpavillon. Die Gebäude, die 1936-38 errichtet wurden und zwei Gebäude, die nach Kriegsende in vergleichbarer Bauweise gebaut wurden, sind heute als Einzeldenkmäler geschützt. Zudem steht das Gelände als Denkmalzone unter Schutz; hiervon wird auch die Kalksandsteineinfriedung der Kaserne erfasst.

In der Denkmaltopographie werden die geschützten Gebäude wie folgt beschrieben: *„Die vor die Backsteinwände geblendeten Gebäudefassaden sind in sorgfältig behauenen gelblichen Kalksandsteinquadern aus Bollendorf ausgeführt, deren lagerrechter Verband von vereinzelt aufrecht stehenden Steinen aufgelockert wird. Die dreigeschossigen Unterkünfte und Kasinos werden oberhalb des Erdgeschosses von einem glatten Streifen aus rotem Sandstein zusammengefasst. Die hohe Anzahl ihrer Rechteckfenster akzentuiert tiefsitzende Gaupen über jeder zweiten Achse. Die dennoch nicht eintönige Erscheinung der Anlage beruht neben ihrer räumlichen Disposition im wesentlichen auf dem lebhaften – jedoch nicht unruhigen – Relief der Mauern und der Aufteilung der weißen Fenster in vier Flügel mit je einer horizontalen Sprossenteilung, die an den ehemaligen Unterkünften 2001 und 2002 allerdings schon verloren ist.“*

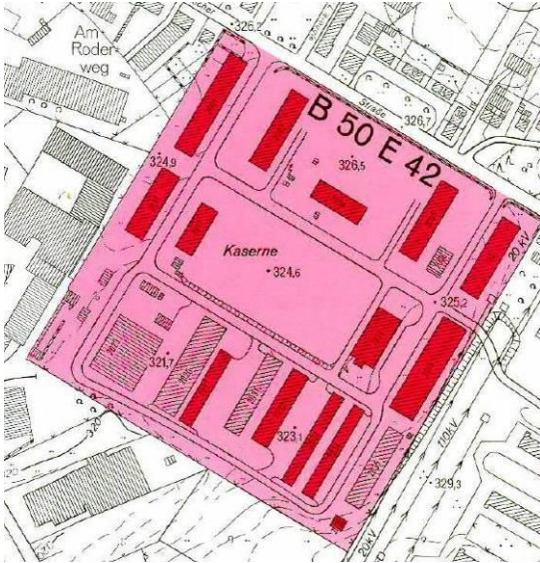


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland. Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz mit Kennzeichnung der Denkmäler bzw. der Denkmalzone in der ‚Alten Kaserne‘, Stand 1997

*In den übrigen Unterkünften haben sich nur wenige Einrichtungsteile erhalten. Die breiten Treppenhäuser mit gemauerten Wangen und dickem Wandlauf aus Holz münden in weite, mit Keramikfliesen ausgelegte Flure, die durch vierfeldrige Türen mit schlicht profilierten Zargen in teils mit Parkett, teils Kunststein ausgelegte Räume führen. Wandnischen zeigen die Standorte der Gewehrschränke an. Die flachgedrückten Längstonnen der Kellerflure erschließen kurze, ebenso gewölbte Räume, die mit Eisentüren verschließbar sind, Die zur Mötscher Straße erhaltene Einfriedung des Geländes besteht aus ebenso sorgfältig gefügtem Mauerwerk aus Kalksandstein wie die Gebäudefassade.“*

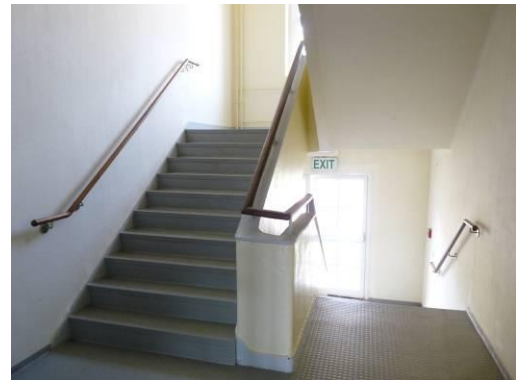


Abbildung 4 und Abbildung 5: Fassadenausschnitt Gebäude 2005 und Treppenaufgang mit Handlauf im Gebäude 2007

Zwischenzeitlich hat eine erste Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz in Mainz stattgefunden.<sup>1</sup> Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe wird empfohlen, auf der Grundlage der Denkmalzone zu agieren und die einzelnen Bauten nicht mehr als Einzeldenkmäler zu qualifizieren. Das denkmalpflegerische Interesse bezieht sich insbesondere auf das äußere Erscheinungsbild, während im Inneren nutzungsabhängige Eingriffe vorstellbar seien, wobei jedoch dokumentierte Details wie Türumrahmungen, Fenstergewände, Gesimse usw. zu erhalten sind. Ebenfalls angesprochen wurde die Frage, ob auch das Äußere der Gebäude z.B. durch den Anbau von Treppen- und Aufzugstürmen verändert werden dürfe. Hier wies die Generaldirektion Kulturelles Erbe darauf hin, dass solche Veränderungen unter der Voraussetzung, dass das Erscheinungsbild der Kasernenanlage auch nach dem Umbau noch erhalten bleibt, denkbar seien.

<sup>1</sup> E-Mail Dr. Joachim Glatz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 11. März 2013

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV und Regionaler Raumordnungsplan

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV, welches Ende 2008 in Kraft getreten ist, wird der Stadt Bitburg die zentralörtliche Funktion eines „kooperierenden Mittelzentrums“ in Zusammenarbeit mit der Stadt Neuerburg zugeteilt. Als mittelzentralen Standort betreffen Bitburg auch die Ziele Z 57 bis Z 61 des LEP IV. Diese enthalten Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in den Städten und Gemeinden.

Zu den beschriebenen verbindlichen Zielen der Landesplanung kommen die Grundsätze (G) des LEP IV, die als Richtschnur dienen sollen und in den Planungen der Städte und Gemeinden nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind. Sie sind jedoch im Gegensatz zu den verbindlichen Zielen (Z) zwar abwägungsrelevant, können aber durch bedeutendere Zielvorstellungen der Stadt überlagert werden.

Für das Stadtgebiet Bitburgs gelten hier insbesondere die folgenden Grundsätze:

- Förderung militärischer Konversion,
- Flugplatz sichern und bedarfsgerecht ausbauen,
- Konzepte mit Landesförderung mit Kooperationspartner absprechen und
- vorrangige Nutzung bereits bestehender GE-/GI-Flächen vor Neuausweisungen.

Diese Grundsätze sollen dafür sorgen, dass neben der Einhaltung der verbindlichen Ziele die Entwicklung der Städte in einem bedarfsgerechten und für die Umgebung unschädlichen und angepassten Maße stattfindet.

Die Stadt Bitburg als Mittelzentrum ausgewiesen und hat über die Eigenentwicklung hinaus eine besondere Funktion als Wohn- und Gewerbestandort. Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier aus dem Jahr 1985 mit Teilfortschreibung 1995 gibt als maßgebliche Landesplanerische Grundlage detaillierte Vorgaben zur Entwicklung einzelner Bereiche sowie zur Eigenentwicklung der Gemeinden vor. So weist der RROP der Stadt die folgenden Schwerpunktfunktionen zu:

- Gewerbeentwicklung,
- Wohnentwicklung,
- Landwirtschaft im nördlichen Bereich sowie
- Schwerpunktbereich für Fremdenverkehrsentwicklung.

Mit der besonderen Funktion Wohnen soll in der Stadt Bitburg die Ausweisung und Entwicklung von Wohn- bzw. Mischflächen auch über den Eigenbedarf hinaus verstärkt gefördert werden. Als Gewerbestandort sollen in Bitburg für die gezielte Ansiedlung und Erweiterung von Arbeitsstätten Gewerbe- und Industrieflächen bereitgestellt werden. Es gilt parallel jedoch der Grundsatz des LEP der vorrangigen Nutzung bereits bestehender GE-/GI-Flächen vor Neuausweisungen.

Klare Hinweise für eine bevorzugte Anschlussnutzung der Alten Kaserne oder bestimmte Ausschlüsse ergeben sich aus den landesplanerischen Vorgaben zunächst nicht. Aus der guten Erreichbarkeit, der Lage im hoch verdichteten Raum sowie der Einbettung der Liegenschaft im städtischen Zusammenhang lassen sich prinzipiell aber gute Entwicklungschancen ableiten.

Aufgrund der ehemals militärischen Nutzung der Fläche gibt der RROP keine konkreten Hinweise auf eine Zielnutzung des Areals (unbestimmte Fläche des Bundes). Sowohl eine gewerbliche Anschlussnutzung, als auch eine Entwicklung der Liegenschaft zu Wohnzwecken stehen jedoch nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Zielen.



### 1.3.2 Stadtentwicklungskonzept

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bitburg wird sich auch perspektivisch mit der Entwicklung der amerikanischen Wohnsiedlung („Housing“) auseinandergesetzt, die voraussichtlich 2016 / 2017 geschlossen und an den Bund zurückgegeben wird. Das Areal grenzt östlich an die Alte Kaserne an und hat eine Größe von insgesamt rund 62 ha. Im Zuge der Stadtentwicklungsplanung wurden erste Ideen für eine Konversion der Liegenschaft erarbeitet. Aufgrund der Größe des Geländes und aufgrund der Tatsache, dass der Gebäudebestand der Housing nicht vollständig erhalten werden kann, ist nur eine schrittweise und differenzierte Erschließung und Nutzung mit verschiedenen Teilbereichen oder eine „große Lösung“ mit einer Sondernutzung denkbar. Eine Landesgartenschau mit einem Erhalt der Schule, Kindergarten und der Sportanlagen ist dabei die Vorzugsoption der Stadt Bitburg.

Die Entwicklungspotenziale der Housing und die ersten konzeptionelle Planungsüberlegungen sind bei den Planungsüberlegungen zur Entwicklung der Alten Kaserne zu berücksichtigen.

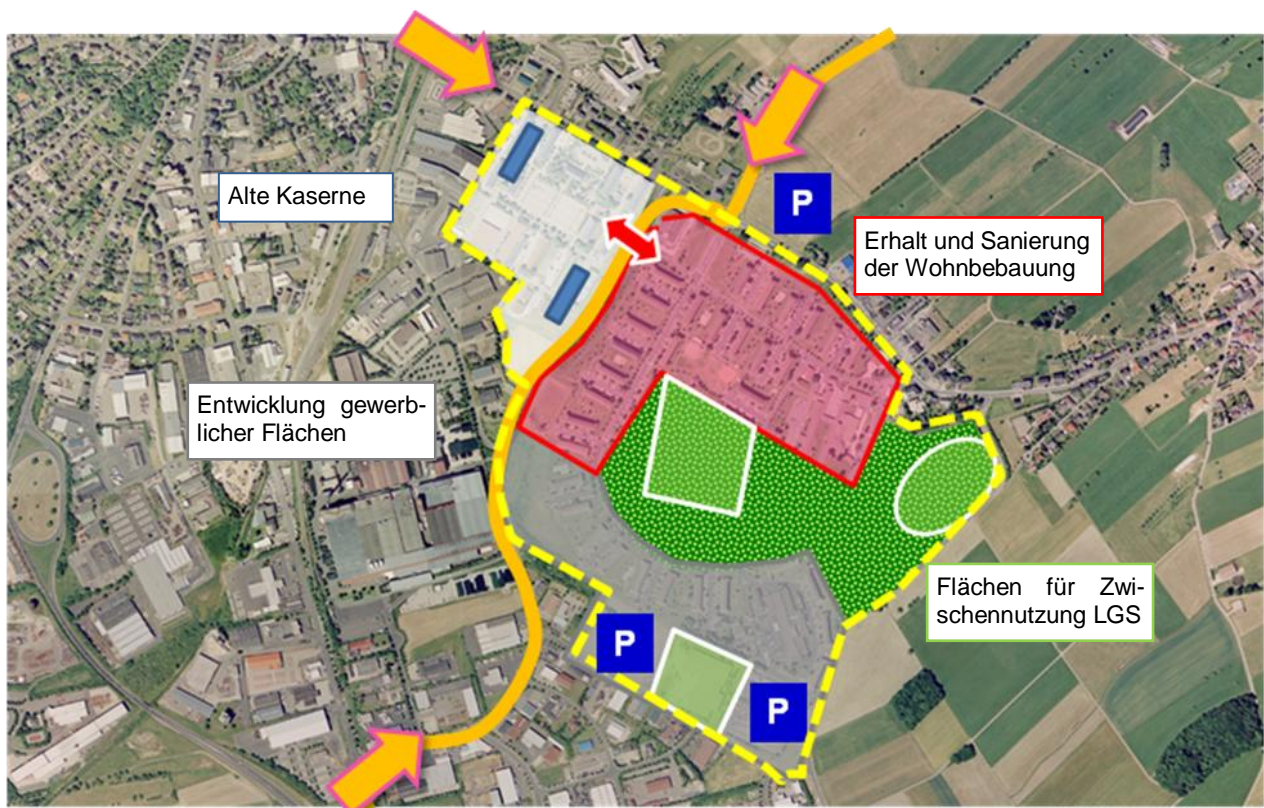


Abbildung 6: Konzeptansatz LGS, Sitzung des Arbeitskreises Housing am 09.05.2012

### 1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan (2005)

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg stammt aus dem Jahr 2005. Er weist für das Gebiet der Alten Kaserne sowie für die sich südlich daran anschließende amerikanische Housing eine militärische Sperrfläche aus. Im Süden und Westen der Alten Kaserne schließen sich gemäß FNP Gewerbe- sowie Sonderflächen für den Einzelhandel an. Nördlich und südlich befinden sich zudem Mischbauflächen. Weitergehende -vor allem in die Zukunft gerichtete- Aussagen zur Entwicklung des Gesamtbereichs enthält der FNP nicht, da bei seiner Aufstellung eine zivile Nachfolgenutzung noch in keiner Weise absehbar war.

Da bisher keine Planungshoheit seitens der Stadt für die Liegenschaft besteht und eine nicht-militärische Folgenutzung der militärisch geprägten Liegenschaft nach § 34 BauGB rechtlich schwierig ist, beabsichtigt die Stadt Bitburg, die zukünftige Entwicklung der Liegenschaft über die Bauleitplanung zu steuern.

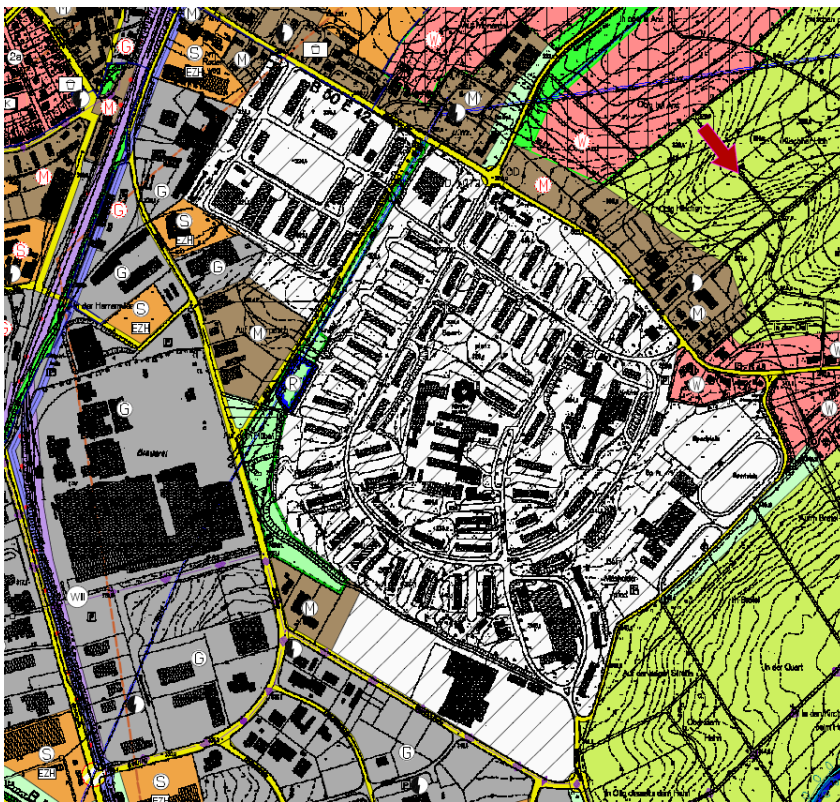


Abbildung 7: Stadt Bitburg Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Genehmigungsfassung, 2005)

## Teil 2 Rahmenbedingungen

Zur Ermittlung der Rahmenbedingungen wurden Einwohnerdaten der Stadt Bitburg zum Untersuchungsraum mit Stichtag 31.12.2011 sowie Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Gesamtstadt bzw. für den Landkreis verwendet. Des Weiteren wurden Gespräche mit Schlüsselpersonen der Stadt und des Kreises zur Ermittlung der stadtspezifischen Rahmenbedingungen geführt. Ein umfassende Befragung von städtischen und regionalen Akteuren (s. Kap. 4.1) diente ebenfalls dazu, einen umfassender Einblick in die stadtspezifischen Problemfelder zu erhalten und Entwicklungsperspektiven für die Alte Kaserne zu entwickeln.

