

# Bitburg Housing

## Städtebauliche Konzeption – Erläuterung Projektstand

Gemeinsame Sitzung des Kreistages, Stadtrates Bitburg und der  
Verbandsversammlung  
des Zweckverbandes Flugplatzes Bitburg

23.03.2026



# Städtebauliche Konzeption - Vorgehensweise

2017 &amp; 2021

01 | 2025

04 | 2025

Ende 2025

09 | 2026

**LGS-Planungen****Erste Ansätze zum Städtebau**

QM-interne Erarbeitung  
Vorgaben Konsortialvertrag  
Erkenntnisse Workshop der PG

**Weiterentwicklung Städtebau**

Kennenlernen potenzielle Büros  
Auswahl von zwei Büros  
Beauftragung

**Phase I**

Überprüfung bisherige städtebauliche  
Konzeption + Weiterentwicklung  
Phasenkonzept Bauabschnitte  
Leitlinien für Freiraum, Mobilität,  
Nutzungen etc.  
Entscheidung zur Weiterbeauftragung

**Phase II**

Ausarbeitung städtebaulicher  
Entwurf „Konversionskonzept“  
als Grundlage zum  
Bebauungsplan

**Verlängerung**

Projektierungsphase  
Abschluss Kaufvertrag  
Vorbereitung zum BPlan  
(Gutachten) etc.



**H|G** Hähmig | Gemmeke  
Architekten und Stadtplaner  
Partnerschaft mbB



arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh





# Entwurfsstand mit Ausblick: Stand Juli 2025





# Städtebaulicher Entwurf

aktueller Stand: Dezember 2025



- Grün
  - öffentlich
  - öffentlich Park
  - privat Garten
  - privat Gewerbe
- Straßenraum
  - Fahrbahn
  - Mischfläche
  - Fußweg
  - privat
  - Parkplatz
- Baum
  - neu
  - Bestand
- Wasser
- Spielplatz
- Platz



# Planungsidee

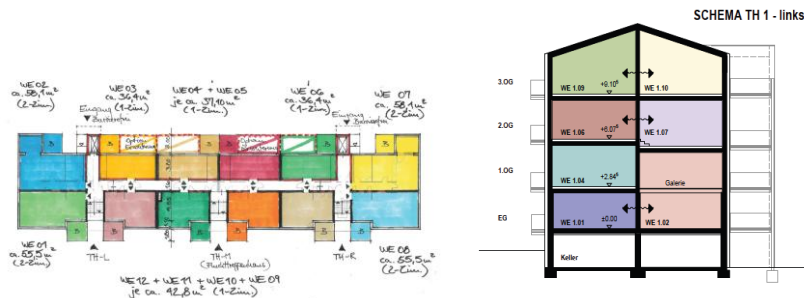
- Loop als bestehendes und prägendes Element
- Grüne Mitte und Grünraumvernetzung als zentrales Element
- Herausbildung von 5 Korridoren und 5 Quartieren mit eigener Identität
- Besondere Quartiere in den Bereichen: BX, High School und Campus





# Bestandserhalt

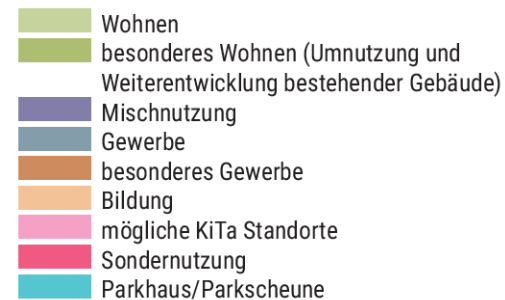
- Erhalt von Sondergebäuden aufgrund der Baustruktur im Fokus
- Ergänzende Neubebauung mit verschiedenen Gebäudetypologien
- Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Wohngebäude





# Nutzung

- Durchmischtes Quartier mit ausgewogener Kombination aus Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und sozialer Infrastruktur
- Schaffung eines hochwertigen Wohnstandortes und einer attraktiven Gewerbeadresse





# Erschließung

- HAUPTerschließung über bestehende Zufahrten
- Erhalt der HAUPTerschließungsstruktur (Loop)
- Nullstellen zur Verkehrsberuhigung (Gewerbe, Barnwell Street)
- Verkehrsberuhigte Erschließung der Teilquartiere





# Erschließung

## Durchwegung Fuß/Rad

- kurze Wege – gute fußläufige Erreichbarkeiten und Vernetzung!
- Anbindungsmöglichkeiten für den ÖPNV





# Parken

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs prioritär im Loop und in den Höfen (Nutzung Bestandsversiegelung)
- Verschiedene Formen zur Unterbringung des Stellplatzbedarfes in zentraler und dezentraler Form





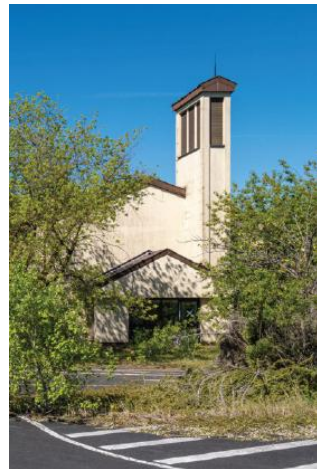
# Freiraumgerüst

- Loop und Grüne Mitte als zentrale Freiraumelemente
- Funktionen des Loops: Verknüpfung der Funktionen Erschließung, Parken, Aufenthaltsqualität, Klimaschutz, Grünraum
- Wasser als Gestaltungselement
- Ergänzende Grünraumvernetzungen





# Landmarken & Highlights





# Bäume

- Vorhandener Baumbestand als Grundgerüst
- Bestehende Grünraumqualitäten
- Baumbestand sichert Grün- und Aufenthaltsqualität
- Klimafunktionen





# Die grüne Mitte



Wasser erlebbar machen:

- Bachlauf zu Retentionsfläche
- Retentionsfläche als Biotop mit Beobachtungs- und Erlebnischarakter



# Die grüne Mitte



Bachlauf mit Spieleigenschaft



Biotoppfad



Spielstraße



Wasserspielplatz



Auenlandschaft



Spielstraße



# Die grüne Mitte





# Retention

- Ableitung Regenwasser in ein zentrales Regenrückhaltebecken mit Biotopqualitäten
- Schwammstadt-Prinzip als straßenbegleitende Maßnahmen
- Kaskadenförmige naturnahe, oberirdische Wasserführung
- Anlage einer künstlichen Aue/ Schilf-Flächen mit Steg
- Konkretisierung des Regenwasserkonzeptes in Arbeit