### 2.1 Bevölkerung

#### 2.1.1 Bevölkerungszahl

In der Stadt Bitburg leben mit Stichtag 31.12.2011 insgesamt 13.197 Einwohner (Hauptwohnsitz)<sup>2</sup>. 74,5 % der Einwohner wohnen in Bitburg selbst. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf die Stadtteile Erdorf (4,1 %), Irsch (0,1 %), Masholder (3,2 %), Matzen (3,2 %), Mötsch (7,7 %) und Stahl (7,2 %). Außerdem lebten nach der Meldung der amerikanischen Streitkräfte zum 30.06.2011 im Stadtgebiet und der Housing 1.329 amerikanische Soldaten, einschließlich ihrer nicht meldepflichtigen Familienangehörigen. Die amtliche Einwohnerzahl Bitburgs ergibt sich aus den Einwohnern, die mit Hauptwohnsitz in Bitburg gemeldet sind, und fünfzig Prozent der Angehörigen der amerikanischen Streitkräfte (665 – 85 weniger als 2010) – also 13.862 (46 weniger als 2010).

#### 2.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Betrachtet man die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bitburg der letzten rund 50 Jahre fällt das deutliche Bevölkerungswachstum in den 90er Jahren auf. Dieser liegt im Wesentlichen in den Familiengründungen der so genannten ‚geburtstarken Jahrgänge‘ (Anfang der 60er Geborene) und der nach der Wende zugezogenen jungen Menschen aus den neuen Bundesländern. Die Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren ist nahezu unverändert und lässt insgesamt keine eindeutige Tendenz erkennen.

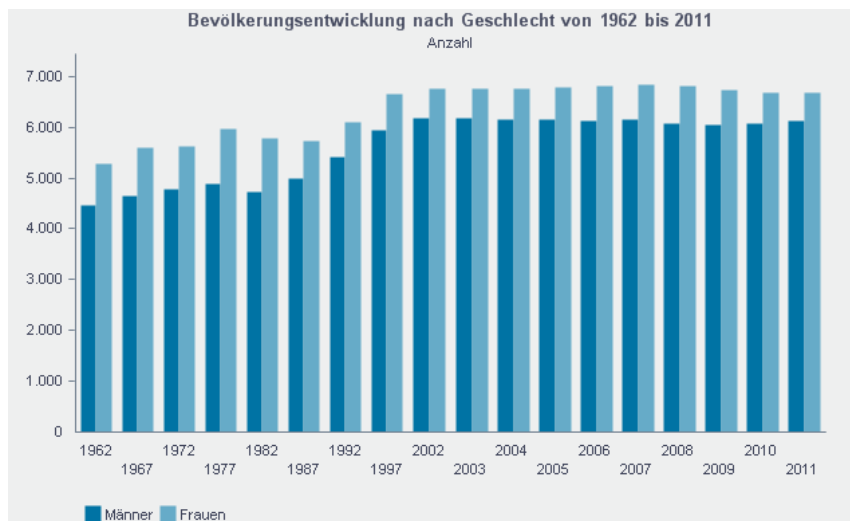


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung nach Geschlecht 1962- 2011 der Stadt Bitburg (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2011)

<sup>2</sup> Einwohnermeldeamt der Stadt Bitburg.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels muss jedoch derzeit davon ausgegangen werden, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bitburg in Zukunft dem allgemeinen Trend in Deutschland entsprechend kontinuierlich negativ erfolgen wird. Dies wird auch durch die Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Rheinland-Pfalz (Jahr 2060) des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz prognostiziert. So wird z.B. für den Eifelkreis Bitburg-Prüm ein Bevölkerungsrückgang bis 2030 zwischen 4,3% und 7,2% bzw. bis 2060 zwischen 14,3% und 24,9 % vorhergesagt.<sup>3</sup>

Für die Stadt Bitburg liegen keine Prognosen seitens des Statistischen Landesamtes für den Zeitraum nach 2020 vor. Die folgende Tabelle zeigt die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz gemäß mittlerer Variante bis zum Jahr 2050 (Basisjahr 2006) auf.

	2006	2010	2015	2020	2050
Stadt Bitburg	12.942	12.929	12.840	12.731	k.A.
Eifelkreis Bitburg-Prüm	95.409	94.226	92.674	91.141	80.546
Rheinland-Pfalz	4.052.860	4.021.855	3.978.122	3.924.636	3.326.711

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose 2006 bis 2050, (Quelle: Statistisches Landesamt RLP)

Bis 2020 wird für die Stadt Bitburg mit einem Bevölkerungsrückgang von 1,6 % gerechnet. Es ist somit davon auszugehen, dass auch die Stadt Bitburg im Zeitraum 2020 – 2050 von einem weiteren Bevölkerungsrückgang betroffen sein wird. Dieser wird jedoch analog der Prognosen bis zum Jahr 2020 voraussichtlich deutlich unter dem Rückgang im Landkreis und im Land Rheinland-Pfalz liegen.

### 2.1.3 Altersstruktur der Bevölkerung

Neben dem Bevölkerungsrückgang ergibt sich als weiteres zu berücksichtigendes Problem die durch den demographischen Wandel bedingte Alterung der Bevölkerung. Die altersbezogene Bevölkerungsverteilung der Stadt Bitburg entspricht der für Deutschland typischen Urnenform der Alterspyramide. Der Anteil der jungen Bevölkerung unter 20 Jahren ist mit insgesamt 19,8 % sehr gering. Der Anteil der über 60-jährigen beträgt mit 24,7 % etwa ein Viertel der Gesamtbevölkerung Bitburgs. Die Gruppe der 20-60 -jährigen nimmt mit 55,5 % über die Hälfte der Gesamtbevölkerung ein.

Der deutschlandweiten Entwicklung folgend werden voraussichtlich auch in der Stadt Bitburg in den nächsten Jahren die Veränderungen im Altersaufbau an Deutlichkeit zunehmen und sich nach 2020 noch weiter verschärfen. Dies wird auch durch die Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Rheinland-Pfalz (Jahr 2060) des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz prognostiziert. So wird z.B. für den Eifelkreis Bitburg-Prüm bis 2060 ein Absinken des Anteils der unter 20 jährigen an der Gesamtbevölkerung auf max.15,5% (untere Variante) sowie ein Absinken der Altersgruppe 20-65 Jährigen auf max. 49,4% (untere Variante) vorhergesagt. Damit einhergeht der Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung auf max. 35,1% (untere Variante).

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2060, Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010), Statistische Analysen, Nr. 25, 2012 Stand Juli 2012

Eifelkreis Bitburg-Prüm		Ergebnisübersicht der Varianten					
Alter in Jahren	Basisjahr 2010	Untere Variante		Mittlere Variante		Obere Variante	
		2030	2060	2030	2060	2030	2060
Anteile in %							
unter 2	1,6	1,5	1,4	1,5	1,4	1,5	1,4
2-6	3,4	3,2	2,9	3,2	2,9	3,3	3,0
6-10	3,6	3,4	3,0	3,4	3,1	3,5	3,1
10-16	6,7	5,5	4,8	5,4	4,9	5,5	4,9
16-20	4,9	3,8	3,4	3,8	3,5	3,8	3,5
20-35	16,4	14,3	13,1	14,4	13,4	14,6	13,7
35-50	22,6	18,5	16,6	18,6	16,9	18,8	17,2
50-65	20,4	21,6	19,7	21,6	19,8	21,5	20,0
65-80	14,2	20,7	20,0	20,5	19,7	20,2	19,4
80 und älter	6,1	7,6	15,0	7,5	14,4	7,3	13,9
unter 20	20,3	17,3	15,5	17,4	15,7	17,5	15,9
20-65	59,4	54,3	49,4	54,6	50,2	54,9	50,9
65 und älter	20,3	28,3	35,1	27,9	34,1	27,6	33,2
Insgesamt	100	100	100	100	100	100	100

Abbildung 9: Bevölkerung 2010 – 2060 nach Altersgruppen, Eifelkreis Bitburg-Prüm, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2060, Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010), Statistische Analysen, Nr. 25, 2012 Stand Juli 2012

## Fazit

Die tendenziell rückläufigen Bevölkerungszahlen und die altersstrukturellen Verschiebungen in der Bevölkerung der Stadt Bitburg werden sich nicht nur auf die Infrastruktur auswirken, sondern sich auch in einem Wandel der Lebens- und Umweltbedürfnisse der Bevölkerung zeigen. Nicht zuletzt sind weitreichende Anpassungen des Wohnungsbestandes erforderlich, um weiterhin eine freie Wahl des Wohnorts zu ermöglichen. Dies umfasst die barrierefreie bzw. barriere-reduzierte Gestaltung von (bezahlbaren) Wohnungen aber auch des Wohnumfeldes sowie gut erreichbare Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, soziale Infrastruktureinrichtungen und Stationen des Öffentlichen Nahverkehrs.

## 2.2 Wohnen

In Bitburg ist in den vergangenen Jahren, bedingt durch die steigenden Bevölkerungszahlen, ein deutlicher Anstieg der errichteten Gebäude sowie der Zahl der Wohnungen zu verzeichnen. So hat sich die Zahl der Wohngebäude in den Jahren von 1990 bis 2011 um 23,6 % erhöht. Die Zahl der Wohnungen ist in diesem Zeitraum sogar um 25,8 % angewachsen. Aus diesen Zahlen lässt sich eine nahezu lineare Zunahme des Angebotes ablesen. Entsprechend groß war der Flächenverbrauch der vergangenen Jahre.

Die beschriebenen Veränderungen hängen zum Einen mit der allgemeinen demografischen Entwicklung zusammen, zum Anderen aber auch damit dass zunehmend Singlehaushalte entstanden sind, was die jüngeren (Schüler, Studenten, Auszubildende) und die älteren Bevölkerungsgruppen (alleinstehende Senioren) gleichermaßen betrifft. Außerdem hat der zur Verfügung stehende Wohnraum pro Person (Wohnfläche je Einwohner) aufgrund stetig wachsender Ansprüche in den vergangenen Jahrzehnten stark zugenommen.

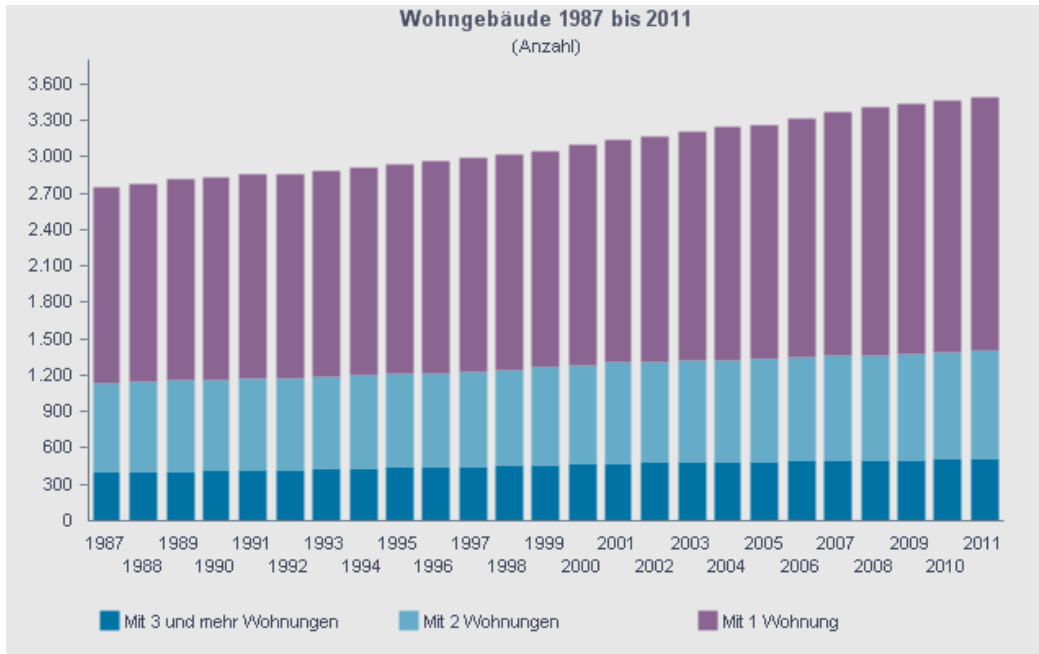


Abbildung 10: Wohngebäudeanzahl, (Quelle: Statistisches Landesamt RLP 2012)

Die höheren Mobilitätskosten des Wohnens im Umland, aber auch eine stärkere Neigung zu städtischen Lebensstilen infolge von einem gesellschaftlichen Wandel sowie von Veränderungen der Anforderungen im Beruf stärken die Bedeutung der städtischen Wohnstandorte. Dabei werden zentrale Lagen als Wohnstandort auch für Nachfragegruppen diskutiert und entwickelt, die bisher an den Stadtrand oder ins Umland abgewandert sind wie z.B. Familien oder dort bereits über einen langen Zeitraum wohnen (Senioren).

### Exkurs: Altengerechtes Wohnen in Bitburg

Die Prognose für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung geht in der Region Bitburg –Prüm von einer deutlich rückläufigen Bevölkerungszahl aus, was sich tendenziell in der Stadt Bitburg nicht so stark ausprägen wird. Gleichzeitig wird dem bundesweiten Trend folgend eine deutliche Überalterung der Bevölkerung eintreten.

Die altersstrukturellen Verschiebungen werden sich nicht nur auf die Infrastruktur auswirken, sondern sich auch in einem Wandel der Lebens- und Umweltbedürfnisse der Bevölkerung zeigen. Nicht zuletzt sind weitreichende Anpassungen des Wohnungsbestandes erforderlich, um weiterhin eine freie Wahl des Wohnorts zu ermöglichen. Dies umfasst die barrierefreie bzw. barriere-reduzierte Gestaltung von (bezahlbaren) Wohnungen aber auch des Wohnumfeldes sowie gut erreichbare Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, soziale Infrastruktureinrichtungen und Stationen des öffentlichen Nahverkehrs.

Des Weiteren ist das Angebot an altersspezifischen Wohnformen auszubauen, wie z.B.

- **Betreutes Wohnen, Service-Wohnen, unterstütztes Wohnen**  
Barrierefreie, altengerechte Wohnung innerhalb einer Wohnanlage inkl. Angeboten eines Betreuungsservice die in Anspruch genommen werden können (Versorgung mit Essen, Reinigungs- und Pflegeleistungen).
- **Betreute Wohngemeinschaften/ Pflegewohngruppen**  
Gruppe Pflegebedürftiger lebt in einem Haus zusammen, jeder hat seinen eigenen Wohn-/Schlafbereich, Alltagsleben findet in Gemeinschaftsräumen statt. Personal übernimmt nach Bedarf Haushaltsführung und Organisation des Gemeinschaftslebens.
- **Integriertes Wohnen**

Bewohnergruppen leben in speziellen Wohnkomplexen zusammen die von speziellen Trägern initiiert werden, nachbarschaftliche Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Generationen und Bewohnergruppen soll verbessert werden.

Ein Angebot in vergleichbarer Form gibt es im Bereich der Erdorfer Straße. Hier liegt das Seniorenwohnheim Limbourgs Garten mit rd. 60 Wohnungen. Zudem ist ein Neubau in der Bahnhofstraße mit 25 seniorengerechten Wohnungen geplant. Hier sollen zudem 15 Plätze für Tagespflege eingerichtet werden. Die Stiftung Bürgerhospital Bitburg verfügt derzeit über 103 Wohnungen, die an Senioren und Sozialschwache vermietet werden.

Derzeit existiert in der Stadt Bitburg ein Alten- und Pflegeheim mit 156 Betten. Des Weiteren ist ein Alten- und Pflegeheim mit 100 Betten in der Kölner Straße geplant. Laut Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm<sup>4</sup> kann jedoch die Nachfrage nach Betten im Bereich der Pflege durch das vorhandene Angebot gedeckt werden.

Eine Pflegestrukturplanung für den Eifelkreis Bitburg-Prüm wird derzeit erstellt. Neben der Ermittlung statistischer Daten sollen unter Beteiligung der Akteure der Pflege bedarfsgerechte Angebote für das Wohnen im Alter entwickelt werden

### **Fazit**

Eine Folgenutzung der Liegenschaft zu Wohnzwecken ist aufgrund der integrierten Lage der Kaserne und den in der Nähe gelegenen Einzelhandelsstandorten zu empfehlen. Dabei ist auf den steigenden Bedarf an kleinen altersgerechten Wohnungen, eventuell betreuten Wohnformen sowie auf den insgesamt steigenden Trend zum Wohnen in der Innenstadt Rücksicht zu nehmen.

## **2.3 Wirtschaft**

Als Grundlage zur Bewertung der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur dienen die Einwohnerdaten der Stadt Bitburg zum Untersuchungsraum mit Stichtag 31.12.2011 sowie Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Gesamtstadt.

### **2.3.1 Beschäftigten- und Wirtschaftsstruktur**

Der größte Arbeitgeber in der Stadt Bitburg ist die Bitburger Brauerei. Daneben sind einige bedeutende Betriebe des produzierenden Gewerbes und Bauunternehmen sowie verschiedene Verbrauchermärkte maßgeblich für das gute Arbeitsplatzangebot in der Stadt Bitburg verantwortlich.

Nach einem leichten Rückgang der Beschäftigtenzahlen im Jahr 2005 kann der Stadt sowie dem Kreis insgesamt eine stabile und nach wie vor leicht wachsende Tendenz bescheinigt werden. Zum Erfolg beigetragen hat auch die Strategie, das Flugplatzgelände nicht an einen Investor zu veräußern oder sich auf die Ansiedlung von Betrieben einer bestimmten Branche zu stützen, sondern auf Diversifizierung zu setzen. Der Eifelkreis Bitburg-Prüm weist mit 3,3% eine sehr geringe Arbeitslosenquote im Landesvergleich auf.

Hinsichtlich der Beschäftigtenstruktur zeigt der Eifelkreis Bitburg-Prüm folgende Verteilung auf: 6,0% der Erwerbstätigen arbeiten in der Land- und Forstwirtschaft, 31,0% im Produzierenden Gewerbe und 63,0% in Dienstleistungsbereichen.<sup>5</sup> Im Vergleich zu anderen Landkreisen nimmt das produzierende Gewerbe noch einen verhältnismäßig hohen Anteil ein. Bei der Zahl der Betriebsgründungen nimmt der Landkreis Eifelkreis Bitburg-Prüm einen mittleren Platz ein, die Anzahl der Insolvenzen von Betrieben liegt im Eifelkreis Bitburg-Prüm deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

<sup>4</sup> Telefonat am 22.01.2013

<sup>5</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz Regional 2012, Kreisfreie Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz Ein Vergleich in Zahlen, Stand: korrigierte Fassung vom 23. Oktober 2012

### 2.3.2 Einzelhandel

Als vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bitburg wird von gutachterlicher Seite zum einen die Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums Bitburgs, zum anderen die sinnvolle Sicherung der Nahversorgungsangebote und eine ortsspezifische, nicht zentrenschädigende Fortentwicklung von weiteren Standortbereichen mit zur Bedarfsdeckung großflächiger, teils zentrenrelevanter, Einzelhandelsbetriebe gesehen.

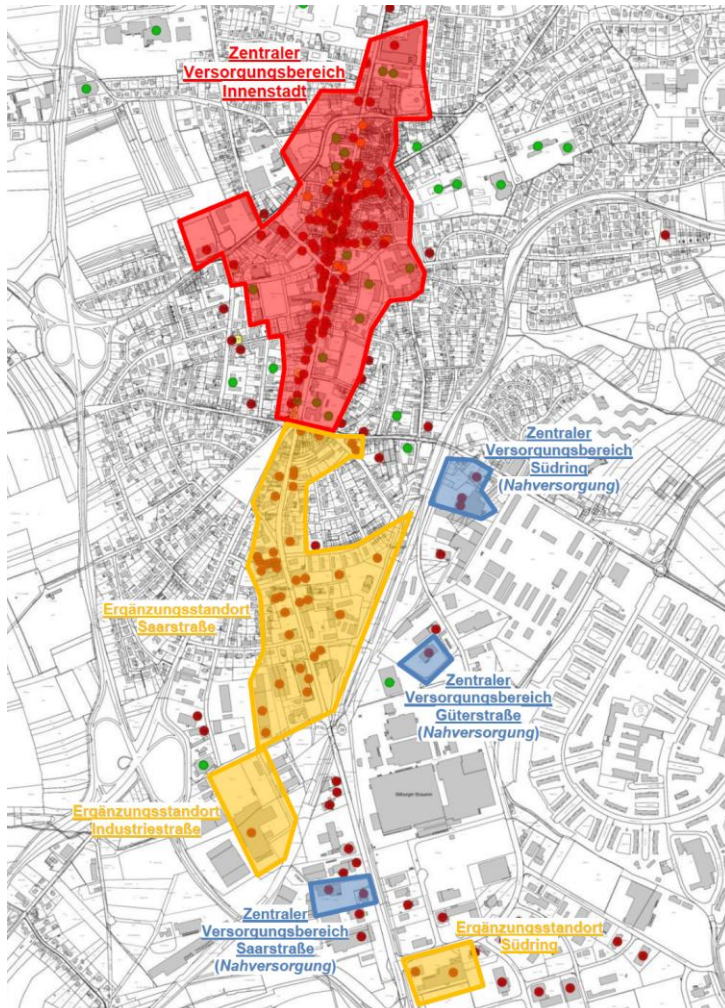


Abbildung 11. Versorgungsbereiche der Stadt Bitburg (Quelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitburg, 20.10.2011)

Aus der Darstellung der Geschäftsbereiche der Stadt Bitburg lässt sich die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ableiten. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist der Haupteinkaufsbereich der Stadt Bitburg.

Als Ergänzungsbereiche dient der nördliche Teil der Saarstraße. Hier ist die Liste der dort zulässigen Sortimente anhand der vorhandenen Struktur zu gestalten. So kann gewährleistet werden, dass in diesem Bereich Teile von Sortimenten angesiedelt werden können, die in den zentralen Versorgungsbereichen keine ausreichenden Freiflächen finden und die in einem nachzuweisenden Maße an der jeweiligen Stelle verträglich sind.

Die Nahversorgungsbereiche dienen jeweils der Erhaltung oder Schaffung von Nahversorgungsangeboten im Stadtgebiet. Diese Angebote sind durch festzulegende Sortimente zu bestimmen und dienen damit der direkten Versorgung der umliegenden Bevölkerung und der Sicherung vorhandener Standorte.



### 2.3.3 Gewerbeflächen in Bitburg

In der Stadt Bitburg existieren zur weiteren Ansiedlung von Industrie und Gewerbe derzeit zwei große Gewerbegebiete: 5 km südlich der Innenstadt Bitburgs außerhalb des eigentlichen Siedlungsgebiets im Bereich des Flugplatzes und am südlichen Stadtrand das Gebiet ‚Auf Merlick‘.

Hinzu kommt die im Raumordnungsplan ausgewiesene und im Flächennutzungsplan gesicherte Vorrangfläche für gewerblich-industrielle Nutzungen „Pützhöhe“ mit einer Größe von rund 68,0 ha, die im Norden der Stadt in unmittelbarer Zuordnung zur Autobahn A 60 liegt. Diese ermöglicht es, bei Bedarf auf die Anfrage eines Großbetriebs zu reagieren. Jedoch wäre eine Erschließung der nördlich der Stadt Bitburg gelegenen - Fläche mit hohen Kosten verbunden, so dass ihre Entwicklung derzeit nicht absehbar ist.

Nachfolgend wird der Bestand an derzeit verfügbaren Gewerbeflächen und ihre Merkmale in der Übersicht dargestellt:

Name	Lage in der Stadt	Größe	Verfügbarkeit	Art der möglichen Nutzung	Erschließung / Anbindung	Eigentümer	Kaufpreis
Flugplatz	Stadt rand in ca. 5 km zur Innenstadt	480 ha		GI, GE	Vollständig erschlossen, Anbindung an B51, A 60, Anschluss AS Bitburg, Entfernung 7 km	Zweckverband Flugplatz Bitburg	17,00 bis 20,00 EUR/m <sup>2</sup>
Südlich Merlick	Südlicher Stadtrand in 3,5 km zur Innenstadt	18 ha	10 ha (aufgrund der regen Nachfrage wird von einer Vermarktung innerhalb der nächsten Jahre ausgegangen)	GE	Vollständig erschlossen, Anbindung an B51, A 60, Anschluss AS Bitburg, Entfernung 7 km	Stadt Bitburg	16,50-19,50 EUR/m <sup>2</sup>

Tabelle 2: Übersicht über die Gewerbeflächen in der Stadt Bitburg, Stand Januar 2013 (eigene Darstellung)

Hinzu kommen Flächenpotenziale im Bereich des Gewerbegebiets „Flugplatz Bitburg“, die entstehen würden, wenn kein wirtschaftlicher Flugbetrieb zu realisieren ist, Dann würden auch die Bereiche, für die bislang Luftverkehrsrecht gilt und die nicht der kommunalen Planungshoheit unterliegen zur Entwicklung anstehen.

Die derzeit vorhandenen verfügbaren Gewerbeflächen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Standortkriterien deutlich von den für eine gewerbliche Nachnutzung bzw. Entwicklung geeigneten Flächen der Alten Kaserne:

So sind die Flächen in der Alten Kaserne deutlich kleiner (insgesamt etwa 3 ha Bestandsfläche und 1 ha Entwicklungsfläche) und baulich vorgeprägt, sie liegen innerhalb des Siedlungsbereichs und grenzen an Stadtbereiche mit unterschiedlicher Nutzungsprägung an. Letzteres schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche aufgrund der potenziellen Nutzungskonflikte mit angrenzenden Bereichen deutlich ein. Demgegenüber stehen die Nähe zur Innenstadt und die stadtgestalterische Qualität des Gebiets als positive Standortkriterien.

#### Fazit

Derzeit verfügt die Stadt Bitburg über Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen, die sich hinsichtlich ihrer Lage zum Zentrum der Stadt Bitburg, ihrer Größe und baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten voneinander aber auch von den Flächenpotenzialen der Alten Kaserne unterscheiden. Eine Folgenutzung von Teilflächen der Liegenschaft für gewerbliche Zwecke erscheint dennoch für den örtli-

chen oder allenfalls für den regionalen Bedarf realistisch. Die gewerblich nutzbaren Flächen in der Alten Kaserne eröffnen insbesondere Nutzungsperspektiven für umsiedlungswillige Betriebe aus Gemengelage der Bitburger Innenstadt.

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Alten Kaserne ist mit den diesbezüglichen Zielvorgaben, die sich aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2009) ergeben, nicht vereinbar und scheidet daher aus.

Die Nutzung von Dienstleistungen ist in Verbindung mit anderen Nutzungsbausteinen jedoch denkbar und sollte im Zuge der weiteren Planung als untergeordnete Nutzungsoption berücksichtigt werden. Eine zukünftige, rein dienstleistungsbezogene Nutzungsstruktur ist aber nicht mit dem Standort und den vorherrschenden Rahmenbedingungen vereinbar.

## 2.4 Bildung

In der Stadt Bitburg befinden sich insgesamt 9 Allgemeinbildende Schulen (Grundschule, Hauptschule, Realschule, Realschule Plus, Gymnasium, Förderschule) an denen insgesamt im Schuljahr 2011/2012 3.560 Schüler unterrichtet wurden. Die Stadt Bitburg übernimmt dabei eine Versorgungsfunktion für das Umland, was an der hohen Zahl der 2.115 einpendelnden Schüler abzulesen ist. Hinzu kommen drei Berufsbildende Schulen mit 1.693 Schülern im Schuljahr 2011/2012.<sup>6</sup>

### Exkurs: Euro BBW

Unmittelbar gegenüber der Alten Kaserne liegt das Gelände des Europäischen Berufsbildungswerks. Das Euro-BBW bildet Jugendliche und junge Erwachsene im dualen System nach dem bundesweit geltenden Berufsbildungsgesetz aus. Dabei befinden sich die Berufsschule als auch die Ausbildungsstätte unter einem Dach. Es wird ausgebildet in den Bereichen Holz, Gartenbau, Küche, Hauswirtschafts- und Service, Büro, Handel, Touristik und Mediengestaltung. Angebotene Ausbildungsberufe sind z.B. Tischler/innen, Gartenbauwerker/in Koch/Köchin, Hauswirtschaftler/in, Fachkraft - Gastgewerbe, Kaufmann/-frau für die Bereiche Bürokommunikation, Gesundheitswesen Einzelhandel, Tourismus und Freizeit, Fachinformatiker/in, IT-System-Kaufmann/-frau und Mediengestalter/in Digital und Print.

### Fazit

Eine Folgenutzung der Liegenschaft durch Bildungseinrichtungen ist zwar grundsätzlich denkbar, aufgrund der hohen Dichte an Bildungseinrichtungen im regionalen Umfeld kaum realistisch. Allenfalls in Kombination mit anderen Nutzungen könnten Teilflächen oder einzelne Gebäude für entsprechende Zwecke nachgenutzt werden. Insbesondere im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung wären hierbei Lehrwerkstätten angesiedelter Betriebe, unternehmensbezogene Aus- und Weiterbildungseinrichtungen vorstellbar. Ebenso sind Synergieeffekte mit dem gegenüber der Liegenschaft angesiedelten Euro BBW denkbar.

<sup>6</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz Regionaldaten 2012 für die Stadt Bitburg: Bildung/ Allgemeinbildende Schulen

## 2.5 Sport und Freizeit

Die Stadt Bitburg verfügt über eine vielfältige Ausstattung mit Sport- und Freizeiteinrichtungen, die in nachfolgender Tabelle dargestellt sind:

Bereich	Name
Sportanlagen	Stadion Bitburg-Ost (Rasenplatz, Leichtathletik), Sportschule Bitburg (Sportgelände mit Unterkünften, insg. 240.000 m <sup>2</sup> , davon 50.000 m <sup>2</sup> Trainingsgelände), Turnhallen der Grundschule Bitburg Nord, Grundschule Bitburg Süd, Realschule plus St. Willibrord Gymnasium St. Willibrord Gymnasium Schulzentrum St. Matthias
Tennisanlage	Tennisanlage Burgweg, Tennis-Center Auf Paulskreuz
Fitnessstudio	MAP Sport und Fitness, Cityfit, Mrs. Sporty, Eifel-Gym, Fitnessstudio, Messerschmittstraße
Erlebnisbad	Cascade, Erlebnisbad mit Sauna, Sportbecken, Regenerationsbereich, Freibad und Kinderbecken
Eissporthalle	Eissporthalle, im Sommer als Funpark genutzt (Spielgeräte, Inlinerrampen, Tischtennis usw.)
Tanzschule	ADTV-Tanzcenter, Tanzschule Tanztreff Eifel-Mosel
Kino	Skala Kino Center
Freizeitanlagen	Happy Land, Kinder-Indoor-Spielplatz mit Ball-Pool, Trampolin, Kletterturm Bowling-Base, Bowlingbahn mit Gastronomie Kartbahn, Hallenkartbahn
Kultur	Haus Beda, Kreismuseum, Städtische Bibliothek, Familienbildungsstätte, Volkshochschule, Kulturgemeinschaft Bitburg e.V., archäologischer Rundweg
Jugend	Haus der Jugend
Grünanlagen	Konrad-Adenauer-Park, Waisenhauspark, Königswäldchen, Grüngürtel Kolmeshöh, Maximiner Wäldchen
Rad- und Wanderwege	Nimstalradweg, Wanderwege und einen Nordic-Walking-Parcours

Tabelle 3: Sport-und Freizeitanlagen/ -angebot der Stadt Bitburg, Stand Januar 2013, eigene Darstellung

Eine Folgenutzung der Liegenschaft im Bereich Sport und Freizeit ist insbesondere in Ergänzung zu anderen Nutzungsbausteinen eine mögliche Option. Dabei ist vor allem die vorhandene Turnhalle auf der Liegenschaft nach zu nutzen.

Inwiefern der bauliche Zustand der Turnhalle deutschen DIN- Normen entspricht, wurde durch die Hessische Sportstätten-Ausstattungs- und Service GmbH untersucht.<sup>7</sup> Im Ergebnis wird der Halle zwar ein optisch ansprechender Zustand bescheinigt, um eine generelle Nutzung zu ermöglichen sind jedoch Reparaturen und zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich. Hinzu kommt, dass z.B. Ausstattung und Linierung nicht normgerecht sind. Eine unmittelbare Nachnutzung z.B. für den Vereinsport ist daher nicht ohne weiteres möglich.

<sup>7</sup> Hessische Sportstätten-Ausstattungs- und Service GmbH: Sporthallendokumentation Konversionshalle Bitburg, März 2013

## 2.6 Tourismus

Der Tourismus ist in der Stadt Bitburg zu einem wichtigen Wirtschaftszweig geworden. Zwischen 1997 und 2004 stiegen die Übernachtungszahlen und die Gästezahlen stark an. Die Steigerungen sind in erster Linie durch die drei Hotels, die 1997 im Freizeit-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrum Flugplatz Bitburg eröffnet wurden, entstanden, das Hotel Eifelstern, das Sport Park Hotel "Sportschule Bitburg" und das Jugendhotel Youtel 1202 zurückzuführen.

Jahr	Betriebe	Angebotene Betten	Gäste	Übernachtungen
1994	11	299	10.201	22.986
1995	11	299	13.812	29.163
1996	11	311	0	0
1997	11	314	13.162	25.580
1998	13	697	21.815	47.606
1999	12	812	31.726	68.855
2000	11	816	37.916	92.879
2001	9	1.120	46.168	114.503
2002	10	1.332	48.235	116.621
2003	11	1.468	60.199	142.025
2004	11	1.468	62.689	144.701
2005	11	1.851	63.749	143.453
2006	10	1.823	65.466	148.071
2007	11	1.817	0	0
2008	9	1.792	69.752	158.285
2009	9	1.798	59.264	136.359
2010	9	1.805	57.193	132.624
2011	9	1.848	0	0

Abbildung 12: Tourismus in der Stadt Bitburg 1994 – 2011 (Quelle: Statistisches Landesamt RLP 2012)

Durch die gute Entwicklung im Bereich des Tourismus wurde auch eine positive Entwicklung der Infrastruktur gefördert. Betriebe wie die Bitburger Brauerei, das Erlebnisbad Cascade, das Kreismuseum, das Kulturzentrum Haus Beda, die beiden Kartbahnen, die Eisbahn profitieren von diesem Boom und helfen selbst mit, dem Tourismus eine Dynamik zu verleihen, die sich positiv auf Stadt und Umland auswirkt. Tourismus ist für die Stadt Bitburg ein tragender Wirtschaftsfaktor geworden.

Seit 2009 sind die Übernachtungszahlen der Stadt Bitburg wieder gesunken, was vermutlich auch auf die allgemeine Wirtschaftsentwicklung zurückzuführen ist. Im Jahr 2011 stabilisierten sich die Übernachtungszahlen, was zum einen auf Großveranstaltungen wie den Rheinland-Pfalz-Tag und die Special Olympics, aber auch das gute Wetter zurückzuführen war. Im Jahr 2012 konnten nach Auskunft der Tourist Information Bitburger und Speicherer Land die Zahl der Vorjahresübernachtungen wegen fehlenden Besuchermagneten und dem schlechten Wetter nicht erreicht werden.

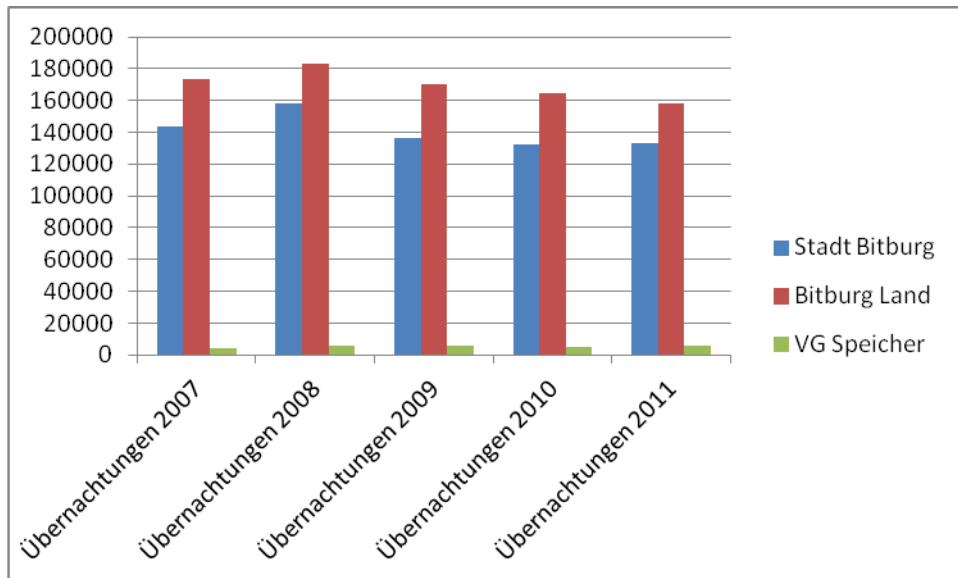


Abbildung 13: Übernachtungszahlen der Stadt Bitburg, der VG Bitburg-Land und der VG Speicher von 2007 bis 2011, (Quelle: Zahlen der Tourist Information Bitburger und Speicherer Land)

## Fazit

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftszweig der Stadt Bitburg. Trotz leicht sinkender Besucherzahlen in den letzten Jahren ist die Ansiedlung z.B. eines Hotels prüfenswert. Wichtig ist jedoch, dass z.B. Synergieeffekte mit den umliegenden Betrieben genutzt werden oder ein besonderes Konzept die Entfernung der Kaserne zur Innenstadt kompensiert. Denkbar wäre z.B. die Ansiedlung eines Apartmenthotels mit der Möglichkeit die Apartments auch für einen längeren Zeitraum zu mieten.

## Teil 3 Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse

Die Schwerpunkte der Untersuchungen lagen auf den Aspekten bauliche und funktionale Mängel der Bausubstanz, sowie Verkehr, Grün- und Freiflächen. Aus den Ergebnissen lassen sich die Ziele, Handlungsfelder und Einzelmaßnahmen für die Sanierung der Liegenschaft ableiten.

Als Grundlage für die Untersuchungen wurde herangezogen:

- Eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zu den Themen
  - Bausubstanz
  - Nutzungen
  - Verkehr und Grün
  - Stadtgestalt
- Ergebnisse des Bau- und Zustandsberichts des Landesbetrieb Bau, Mainz, Stand August bis Oktober 2012
- Vermögensbewertung der Anlagen und Einrichtungen der Abwasserentsorgung Bitburger Kaserne, November 2012
- Liegenschaftsbericht April 2011, US Kaserne Bitburg – ehemaliger französischer Liegenschaftsbereich, Protokoll der 1. KoAG-Sitzung am 23.08.2011
- Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Band 9.2“
- Abstimmungen mit den Stadtwerken, der Deutschen Telekom und dem RWE.

### 3.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Die Bau- und Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebietes ist durch seine langjährige militärische Nutzung geprägt. Einige Gebäude sind jahrzehntelang nicht oder nur teilweise genutzt worden. Insgesamt befinden sich derzeit auf dem Gelände der Alten Kaserne 21 Gebäude, die überwiegend in Nordost-Südwest-Richtung um einen mittig gelegenen ehemaligen Exerzierplatz (heutige zentrale Parkplatzanlage) errichtet wurden.

Die ehemaligen Kasernengebäude der Wehrmacht, die ab 1937 erbaut wurden, bilden die Grundstruktur der Kaserne und wurden Anfang bis Mitte der fünfziger Jahre bzw. nach 1990 durch die Errichtung insbesondere weiterer Lagerhallen nachverdichtet. Städtebaulich ist das Gelände der Alten Kaserne durch seine weitläufige Struktur gekennzeichnet. Zwischen den zwei – dreigeschossigen denkmalgeschützten Gebäuden entlang der Mötscher Straße befinden sich große zusammenhängende, in Teilen parkartig angelegte, Grün- und Freiflächen. Zwischen den gewerblich genutzten Gebäuden im rückwärtigen Teil der Kaserne sind die ehemals als Rangier-, Lager- und Stellflächen genutzten Außenflächen weiträumig versiegelt.

Die Auktionshalle der Rinder-Union-West liegt außerhalb des Kasernengeländes am Südring. Der eingeschossige Gebäudekomplex wird nur temporär für Auktionen genutzt und ist ansonsten ungenutzt. Die an die Auktionshalle angrenzenden Freiflächen sind weiträumig versiegelt.



Abbildung 14: Gebäudealter (mit Ausnahme der Auktionshalle der Rinder-Union-West) gemäß Bau- und Zustandsbericht LBB Mainz August 2012, eigene Darstellung März 2013

### 3.1.1 Nutzungsgeschichte

Laut der „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Band 9.2“ umfasste die Kasernenanlage Mannschaftsunterkünfte (Gebäude 2001, 2002, 2005, 2007, 2011), zwei Kasinos (2004, 2012), eine Turnhalle (2013), Werkstattgebäude und Garagen (Gebäude 2015, 2027, 2032, 2033, 2034) und einen Wachpavillon (2036).<sup>8</sup> Allerdings wurde das Gebäude 2013 (jetzige Turnhalle) erst zu einem späteren Zeitpunkt als Exerzierhalle errichtet. Es ist davon auszugehen, dass durch die luxemburgischen und französischen Truppen die Kasernengebäude entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt wurden und erst bei Übernahme der Alten Kaserne durch die Amerikaner im Jahr 1985 eine Nutzungsänderung für die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte erfolgte.

Da die US-Streitkräfte bereits seit 1952 südlich der Alten Kaserne ein Wohngebiet errichtet hatten, wurden die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte durch Büros, Kindergarten, Vorschule, Jugendzentrum, Bibliothek, Poststelle, Medienzentrum und kleinere Fitnessräume nachgenutzt. Die Gebäude wurden jedoch lediglich im Inneren an die neue Nutzung angepasst; es erfolgten keine Veränderungen an den Fassaden der Gebäude. Zusätzlich zu den bereits bestehenden Gebäuden errichteten die US-Streitkräfte weitere Hallen, so zum Beispiel zur Unterbringung der Feuerwehr. Dennoch ist ein Teil der Bestandskapazität nicht vollständig ausgenutzt worden. So sind die Gebäude 2032, 2033 und 2034 in einem so schlechten baulichen Zustand, dass davon auszugehen ist, dass sie nicht oder nur sehr eingeschränkt genutzt wurden. Ähnliches gilt für die Obergeschosse der Gebäude 2004 und 2015.



Abbildung 15: Nutzung zum Zeitpunkt der Nutzung durch das amerikanische Militär, eigene Darstellung März 2013

<sup>8</sup> Die Zuordnung der Gebäude zu den ehemaligen Nutzungen erfolgte aufgrund der vor Ort vorgenommenen Bestandsaufnahme. Die Denkmaltopographie enthält keine entsprechende Zuordnung.

### 3.2 Bausubstanz

Im Rahmen einer Bestandserhebung wurden alle Gebäude erfasst und hinsichtlich ihres Sanierungsbedarfs bewertet. Als Schlüsselkriterien wurden sowohl der Sanierungsbedarf aus baulichen als auch aus städtebaulichen und funktionale Gründen für die einzelnen Gebäude ermittelt. Die hier vorgenommene Vorabschätzung dient einer einheitlichen Bewertung des Gebietes, ersetzt jedoch nicht bautechnische Untersuchungen die bei der Sanierung der einzelnen Gebäude durchzuführen sind. Der tatsächliche Sanierungsbedarf wird auch in Abhängigkeit vom jeweiligen Nutzungskonzept im Detail zu ermitteln sein. Nicht berücksichtigt sind des Weiteren mögliche Schadstoffe in den Gebäuden. Diese sind Gegenstand einer Schadstoffhebung der einzelnen Gebäude, die durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) beauftragt wird.

Zur Bestandserhebung wurden Bestandsaufnahmebögen erstellt, die in einem ersten Teil die wichtigsten Daten für das jeweilige Gebäude wiedergeben, wie z.B. die Lage und ehemalige Nutzung, das Baujahr und den Denkmalstatus. Zur Ergänzung der Bestandsaufnahme zu den Gebäudemerkmalen werden im Anhang zum Bestandsaufnahmebogen eine Fotodokumentation der ermittelten Mängel und die Grundrisspläne der amerikanischen Streitkräfte beigefügt.

In einem zweiten Teil wurde eine Bestandserhebung der baulichen Mängel sowie der städtebaulichen / funktionalen Mängel durchgeführt. Zur Feststellung der baulichen Mängel wurden u.a. folgende Merkmale erhoben:

- Bauschäden wie z.B.: Setzrisse, Stürze, Schäden an Laibungen und Fensterbänken
- unzureichende Wärme- und Schallschutzeigenschaften der Fassade, und des Dachs
- Erneuerungsbedürftige Eingangstüren
- Modernisierungsbedürftige Heizungs-, Sanitär und Elektroanlagen
- Modernisierungsbedürftige Böden, Wände und Decken
- Fehlende Barrierefreiheit

Zur Feststellung der städtebaulichen / funktionalen Mängel wurden u.a. folgende Merkmale erhoben:

- Fehlendes Parkplatzangebot am Gebäude
- Bauliche Mängel der Außenflächen
- Eingeschränkte Zugangs-/ Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück
- erheblicher Störungsgrad aufgrund äußerer Gestaltungselemente
- Die Nutzung beeinträchtigende Grünstrukturen randlich des Gebäudes
- Altlastenverdacht
- erheblicher Störungsgrad durch Lärm / Abgase von angrenzenden Straßen und Gewerbebetrieben
- Nachnutzung problematisch

Zur Anwendung kam eine dreistufige Skala von ‚geringer Bedarf bis ‚hoher Bedarf. Unterschieden wurde in der Bewertung - entsprechend der Vorgehensweise in der Bestandserhebung - hinsichtlich des baulichen Bedarfs und des Bedarfs aus städtebaulich / funktionalen Gründen.



Gebäude 2001	
	
<b>Lage</b>	Nordwestliche Ecke der Liegenschaft an der Mötscher Straße, giebelständig
<b>Ehemalige Nutzung</b>	Kindergarten, Verwaltung, Family Support, Einkaufsbüro, Jugendzentrum
<b>Baujahr/Jahr der Modernisierung</b>	1937 / nicht bekannt
<b>Denkmalschutz</b>	Einzeldenkmal
<b>Erschließung</b>	8 Türen auf der östlichen Seite (5 barrierefrei), 6 Türen auf der westlichen Seite (alle barrierefrei), 1 Eingang auf der südlichen Giebelseite zum Keller
<b>Grundfläche / Geschossfläche</b>	rd. 1.510 m <sup>2</sup> / rd. 4.530 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Geschosse / Keller</b>	3 / Ja
<b>Bauweise</b>	massiv
<b>Dachform / Dacheindeckung</b>	Walmdach mit Einzelgauben / Schiefer
<b>Fassade</b>	Kalksandstein
<b>Sonstiges</b>	Grundriss an den Kopfen verändert, ‚Waffennischen‘ zu Fenstern umgebaut

#### Bestandserhebung bauliche Mängel

Verfall aufgrund unterlassener Instandsetzung	erneuerungsbedürftige Bausubstanz insgesamt	erforderliche Bauschadensbehebung einzelner Stellen (Risse, Durchfeuchtung o.ä.) <b>Setzrisse, Stürze</b>	<b>X</b>
Vandalismusschäden	Erneuerungsbedürftige Dachkonstruktion	Einschränkungen von Belichtung und Belüftung im EG	<b>X</b>
unzureichende Wärme- und Schallschutzeigenschaften der Fassade	unzureichende Wärme- und Schallschutzeigenschaften des Dachs	Einfachverglaste Fenster <b>Gauben</b>	<b>X</b>
		Erneuerungsbedürftige Eingangstüren	<b>X</b>
Modernisierungsbedürftige Heizungsanlagen	Modernisierungsbedürftige Sanitäreinrichtungen	<b>X</b> Modernisierungsbedürftige Elektroinstallationen	<b>X</b>
Modernisierungsbedürftige Böden	<b>X</b> Modernisierungsbedürftige Wände/Decken	Veränderung Raumaufteilung erforderlich	<b>X</b>
Keine barrierefreier Zugang zum Gebäude im Erdgeschoss	Keine barrierefreier Zugang zu den Obergeschossen	<b>X</b> Sonstiges <b>Fenster nicht denkmalgerecht</b>	<b>X</b>

#### Bestandserhebung städtebauliche und funktionale Mängel

Fehlendes Parkplatzangebot am Gebäude	<b>X</b>	Bauliche Mängel der Außenflächen	Eingeschränkte Zugangs-/ Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück	
erheblicher Störungsgrad aufgrund äußerer Gestaltungselemente		Die Nutzung beeinträchtigende Grünstrukturen randlich des Gebäudes <b>Nadelbäume Giebel, Bäume Traufe</b>	<b>X</b> Sonstiges <b>Überdachung zu Gebäude 2002</b>	<b>X</b>
Alllastenverdacht		erheblicher Störungsgrad durch Lärm / Abgase von angrenzenden Straßen <b>Mötscher Straße</b>	<b>X</b> erheblicher Störungsgrad durch Lärm / Abgase von angrenzenden Betrieben <b>angrenzende Gewerbebetriebe</b>	<b>X</b>
Nachnutzung problematisch <b>Grundrissveränderung, Sanitäreinrichtungen</b>	<b>X</b>	Sonstiges		

#### Baulicher Sanierungsbedarf gemäß VU

Hoher baulicher Sanierungsbedarf	Mittlerer baulicher Sanierungsbedarf	<b>X</b>	Geringer baulicher Sanierungsbedarf	
----------------------------------	--------------------------------------	----------	-------------------------------------	--

#### Sanierungsbedarf aus funktionalen Gründen gemäß VU

Hoher Sanierungsbedarf aus funktionalen Gründen	Mittlerer Sanierungsbedarf aus funktionalen Gründen	<b>X</b>	Geringer Sanierungsbedarf aus funktionalen Gründen	
-------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	----------	----------------------------------------------------	--

Abbildung 16: Bestandsaufnahmebogen zur Bestandsbewertung

Mit Hilfe einer Matrix wurden die beiden Bewertungsergebnisse zusammengeführt und einem Plan zum „Sanierungsbedarf der Bausubstanz“ festgehalten.

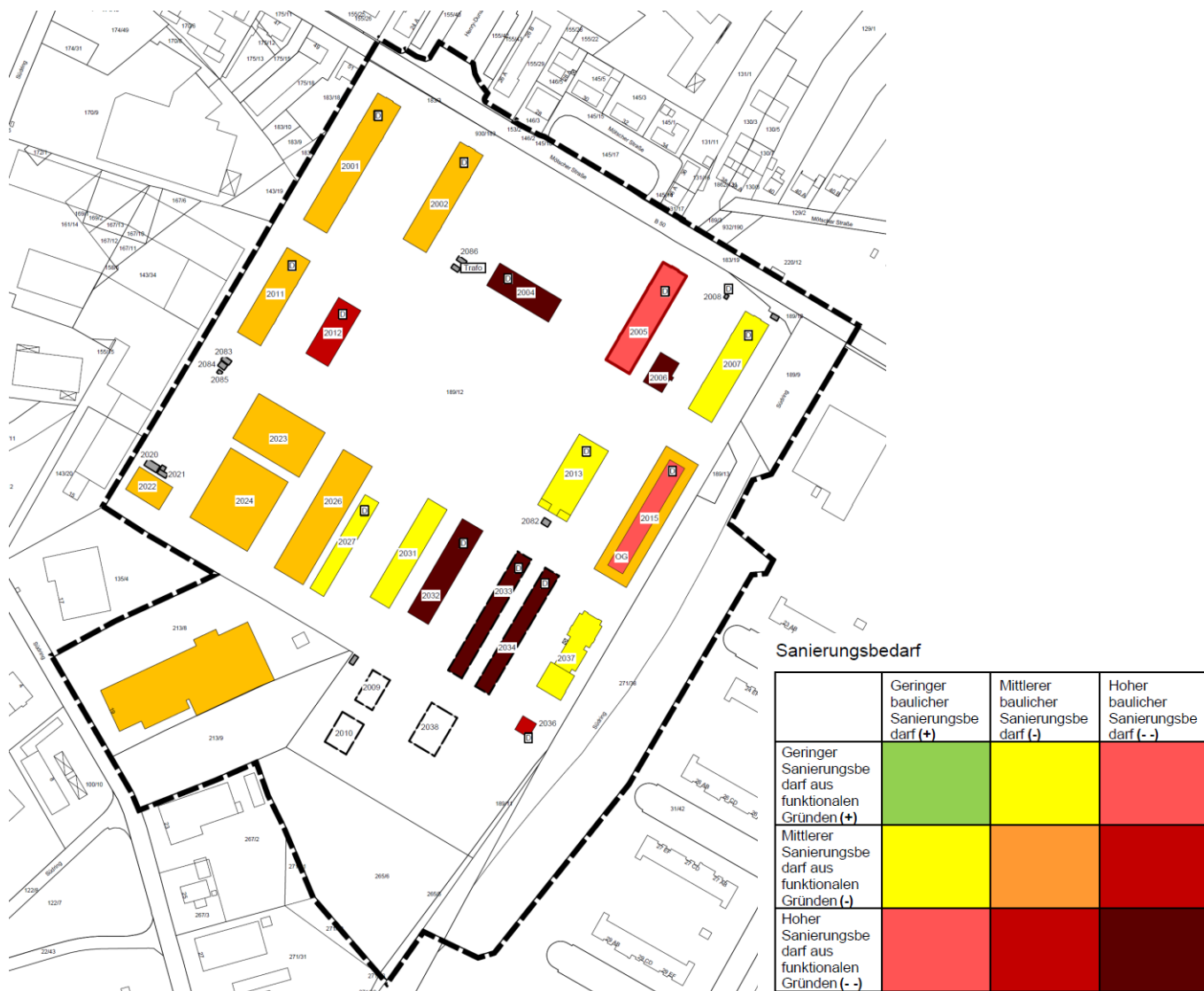


Abbildung 17: Sanierungsbedarf der Bausubstanz, eigene Bewertung und Darstellung März 2013

Keines der Bestandsgebäude in der Alten Kaserne weist einen geringen Sanierungsbedarf in baulicher und städtebaulich/funktionaler Hinsicht auf. Auch die Auktionshalle der Rinder-Union-West weist einen mittleren Sanierungsbedarf auf. Damit sind alle Gebäude im Bereich der Alten Kaserne zumindest in einer Kategorie sanierungsbedürftig. Hier sind jedoch deutliche Unterschiede zwischen den Gebäuden zu konstatieren: Die Gebäude, die in den letzten Jahrzehnten nicht oder nur teilweise genutzt wurden sind teilweise in einem sehr schlechten baulichen Zustand (24% der Gebäude): dies betrifft insbesondere die Gebäude 2032, 2033, 2034, und das Gebäude 2004. Hinsichtlich des nachträglich errichteten, eingeschossigen Gebäudes 2006 ist auszuführen, dass es hinsichtlich seiner technischen Ausstattung sanierungsbedürftig ist, jedoch aus nutzungsstrukturellen und gestalterischen Gründen (Lage zwischen zwei denkmalgeschützten Gebäude) ein Abbruch des Gebäudes nicht auszuschließen ist.



Abbildung 18: Gebäude 2034



Abbildung 19: Obergeschoss 2004

Beim Gebäude 2005 wurde im Jahr 2003 mit der Sanierung begonnen, die aber – als das Gebäude im Rohbauzustand war, unterbrochen wurde. Aus diesem Grund weist das Gebäude einen hohen baulichen Sanierungsbedarf auf, während nur geringe funktionale/ und städtebauliche Mängel festzustellen waren. Das Obergeschoss des Gebäudes 2015 weist aufgrund seiner Nichtnutzung einen schlechten baulichen Zustand auf, ist aber hinsichtlich seiner funktionalen Mängel mit einem mittleren Sanierungsbedarf einzustufen.



Abbildung 20: Gebäude 2005



Abbildung 21: Rohbauzustand Geb. 2005

Die Gebäude 2012 und 2036 weisen einen mittleren baulichen Bedarf auf, haben aber u.a. aufgrund des sehr zweckgebundenen Grundrisses oder aber der fehlenden technischen Ausstattung hohe funktionale Mängel. Die Gebäude, die von den amerikanischen Streitkräften regelmäßig genutzt wurden sind vorwiegend in einem mittleren Zustand (38% der Gebäude); die Gründe sind vielfältig: So weisen die Lager- und Fahrzeughallen 2023, 2024 und 2026 insbesondere Mängel hinsichtlich ihrer energetischen Eigenschaften und z.T. auch hinsichtlich ihrer Ausstattung auf. Zudem werden sie aufgrund ihrer Lage am südwestlichen Rand der Liegenschaft von Gewerbe- und Verkehrsimmissionen beeinträchtigt.



Abbildung 22: Gebäude 2026



Abbildung 23: Innenaufnahme Gebäude 2026

Die denkmalgeschützten Gebäude im vorderen Teil der Liegenschaft weisen eher bauliche Schäden an einzelnen Stellen der Fassaden und in den Eingangsbereichen auf. Sie sind nur in Teilen barrierefrei zugänglich und in Abhängigkeit von der vorherigen Nutzung und der dazugehörigen Ausstattung ist eine unmittelbare Nachnutzung nur eingeschränkt möglich.



Abbildung 24, Abbildung 25 und Abbildung 26: Bauschäden am und im Gebäude 2011

Den geringsten Sanierungsbedarf weisen die Gebäude 2007 (Verwaltungsgebäude), 2013 (Turnhalle), 2027 und 2031 (Lagerhallen) und das Gebäude 2037 (Feuerwehr) auf. Der bauliche Zustand dieser Gebäude ist relativ gut, in städtebaulich / funktionaler Hinsicht sind die Gebäude jedoch sanierungsbedürftig. Dies ist auf fehlende Parkplätze, Immissionsbelastungen, Altlasten oder auch Fragen der Nachnutzbarkeit zurückzuführen.

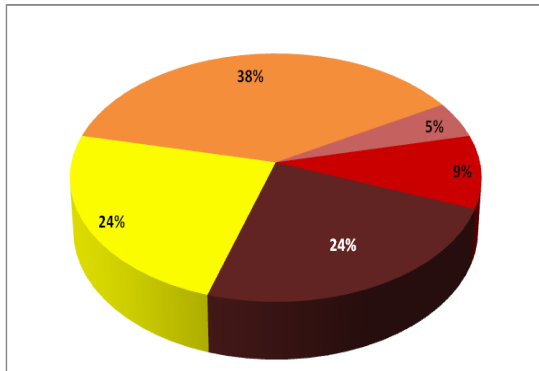


Abbildung 27: Gebäude 2013



Abbildung 28: Gebäude 2027

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass 24 % aller Gebäude in der Alten Kaserne in einer der zwei erhobenen Kategorien einen geringen bzw. mittleren Sanierungsbedarf aufweisen, 38% jeweils einen mittleren Bedarf, und die übrigen Gebäude (38%) mindestens in einer Kategorie einen hohen Sanierungsbedarf. Hinsichtlich einer unmittelbaren Nachnutzung bestehen bei diesen erhebliche Restriktionen. Dies betrifft auch vier unter Denkmalschutz stehende Gebäude (2032, 2033, 2034), die aufgrund ihres sehr schlechten baulichen Zustands nur mit erheblichen Aufwendungen instand gesetzt werden können. Dieser Konflikt wird mit der zuständigen Fachbehörde im Rahmen der konkreten Sanierung zu lösen sein.



- geringer Bedarf / mittlerer Bedarf (24%)
- mittlerer Bedarf / mittlerer Bedarf (38%)
- geringer Bedarf / hoher Bedarf (5%)
- mittlerer Bedarf / hoher Bedarf (9%)
- hoher Bedarf / hoher Bedarf (24%)

Abbildung 29: Verteilung des Sanierungsbedarfs der Bausubstanz in der Alten Kaserne, eigene Darstellung 2012

Die Auktionshalle der Rinder-Union-West wurde 1980 fertiggestellt und ist als eingeschossige Halle mit einem leicht geneigten Satteldach konzipiert. Insgesamt weisen sowohl das Gebäude als auch die Außenflächen bauliche und gestalterische Mängel auf.



Abbildung 30 und Abbildung 31: Auktionshalle mit Außenflächen der Rinder-Union-West

### 3.3 Umweltbelange

#### 3.3.1 Grün-und Freiflächen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Bestandserhebung zur naturräumlichen Situation und zu gegebenenfalls vorhandenen Biotopen durchgeführt. Gesetzlich unter Schutz gestellte Teilflächen der Alten Kaserne konnten nicht ermittelt werden.

Insgesamt ist das gesamte Kasernengelände stark durchgrünt. Neben parkartig angelegten Flächen mit heimischen Laubbäumen tragen auch alleinartige Baumpflanzungen sowie zahlreiche Hecken zur erhaltenswerten Eingrünung des Gebietes bei. Lediglich im Bereich der südwestlichen Grenze sowie nordwestlich des Gebäudes 2001 finden sich Nadelgehölze, die nicht erhalten werden müssen. Daneben bestehen großflächige, im Zusammenhang mit den denkmalgeschützten Gebäuden angelegte, Rasenflächen, die regelmäßig gemäht werden und daher aus naturschutzfachlicher Sicht keine hohe Wertigkeit aufweisen. Vor dem Hintergrund des hohen Versiegelungsanteils in der Kaserne kommt ihrer Erhaltung der Grünflächen und des Baumbestandes eine hohe Bedeutung für den Naturschutz aber auch für das Stadtbild in der Alten Kaserne zu.

Neben den Grünflächen zeichnet sich die Alte Kaserne auch durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen aus. Im Zentrum des ringförmig erschlossenen Kasernenareals liegt ein großer Parkplatz, um den sich die Gebäude – überwiegend in Nordost-Südwest-Richtung – gruppieren. Hinter dem Gebäude Nr. 2004 befindet sich ein weiterer, relativ großer Parkplatz, und ein Teil der übrigen Gebäude weist kleinere zugeordnete Parkflächen auf. Hinzu kommen größere zusammenhängend versiegelte Fläche im rückwärtigen, gewerbliche geprägten Teil der Kaserne, die als Rangier und Lagerflächen genutzt wurden.

In den rückwärtigen Bereichen der Gebäude Nr. 2001 und Nr. 2002 sind Kinderspielplätze vorhanden, dessen Spielgeräte jedoch nicht deutschen Standards entsprechen.

Im Süden des Kasernenareals befinden sich größere Freiflächen, die derzeit unbebaut sind und daher Raum für zukünftige Entwicklungen bieten.

### 3.3.2 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch angrenzende bzw. nahegelegene Verkehrstrassen und Gewerbebetriebe sowie Geruchsmissionen ein.

#### Verkehrsimmissionen

Auf das Gebiet wirken von Seiten der Mötscher Straße und des Südrings (sowohl vom östlich als auch vom südwestlich des Gebiets verlaufenden Teilabschnitt) Verkehrsemissionen ein. Im Rahmen der noch durchzuführenden Bauleitplanung wird zu klären sein, ob und wie mit den Verkehrsimmissionen umzugehen ist.

#### Gewerbeimmissionen

Von Seiten der südwestlich bzw. nordwestlich angrenzenden Gewerbebetriebe bzw. insbesondere der Betriebshöfe wirken gewerbliche Emissionen auf die angrenzenden Teilflächen der Alten Kaserne ein. Im Rahmen der noch durchzuführenden Bauleitplanung wird zu klären sein, ob und wie mit den gewerblichen Immissionen umzugehen ist.

#### Geruchsmissionen

Im südlichen Planbereich sind die Geruchsmissionen aus Richtung der Bitburg Brauerei je nach Wetterlage deutlich wahrnehmbar. Weiter nördlich im Gebiet nimmt die Geruchsbelastung deutlich ab. Im Rahmen der noch durchzuführenden Bauleitplanung wird zu klären sein, ob und wie mit den Geruchsmissionen umzugehen ist.

### 3.3.3 Altlasten

Die Altlastensituation im Gebiet der Alten Kaserne wurde im Liegenschaftsbericht vom April 2011<sup>9</sup> bzw. im Besprechungsvermerk zu der ersten Sitzung der 1. Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppen-Sitzung am 23.08.2011<sup>10</sup> dokumentiert. Im Rahmen der 1. KoAG Sitzung wurde die in der Alten Kaserne noch durchzuführenden Maßnahmen aktualisiert und in einer Tabelle festgehalten. Gemäß den vorherigen Nutzungen wurden insbesondere für den südlichen Teil der Liegenschaft Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen festgehalten und mögliche Maßnahmen beschrieben. Im Zuge der Bestandsbewertung zur Bausubstanz wurden die Ergebnisse der 1. KoAG-Sitzung in die Gebäudebewertungsbögen übernommen. Zudem wurden die Altlastenstandorte bzw. die Standorte der Verdachtsflächen in der zeichnerischen Bewertung der Bestandssituation festgehalten.

<sup>9</sup> Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz: Bericht zur Erhebung und Bewertung des Erfassungsbereichs US Kaserne Bitburg – ehem. Französischer Kasernenbereich; Stand April 2011

<sup>10</sup> IABG mbh Trier: Besprechungsvermerk: 1. KoAG (Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppen)-Sitzung im Sitzungsraum 305 der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (WAB) Trier – am 23.08.2011 in Trier

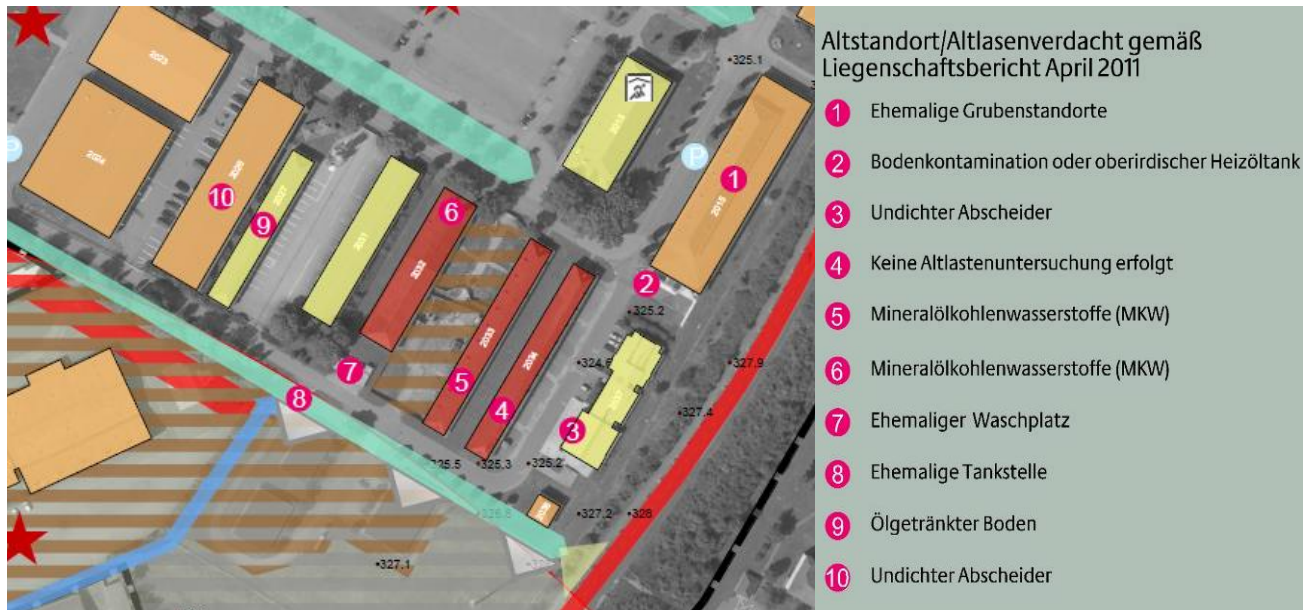


Abbildung 32: Altlastenstandorte bzw. Standorte der Verdachtsflächen im südlichen Teilbereich der Alten Kaserne, eigene Darstellung März 2013

### 3.4 Verkehrsinfrastruktur

Im Rahmen der Bestandsaufnahme erfolgte eine Bestandserhebung des gegenwärtigen Erscheinungsbildes der Straßen und Wege und der Parkplätze.

#### 3.4.1 Straßen

Zurzeit ist der Teilbereich der Alten Kaserne nicht an das öffentliche Straßennetz angebunden. Es bestehen jedoch noch zwei Zufahrtmöglichkeiten im Norden von der Mötscher Straße aus, die im Rahmen der Öffnung und Konversion des Geländes reaktiviert werden können. Sie sind derzeit allerdings mittels einer Zaunanlage mit Toren und Betonkübeln vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt. Die östliche Anbindung, als derzeit einzig nutzbare Zufahrt, befindet sich sehr nahe am Kreuzungsbereich der Mötscher Straße mit der Südspange und die westliche Zufahrt ist momentan nur bis zu einer überdachten Verbindung zwischen den Gebäuden 2001 und 2002 befahrbar. Wünschenswert wären der Abbruch des nachträglich errichteten Verbindungsgangs zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden 2001 und 2002 und die Öffnung der hier gelegenen Zufahrt. Die Lage dieser Anbindung im städtischen Gefüge (gegenüber der Einfahrt zum Euro BBW und zum Wohngebiet ‚Schleifmühle‘) mit genügend Abstand zu weiteren in die Mötscher Straße einmündenden Straßen erlaubt es, hier eine Hauptzufahrt zum Gelände der Alten Kaserne zu errichten.

Des Weiteren besteht eine Durchfahrt zur amerikanischen Housing (siehe Foto rechts oben), die allerdings nur für Pkw und speziell ausgelegte Lkw zu befahren ist, da die Durchfahrtshöhe deutlich unter 4,0m liegt. Diese Verkehrsverbindung wurde im Zuge des Neubaus der „Südspange“ geschaffen, die die B 50 mit der B 51 verbindet. Im Zuge der Freigabe der Alten Kaserne wurde die Verbindung zur Housing vorerst geschlossen. Sie kann ggf. nach einer Aufgabe der amerikanischen Wohnsiedlung nochmals reaktiviert werden.

Insofern besteht das Erfordernis, im Zuge der zivilen Umnutzung die äußere Anbindung des ehemaligen Kasernengeländes neu zu ordnen und umzubauen.



Abbildung 33 und Abbildung 34: nordwestliche Einfahrt zur Liegenschaft, Unterführung zur amerikanischen Housing (derzeit geschlossen)

Innerhalb des Kasernengeländes erfolgt die Erschließung über eine Ringstraße, an die sich Stichstraßen zur Erschließung der einzelnen Blocks angliedern. Der südlich gelegene gewerbliche Teil der Liegenschaft ist über eine weitere Straßenschleife erschlossen, er verfügt jedoch nicht über eine separate Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Für eine zivile Nachnutzung ist dies von Nachteil, weil sich innerhalb des abgezaunten Geländes alle Verkehre mischen und keine klare Trennung zwischen gewerblichem Verkehr und dem Pkw-Verkehr möglich ist.

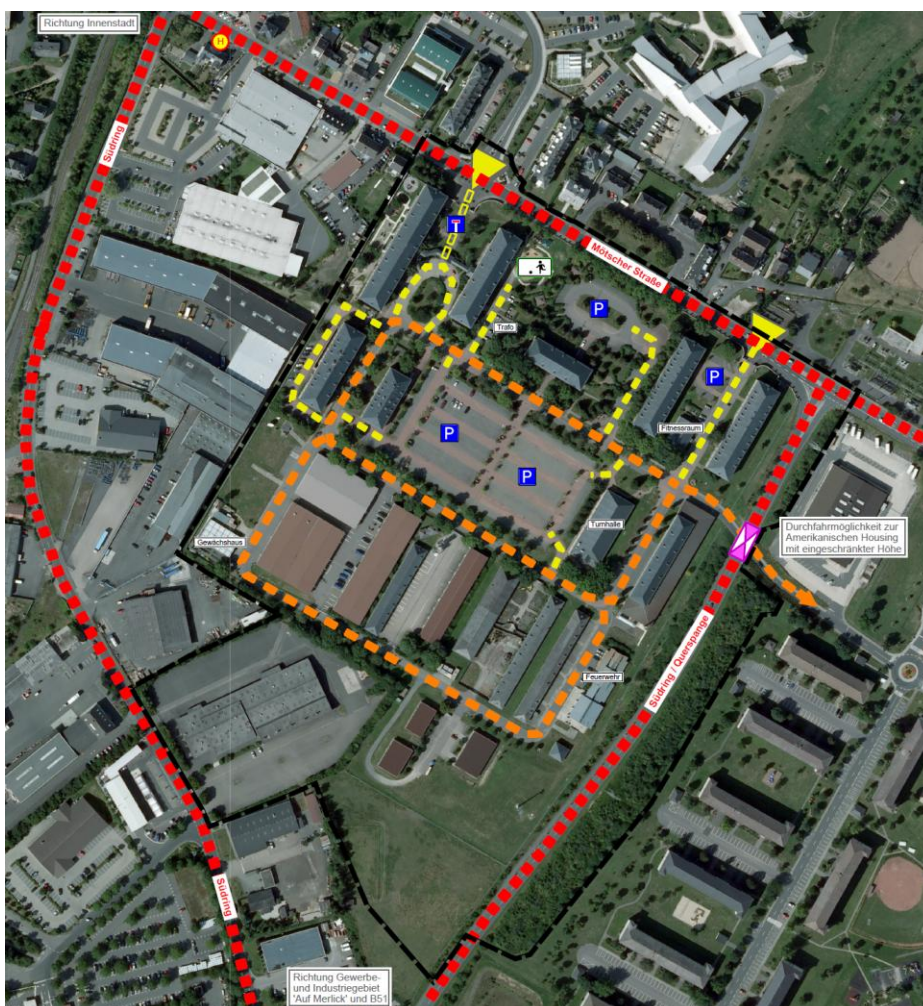


Abbildung 35: Erschließung der Liegenschaft, eigene Darstellung März 2013



Im Vergleich zur amerikanischen Wohnsiedlung sind die Straßen relativ schmal dimensioniert und entsprechen eher deutschem Standard. Zur Verkehrsberuhigung sind einzelne Straßenabschnitte innerhalb des Geländes gepflastert. Lediglich zwischen dem Gebäude 2001 und 2002 ist eine überdimensionierte rund verlaufende Erschließung angelegt, da hier durch den Verbindungsgang zwischen den Gebäuden eine Durchfahrt zur Mötscher Straße derzeit ausschließt.

### Zustand der Straßen und Zufahrtswege

Die Straßen innerhalb des Kasernenkomplexes befinden sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand. Asphaltdecken und Pflaster sind offensichtlich vor nicht allzu langer Zeit erneuert worden. Lediglich an einigen Stellen sind einzelne Pflastersteine beschädigt. Einige Bordsteine oder Einläufe zeigen übliche Gebrauchsspuren.



Abbildung 36 und Abbildung 37: guter Zustand der Erschließungsstraßen

Auch die Zufahrtswege zu den einzelnen Gebäuden sind – außer zwischen den ohnehin ungenutzten und baufälligen Gebäuden Nr. 2033 und 2034 – in einem guten Zustand. Im Zuge der Konversion des Geländes sind daher lediglich die für die jeweiligen Nachnutzungen oder auch Abbruchmaßnahmen erforderlichen Sanierungs- bzw. Änderungs- und Anpassungsmaßnahmen durchzuführen.



Abbildung 38: Zufahrtsweg zwischen den Gebäuden 2033 und 2034    Abbildung 39: Flächen nach Abbruch von Hallen

### 3.4.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Stellplatzflächen vorhanden. Den zentralen Punkt der ‚Alten Kaserne‘ bildet der frühere Exerzierplatz, der zu einem großen Parkplatz mit ca. 370 Parkständen ausgebaut wurde. Die große, zentrale Fläche ist gut erschlossen, weist aber insbesondere aufgrund ihrer geringen Begrünung gestalterische Mängel auf. Weitere Parkplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einem Teil der Gebäude entlang der Mötscher Straße. Rückwärtig des Gebäudes 2004 befindet sich ein überdimensionierter, ringförmig angelegter Parkplatz.



Abbildung 40 und Abbildung 41: vorhandene Parkflächen in der Mitte der Kaserne und nördlich des Gebäudes 2004

### 3.4.3 Fußwege

Gehwege entlang der Straßen sowie zwischen den einzelnen Blocks sichern die fußläufige Erreichbarkeit des Geländes. Diese sind teilweise durch Grünstreifen und Baumreihen von den Verkehrswegen getrennt. Jedoch gibt es Teilabschnitte von Straßen ohne begleitende Gehwege. In Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen ist hier zu überprüfen, ob Ergänzungen der Gehwege erforderlich werden.

Des Weiteren ist das Gebiet aufgrund seiner bisherigen militärischen Nutzung nicht in die umliegenden Stadtstrukturen eingebunden. Wünschenswert wäre eine direkte Fußwegeverbindung in Richtung des südwestlich gelegenen Südrings und damit eine Anbindung an den dort angesiedelten Aldi-Discounter sowie eine Anbindung in Richtung des nordwestlich der Liegenschaft gelegenen Einzelhandelbetriebe (Rewe, Dänisches Bettenlager, Fressnapf).

## 3.5 Technische Infrastruktur

Die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist bekannt und in einem Leitungsplan festgehalten. Die technische Infrastruktur ist Gegenstand von Fachgutachten bzw. fachgutachterlicher Aussagen. Auf deren Ergebnisse wird im Folgenden eingegangen:

### Wasserver- und Entsorgung

Zur Beurteilung der Kapazitäten und des Zustands der Wasserversorgungsleitungen und des Kanals wurden seitens der Stadtwerke Bitburg detaillierte Untersuchungen<sup>11</sup> durchgeführt.

Hinsichtlich der Wasserversorgung wurde festgehalten, dass das Leitungsnetz in einem guten Zustand ist, jedoch voraussichtlich für die zukünftigen Nutzungen überdimensioniert ist. Aus diesem Grund werden die Stadtwerke aus hygienischen Gründen die Leitung regelmäßig spülen oder langfristig ersetzen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem; im Jahr 1990 erfolgt eine Sanierung des Kanals. Der grundsätzliche Zustand des Kanals ist laut Aussage des Gutachters dem Alter entsprechend, d.h. nicht sanierungsfrei. Die geschätzten Sanierungskosten belaufen sich auf ca. € 200.000. Eine vollständige Erneuerung des Kanals und der Ausbau im Trennsystem kommen aufgrund des guten Zustands der Verkehrswege in der Liegenschaft zunächst nicht in Frage.

Problematischer wurden die Konzipierung und der bauliche Zustand des 1.500 m<sup>3</sup> großen, unterirdischen Regenrückhaltebeckens (RRB) am westlichen Rand der Liegenschaft eingestuft.

<sup>11</sup> Hydrodat Wißmannsdorf: Vermögensbewertung der Anlagen und Einrichtungen der Abwasserentsorgung Bitburger Kaserne, Stand November 2012



Abbildung 42: Lage des unterirdischen Regenrückhaltebeckens nordöstlich des Gebäudes 2022

Das Regenrückhaltebecken weist ein deutlich größeres Volume auf, als für die Entwässerung der Alten Kaserne erforderlich ist, was vermutlich in Planungen der amerikanischen Streitkräfte zum weiteren Ausbau der Kaserne begründet liegt. In dem Regenrückhaltebecken pumpen sechs Pumpen ca. 50% des anfallenden Regenwassers ab. Laut der Begutachtung des Büros Hydrodats ist anzunehmen, dass „das RRB nur in mehrjährigen Abständen teilweise mit Wasser gefüllt wird. Dies hat zur Folge, dass die eingesetzten Pumpen und Strahlbelüfter sehr geringe Betriebszeiten mit sehr langen Stillstandszeiten aufweisen. Hinsichtlich der Funktionssicherheit und Unterhaltung ist dies problematisch. Insgesamt bedarf die gesamte Anlage nach weiterer Konkretisierung der zukünftigen Nutzung des Geländes einer hydraulischen Überprüfung einschl. Auslegung der Pumpen und Aggregate, um die zukünftigen Betriebskosten so weit wie möglich zu verringern.“ Ein entsprechendes Gutachten wird derzeit von den Stadtwerken beauftragt.

Hinsichtlich der Fläche, unter welcher das Regenrückhaltebecken liegt, ist anzumerken, dass diese derzeit oberirdisch nicht genutzt oder gestaltet werden kann und daher den negativen gestalterischen Charakter einer Brachfläche hat.

Insgesamt wird die Funktionsfähigkeit des jetzigen Netzes für die zukünftige Nachnutzung der Kaserne bestätigt, unter der Voraussetzung, dass für das Regenrückhaltebecken eine wirtschaftlich tragfähigere Lösung gefunden wird.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Mittel- und Niederspannungsnetz der Stadt Bitburg. Es besteht eine zentrale Einspeisung im Nordwesten der Alten Kaserne und eine Weiterleitung bis zu den Transformatorenstationen nordwestlich des Gebäudes 2004, südwestlich des Gebäudes 2011 sowie des Gebäudes 2013. Von dort aus erfolgt eine Umverteilung zu den übrigen Gebäuden. Die gebietsinterne Verteilung lag jedoch nicht in der Zuständigkeit der RWE.

Derzeit liegt noch keine konkrete Aussage der RWE zum Zustand und zur Übernahme der Netzanlagen vor.

### **Gasversorgung**

In der Alten Kaserne sind derzeit keine Gasversorgungsleitungen vorhanden. Jedoch wäre nach Auskunft der SWT ein Anschluss an das Netz in der Mötscher Straße problemlos möglich. Voraussetzung sind dann bauliche Maßnahmen zum Ausbau des Netzes in der Alten Kaserne.

### **Energieversorgung /Fernwärme**

Die Energieversorgung der Kaserne erfolgt bislang über ein Nahwärmenetz. Die Heizzentrale befindet sich im Gebäude 2015. Geheizt wurde bislang mit Öl. Der Zustand des Nahwärmenetzes und seine Nutzbarkeit und alternative Versorgungsmöglichkeiten (zentral und dezentral) sind zu untersuchen.

### **Telekommunikation**

Die Alte Kaserne wird derzeit bereits mit Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom erschlossen. Eine telefonische Rücksprache mit der deutschen Telekom ergab, dass der zur

Mötscher Straße orientierte Teil der Alten Kaserne gut erschlossen (z.T. mit Glasfaser) ist, während im rückwärtigen Bereich (gewerblicher Bereich) nur eine geringe Erschließung vorhanden ist, die aber aufgrund nahegelegener Versorgungsleitungen unproblematisch auszubauen wäre.

### 3.6 Zusammenfassende Bewertung

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden durchgeführt, um ausreichende Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit einer Städtebaulichen Sanierung im Untersuchungsgebiet zusammenzustellen. Die Bestandserhebungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet ‚Alte Kaserne‘ insbesondere folgende substanzielle bzw. funktionale Mängel gemäß § 136 Abs. 3 BauGB bestehen:

#### Mängel der Bausubstanz

- schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden
- begrenzte Zweckmäßigkeit eines Teils der Gebäude für eine zivile Nachnutzung

#### Mängel der Nutzungsstruktur

- Untergenutzte Freiflächen
- Anordnung des nachträglich errichteten, eingeschossigen Gebäudes 2006 (Fitnessräume) zwischen den dreigeschossigen, denkmalgeschützten Gebäude 2005 und 2007

#### Infrastrukturelle Mängel

- problematische Zufahrtssituation im Bereich der Mötscher Straße
- fehlende Zufahrt zum südlichen ‚gewerblich‘ geprägten Bereich der Liegenschaft
- z.T. überdimensionierte verkehrliche Erschließung (Verkehrs und ‚Parkflächen‘) in der Liegenschaft
- Mängel der technischen Infrastruktur
- Fehlende Fuß- und Radweganbindung an die umliegenden Gebiete

#### Einschränkung gesunder und Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Altlastenstandortorte und Altlastenverdachtsflächen im südlichen Teilbereich der Liegenschaft
- Verkehrsimmissionen
- Gewerbliche Immissionen
- Geruchsimmissionen

#### Gestaltungsmängel

- im Bereich des zentralen Parkplatz
- im Bereich des Regenrückhaltebecken,
- bezüglich der Lage des nachträglich errichteten eingeschossigen Gebäudes 2006 zwischen den denkmalgeschützten Gebäude 2005 und 2007
- nachträglich errichteter Verbindungsgang zwischen den denkmalgeschützten Gebäude 2001 und 2002
- z.T. Defizite der Außenflächen durch hohen Versiegelungsgrad z.B. im Bereich der Auktionshalle RUW

Das Gebiet weist jedoch auch Potenziale für die Nachnutzung auf, die insbesondere im Gebietscharakter liegen, der durch die denkmalgeschützte Bausubstanz und die z.T. parkartigen Grünstrukturen geprägt wird. Die Potenziale und Restriktionen im Untersuchungsgebiet wurden in einem entsprechenden Plan festgehalten, der nachfolgend ausschnittsweise abgebildet ist:



Abbildung 43: Potenziale und Restriktionen, eigene Darstellung März 2013

## Teil 4 Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung

### 4.1 Befragung von Vertretern aus Gewerbe, Handel, Gastronomie, Hotellerie, Bildung und von kirchlichen und sozialen Einrichtungen

Im Teil 2 wurden die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Alten Kaserne untersucht. Neben der Auswertung statistischer Daten wurden auch Gespräche mit Schlüsselakteuren der Stadt und des Kreises zur Ermittlung der stadtspezifischen Rahmenbedingungen geführt. Des Weiteren wurde eine umfassende Befragung von städtischen und regionalen Akteuren durchgeführt, die dazu dienen sollte, einen umfassenden Einblick in die stadtspezifischen Problemfelder zu erhalten und Entwicklungsperspektiven für die Alte Kaserne zu entwickeln.

Der hierfür erstellte Fragebogen wurde bewusst übersichtlich und einfach gehalten, um eine möglichst hohe Rücklaufquote zu erzielen. Inhaltlich zielt der Fragebogen darauf ab, dass Knowhow der Akteure für ihren jeweiligen Handlungsbereich zu nutzen und zu ermitteln, wie diese den Bedarf der Ansiedlung von Nutzungen aus ihrem Handlungsbereich in der Stadt Bitburg einschätzen und ob die Alte Kaserne für eine solche Ansiedlung aktiviert werden könne. Des Weiteren haben die angeschriebenen Akteure die Möglichkeit, ihr Interesse an einer Besichtigung / Nutzung der Alten Kaserne zu bekunden.

Vorbereitende Untersuchungen  
Alte Kaserne, Möscher Straße



**Fragebogen**

Firma / Organisation: .....  
Ansprechpartner: .....  
Adresse: .....  
Datum: .....

1. Kennen Sie die Liegenschaft der Alten Kaserne (ehemalige Französische Kaserne)?  
 Ja  Nein
2. Wie beurteilen Sie die Lage der Alten Kaserne aus Ihrer fachlichen Sicht?  
 Sehr gut  Gut  
 Weniger gut  Schlecht
3. Gibt es aus Ihrer Sicht in Bitburg noch Bedarf für die Ansiedlung von Nutzungen aus Ihrem täglichen Handlungsfeld?  
 Ja  Nein



► Wenn ja, wie sieht dieser Bedarf Ihrer Meinung nach aus?

.....  
.....

4. Sehen Sie eine Möglichkeit die ehemalige Kaserne für Nutzungen aus Ihrem fachlichen Bereich zu aktivieren?  
 Ja  Nein

► Wenn ja, wie könnte diese Nutzung Ihrer Meinung nach aussehen?

.....  
.....

Bitte wenden

Vorbereitende Untersuchungen  
Alte Kaserne, Möscher Straße



Foto: ehemaliges Verwaltungsgebäude



Foto: ehemalige Fahrzeughalle

5. Hätten Sie persönlich Interesse an einer Besichtigung / Nutzung der Alten Kaserne?  
 Ja  
 Nein  
 Bitte nehmen Sie mit mir Kontakt auf!

Telefon: .....

Email: .....

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

*Hinweis:* Dieser Fragebogen wird anonym ausgewertet. Das Ergebnis wird in die Vorbereitenden Untersuchungen zur Alten Kaserne einfließen. Rücksendung per Fax, Post oder E-Mail.

Rückantwort per Fax 06561/6001-9310

oder per Post an:  
Stadtverwaltung Bitburg  
Herrn Seiwert  
Geschäftsbereich 3  
Rathausplatz 3-4  
54634 Bitburg

Oder per E-Mail: seiwert.a@stadt.bitburg.de

Abbildung 44: Fragebogen, Stand Januar 2013

Über 1030 Unternehmen, Freiberufler und Vereine wurden angeschrieben mit Fristsetzung bis zum 01.03.2013. Von versandten Fragebögen, wurden 130 ausgefüllt und zurückgegeben. Die Ergebnisse des Rücklaufs werden bei der Definition der städtebaulichen Entwicklungsziele undmaßnahmen berücksichtigt.

## 4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

*ist noch durchzuführen*

## 4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

*ist noch durchzuführen*

## Teil 5 Städtebauliche Entwicklungsziele

Die vorliegende Untersuchung war unter der Prämisse begonnen worden, dass das Untersuchungsgebiet die ihm zukommenden Aufgaben bei der zivilen Nachnutzung nicht angemessen erfüllen kann. Sowohl die Analyse wie auch Überlegungen zu konzeptionellen Ansätzen bestätigen, dass eine Nutzungsmischung der Funktionen Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe für das Untersuchungsgebiet ‚Alte Kaserne‘ künftig von wesentlicher Bedeutung sein werden. Insofern muss das Untersuchungsgebiet strategisch auf die Erfüllung dieser Funktionen ausgerichtet werden.

Die in den Teil 2 und Teil 3 festgestellten Rahmenbedingungen, städtebaulichen bzw. baulichen Missstände und Potenziale bilden die Grundlage für die zu entwickelnden Ziele und die sich daraus ableitenden Maßnahmen. Mitberücksichtigt werden ebenfalls Zielsetzungen die sich aus übergeordneten Planungen ergeben.

Daraus werden Maßnahmenvorschläge abgeleitet, die in einer Rahmenplanung zusammengefasst werden. Dabei ist die Rahmenplanung jedoch nicht als starre Vorgabe, sondern als weiter entwickelbare Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation oder neuen Perspektiven angepasst werden kann. Darüber hinaus bedarf der Rahmenplan der Ergänzung durch weitere, sachlich oder räumlich stärker zu differenzierende, Planungen oder Fachgutachten.

### Entwicklung der Wohnfunktion

Zwar wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme für die Stadt Bitburg keine signifikante Veränderung in der Bevölkerungsentwicklung festgestellt, jedoch werden die altersstrukturellen Verschiebungen sich wandelnde Ansprüche an das Wohnungsangebot der Stadt Bitburg nach sich ziehen.

Folgende Entwicklungsziele leiten sich daraus ab:

- Heutigen Wohnansprüchen genügender Wohnraum durch Modernisierung und Instandsetzung unter Berücksichtigung der Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit
- Schaffung der Voraussetzungen für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur hinsichtlich Alters- und Berufsgruppen sowie Familienstände bzw. Wohnformen
- Anpassung an gewandelte Lebens- und Umweltbedürfnisse und die wirtschaftlichen Verhältnisse von Einwohnern

### Entwicklung der gewerblichen Funktion

- Marktgängige gewerbliche Bausubstanz durch Modernisierung und Instandsetzung unter Berücksichtigung der Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit
- Modernisierung und Instandsetzung der denkmalgeschützten Gebäude als gebiets- und stadt-bildprägende Gebäude nach Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes
- Aktivierung und stadtverträgliche Entwicklung der südlichen Freiflächen mit hohem Anspruch an architektonische und städtebauliche Qualität
- Übernachtungsangebote für den Tourismus

## Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur und technische Infrastruktur

- Lösung der Zufahrtsproblematik
- Sanierung der technischen Infrastruktur sowie der Verkehrsflächen, sofern erforderlich
- Platzgestaltung im Bereich zentralen Parkplatzes
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

## Lösung der Umweltprobleme

- Beseitigung der Altlastenstandortorte und Altlastenverdachtsflächen, sofern erforderlich
- Berücksichtigung von Energieeffizienz und Klimaschutz bei Instandsetzung der Gebäude und der Infrastruktur
- Untersuchung der Beeinträchtigung der Alten Kaserne infolge von Lärmimmissionen (Verkehr, Gewerbe) und Geruchsmissionen
- Pflege und Ausbau vorhandener Grünflächen; Beseitigung von Grünstrukturen, die die Gebäude beeinträchtigen

## Teil 6 Maßnahmenübersicht

### 6.1 Nutzungen

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Analyse des Bestandes und der Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Alten Kaserne einschließlich der Auswertung statistischer Daten sowie der Gespräche mit Schlüsselakteuren und einer ersten Auswertung der Befragung von städtischen und regionalen Akteuren sind die potenziellen Nutzungen der Alten Kaserne vielfältig und reichen von Wohnen, über Dienstleistung, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, Gastronomie und Sport bis hin zur gewerblichen Nutzung.

Aus dem Gebäudebestand ergibt sich die Gliederung der zukünftigen Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebiets. Durch Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz können Verwaltungen und Dienstleistungen, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie Wohnen (unter Berücksichtigung barrierefreier und altengerechter Wohnformen) im nördlichen Teilbereich angesiedelt werden. Um eine einseitige Entwicklung zu vermeiden wird eine Mischnutzung dieser Nutzungen angestrebt. Dabei stellt das Gebäude 2004 aufgrund seiner Lage zurückgesetzt zur Mötscher Straße in einem kleinen Park ein großes Potenzial für die Ansiedlung von Gastronomie, Apartmenthotel aber auch besondere Wohnformen oder ggfs. auch Nahversorgung dar.

Die vorhandene Sporthalle sollte wenn möglich nachgenutzt werden und dem Breitensport dienen. Eine Nutzung durch private Betreiber ist möglich. Die Ergebnisse des Gutachtens der Hessischen Sportstätten-Ausstattungs- und Service GmbH sind dabei zu berücksichtigen.

Der Parkplatz in der Mitte der Kasernenanlage wird bei Nachnutzung aller Gebäude im Gebiet zur Deckung des Bedarfs an Stellplätzen weiterhin benötigt. Hinzu kommt, dass er als ehemaliger Exerzierplatz Teil der Denkmalzone ist und nicht bebaut werden sollte. Durch zusätzliche punktuelle Anpflanzung von Laubbäumen kann er gestalterisch aufgewertet werden.

Die vorhandenen gewerblichen Hallen im südlichen Teilbereich sind durch Gewerbetriebe nach zu nutzen, wobei auf eine Verträglichkeit mit dem Mischgebiet zu achten ist. Die südlich daran anschließenden Freiflächen können ebenfalls gewerblich genutzt werden und stellen den Lückenschluss zu den gewerblichen Betrieben im Bereich des Südrings her. Für eine optimale Anbindung des gewerblichen Teilbereichs und eine Trennung von dem immissionsempfindlicheren Mischgebiet ist eine zusätzliche Anbindung an den Südring planerisch sinnvoll. Je nach Nachnutzung und



den daraus resultierenden Grundstückszuschnitten sind mehrere Varianten für die Anbindung an den Südring (s. Kap. 6.3) möglich.

Die das Gebiet prägenden parkartig angelegten Flächen mit heimischen Laubbäumen sind zu erhalten und dienen neben der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch der Identitätsstiftung dieses Gebietes.

Das beschriebene Nutzungsschema stellt ein Grobkonzept für die städtebauliche Entwicklung der Alten Kaserne dar und wird nachfolgend schematisch dargestellt:

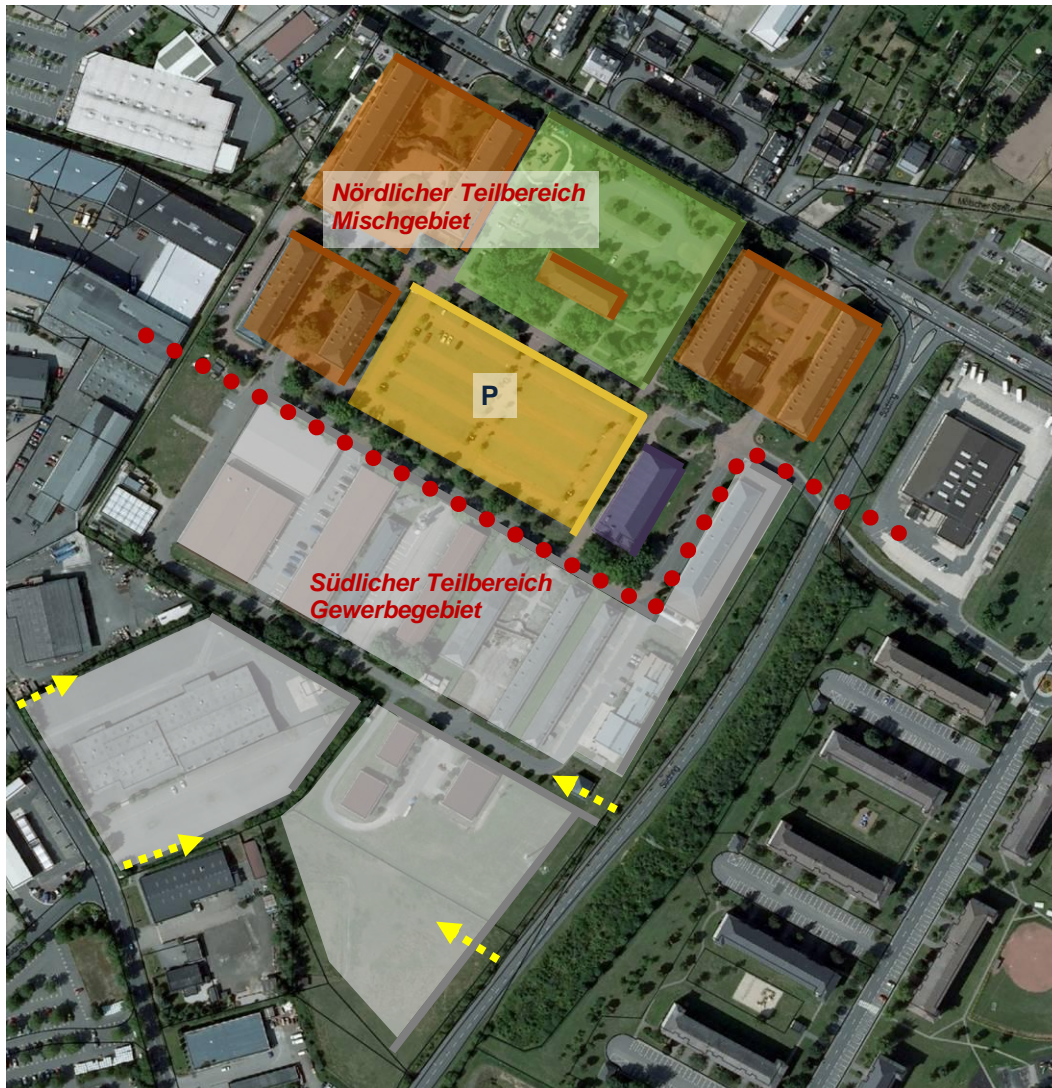


Abbildung 45: Potenzielle Nutzungszonierung, eigene Darstellung März 2013

Ziel ist es, dass sich die entstehenden Nutzungen in der Alten Kaserne in die umliegenden Teilbereiche der Stadt Bitburg einfügen und zu einer Stärkung dieser beizutragen.

## 6.2 Bausubstanz

Die denkmalgeschützten Gebäude sind instandzusetzen und zu modernisieren. Sie prägen weiterhin das zukünftige Erscheinungsbild der Alten Kaserne. Das Quartier sollte verkehrsberuhigt ausgebildet werden. Neben dem Park als Mittelpunkt sorgen die „grünen Bänder“ entlang der Straßen für hohe Aufenthaltsqualität.

Es sollten Handlungsempfehlungen und Beratungen zu den Aspekten

- Verbesserung des energetischen Standards der Bausubstanz,
  - Berücksichtigung von Planungsprinzipien des barrierefreien bzw. barrierenreduzierten Bauens,
  - Förderung alternativer Wohnformen wie z.B. generationenübergreifendes, senioren- oder behindertengerechtes Wohnen,
  - Verbesserung des Stadtbildes,
- erfolgen.

Die Wiedernutzbarmachung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- und mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung ist eine Maßnahme, die im Rahmen der Sanierung ebenfalls angestoßen werden kann.

### 6.3 Verkehrsinfrastruktur

Die Erschließung der alten Kaserne ist in verkehrstechnischer Hinsicht in einem guten Zustand. Im Rahmen der weiteren Entwicklung kommt jedoch insbesondere den Anbindungen an die umliegenden Teilbereiche der Stadt eine große Bedeutung zu.

#### Öffnen des Geländes zur Mötscher Straße

Die gegenüber der Einfahrt zum Euro BBW liegende Zufahrt zur Alten Kaserne ist derzeit nicht nutzbar, da zwischen den Gebäude 2001 und 2002 ein Verbindungsgang errichtet wurde. Dieser sollte sowohl aus funktionaler aber auch aus gestalterischen Gründen entfernt werden und anschließend die Hauptzufahrt zur Mötscher Straße an dieser Stelle hergestellt werden. Zur besseren Erreichbarkeit der jeweils anderen Straßenseite ist im neuen Kreuzungsbereich eine Querungshilfe anzulegen.

Die derzeitige Zufahrt im Einmündungsbereich des Südrings zwischen den Gebäuden 2005 und 2007 sollte zukünftig aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs lediglich durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden. Um das Gelände zur Mötscher Straße hin weiter zu öffnen, ist anzustreben mittig zwischen den zwei bestehenden Zugängen zu dem Gelände einen weiteren Zugang für Fußgänger und Radfahrer anzulegen. Insbesondere vor dem Hintergrund der hier gelegenen Grünfläche und dem Nutzungspotenzial des Gebäudes 2004 z.B. für eine Gastronomie kommt diesem Zugang eine hohe Bedeutung zu.

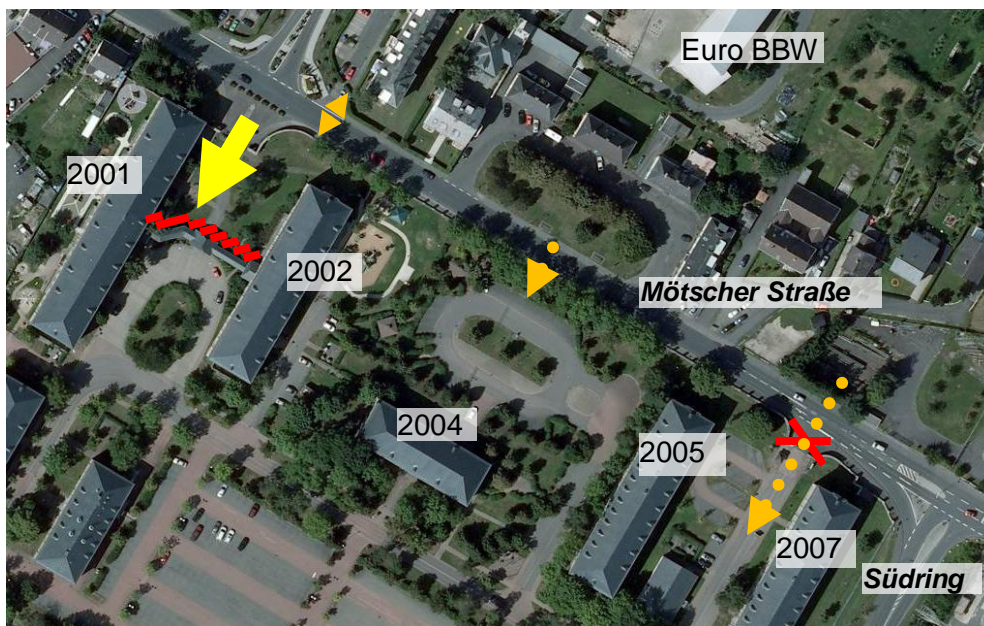
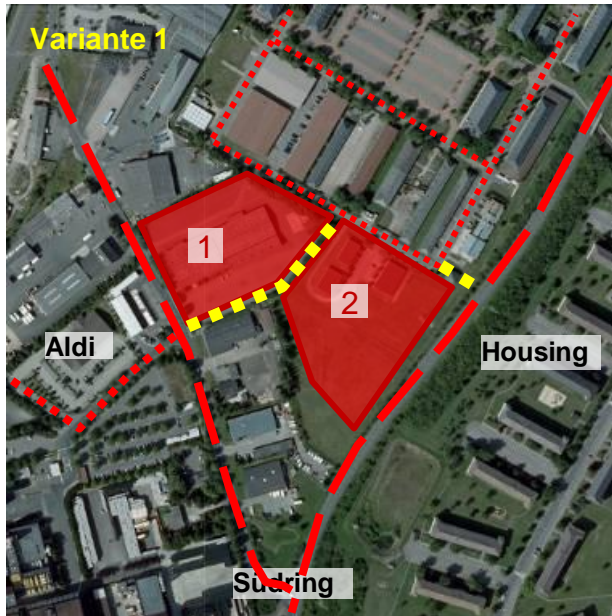


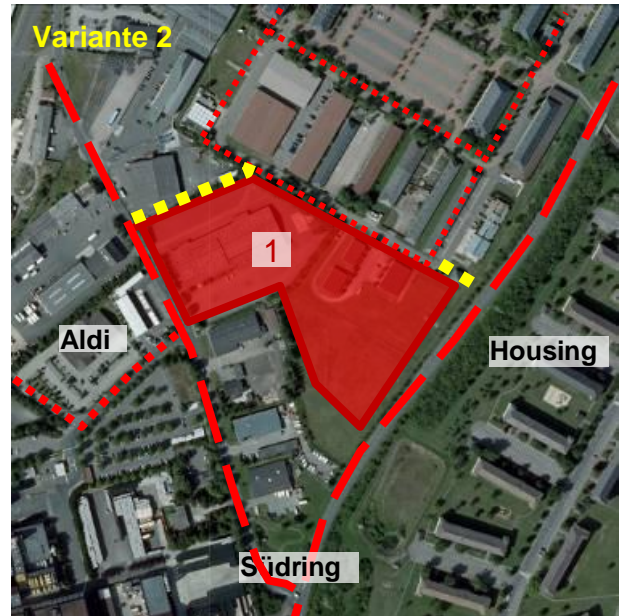
Abbildung 46: Öffnen der Alten Kaserne zur Mötscher Straße, eigene Darstellung März 2013

**Neue Zufahrtsmöglichkeiten vom Südring** Zur Erschließung der gewerblichen Flächen im Süden der Alten Kaserne bzw. der dortigen Freiflächen aber auch zur besseren Anbindung an die südlich gelegenen Teilbereiche der Stadt und den hier gelegenen Nahversorger (Aldi) ist eine Anbindung an den Südring im Bereich des Gewerbegebiets bzw. in Richtung Housing anzustreben.

Nachfolgend werden Varianten zur Erschließung der südlichen Flächen gegenübergestellt:



Größe der Teilfläche 1 – 1,4 ha  
 Größe der Teilfläche 2 – 1,9 ha  
 Länge der Erschließung: rd. 220m



Größe der Teilfläche 1 – 3,3 ha  
 Länge der Erschließung: rd. 175m



Größe der Teilfläche 1 – 1,4 ha  
 Größe der Teilfläche 2 – 0,9 ha  
 Größe der Teilfläche 3 – 0,9 ha  
 Länge der Erschließung: rd. 360m



Größe der Teilfläche 1 – 1,4 ha  
 Größe der Teilfläche 2 – 0,9 ha  
 Größe der Teilfläche 3 – 0,9 ha  
 Länge der Erschließung: rd. 300m

Abbildung 47: Varianten der Anbindung an den Südring, eigene Darstellung März 2013

Die Entscheidung zugunsten einer der Varianten wird letztendlich durch die Nachfrage nach Gewebegrundstücken bestimmter Größe und Eignung bestimmt. Städtebaulich ist eine Anbindung an den westlich gelegenen Teilabschnitt des Südrings im Bereich Güterstraße und damit an den Aldi und in Richtung Saarstraße zu favorisieren. In Richtung Housing ist die Anbindung auch von den topographischen Gegebenheiten, dem Trassenverlauf und den Überlegungen zur Entwicklung der Housing abhängig.

### **Parkplatzsanierung**

Der Parkplatz inmitten der Kaserne ist zu erhalten und zu begrünen. Eine Teilentsiegelung der versiegelten Flächen ist in Erwägung zu ziehen.

## **6.4 Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur der Alten Kaserne ist entsprechend den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzungen auszulegen.

Erforderlich wird auch die Überprüfung und Ergänzung der Straßen- und Platzbeleuchtung und der Einsatz energieeffizienter Straßenbeleuchtungstechnik (z.B. LED).

## **6.5 Grün- und Freiflächen**

Für die Entwicklung des nördlichen Teilbereichs der Alten Kaserne zu einem gemischt genutzten Quartier ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der Parkflächen – insbesondere nördlich des Gebäudes 2004 - von hoher Bedeutung. Die Beseitigung der oval angelegten Stellplatzanlage, die potenzielle Nutzung des Gebäudes 2004 für gastronomische Zwecke mit Außengastronomie und die Anlage eines Kinderspielplatzes erhöhen das Nutzungspotenzial der Grünfläche. Durch die Anlage eines weiteren Zugangs von der Mötscher Straße aus wird die Grünfläche auch für die angrenzenden Stadtteil besser nutzbar.

Für den Fall, dass ein Teil der Gebäude zu Wohngebäuden umgenutzt werden, können diesen kleinere private Grünflächen zugeordnet werden.



Abbildung 48: Entwicklung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, eigene Darstellung März 2013

## 6.6 Einsparung von Ressourcen

Die Reaktivierung der Gebäude im Untersuchungsgebiet trägt dazu bei, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einzudämmen und damit auch Erschließungskosten für neues Bauland zu reduzieren. Die fortdauernde Nutzung bestehender Gebäude ist zudem ressourcen- und energiesparend.

## 6.7 Rahmenplan

Einen besonderen Stellenwert innerhalb der weiteren Vorbereitungen zur Sanierung hat die Entwicklung einer gebietsbezogenen städtebaulichen Planung. In ihr zeigt die Stadt Bitburg, mit welchen Strategien und Maßnahmen die Sanierungsziele erreicht werden sollen. Inhaltlich bildet der Rahmenplan die städtebaulich-planerische Synthese aus

- den vorhandenen Strukturen,
- den ermittelten Mängeln,
- den angestrebten Sanierungszielen und
- den als realistisch eingestuften Veränderungsmöglichkeiten.

Für den Bereich der Alten Kaserne wird eine Planung erarbeitet, die die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen aufnimmt und für die Problemlösung im Sanierungsprozess konkretisiert. Dieser Rahmenplan stellt eine verbindliche Richtschnur für das weitere Vorgehen bei der Sanierung dar. An ihm orientieren sich in Zukunft die öffentlichen und privaten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und der Einbettung in den größeren Planungszusammenhang. Dabei ist der Rahmenplan jedoch nicht als starre Vorgabe, sondern als weiter entwickelbare Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation oder neuen Perspektiven angepasst werden kann. Darüber hinaus bedarf der Rahmenplan für die Durchführung der Sanierung der Ergänzung durch weitere, sachlich oder räumlich stärker zu differenzierende Planungen.

Die Fertigstellung des Rahmenplanes kann erst nach Auswertung der im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgen. Nachfolgend wird demnach lediglich ein erster Vorentwurf dargestellt:



Abbildung 49: Vorentwurf Rahmenplan mit Darstellung erster Maßnahmen, März 2013