# Referenzbilder Schwammstadt



kornabgestuftes Baumsubstrat mit Abdichtung



Versickerungsaktive gliedernde Grünflächen



Teilversiegelte Stellplätze



Baumrigole



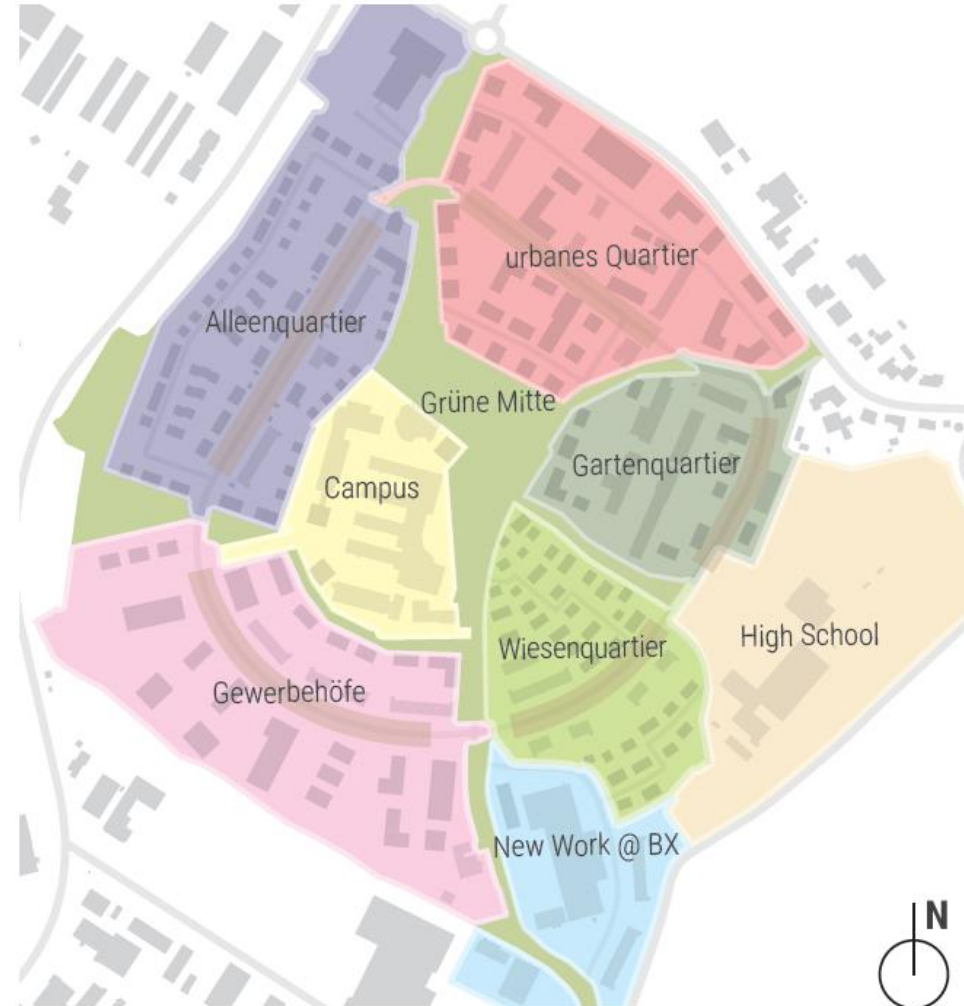
Baumstandorte in Parkflächen



Schrägparken mit eingesätem Schotterrasen

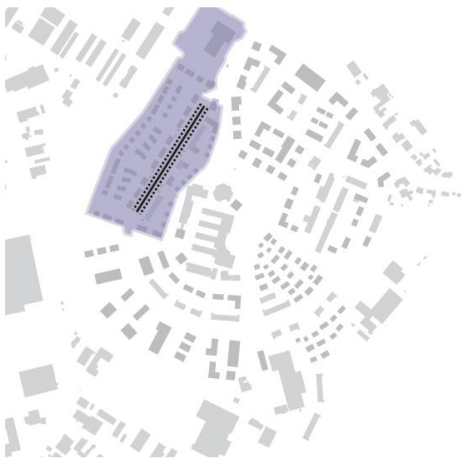


# Die Quartiere im Detail





# Alleenquartier



Typologiebausteine:



Geschosswohnen  
Zeile / gruppiert



Geschosswohnen  
Punkt / freistehend



Reihenhaus  
klassisch



Doppelhaus

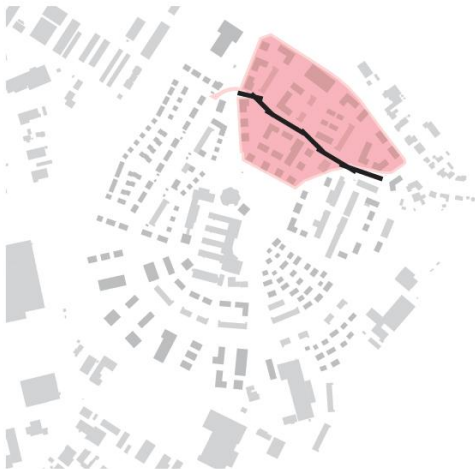


freistehendes  
Einfamilienhaus

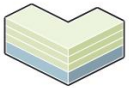




# Urbanes Quartier



Typologiebausteine:



Geschosswohnen  
groß, städtisch



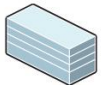
Geschosswohnen  
Zeile / gruppiert



Geschosswohnen  
Punkt / freistehend



Reihenhaus  
Stadthaus



mehrgeschossige  
Gewerbebauten

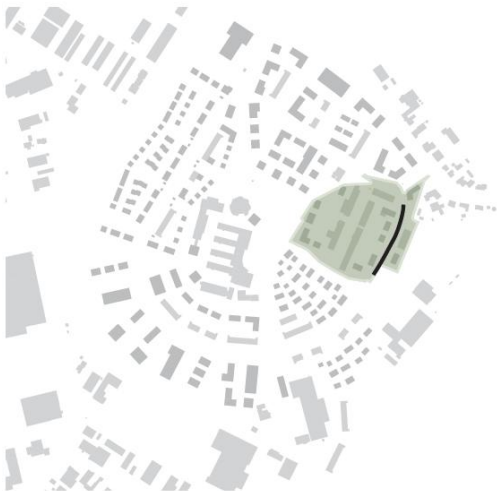


Quartiersgarage

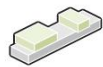




# Gartenquartier



Typologiebausteine:



Sonderbaustein  
Alt + Neu



Geschosswohnen  
Punkt / freistehend



Reihenhaus  
klassisch





# Wiesenquartier

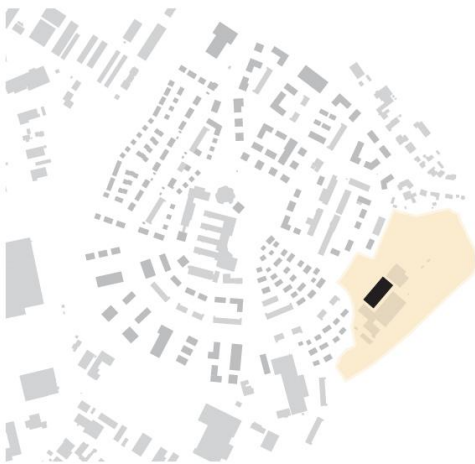


Typologiebausteine:





# High School

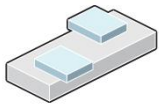




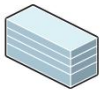
# New work @ BX



Typologiebausteine:



Sonderbaustein  
Alt + Neu

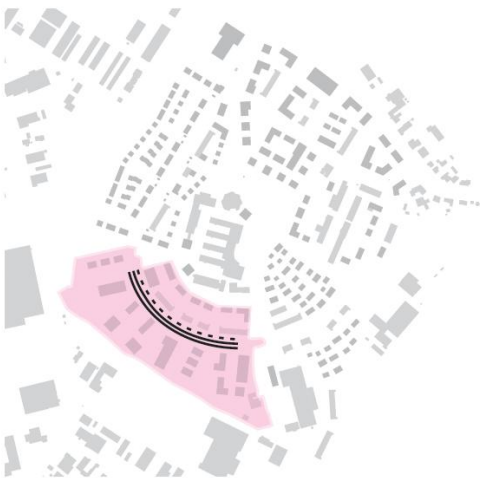


mehrgeschossige  
Gewerbebauten





# Gewerbehöfe

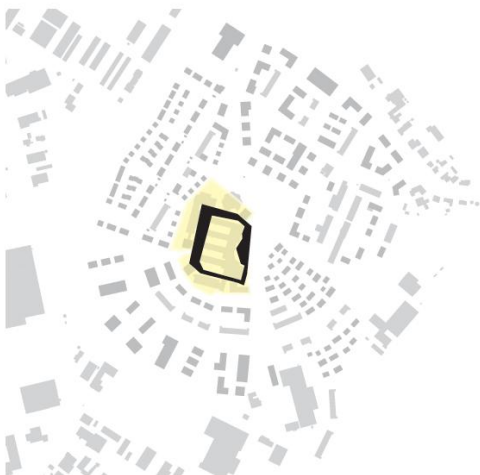


Typologiebausteine:





# Campus



Typologiebausteine:



Sonderbaustein  
Alt + Neu



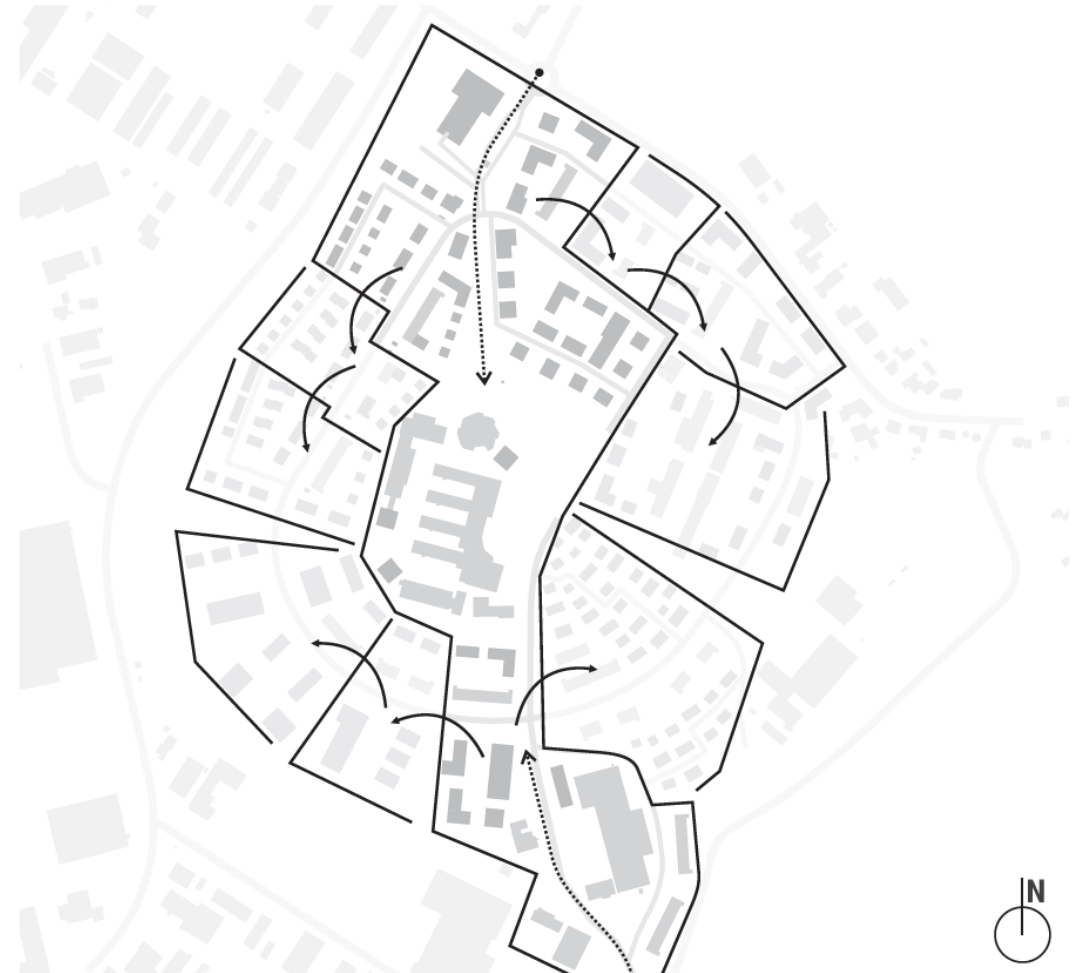
Sonderbaustein  
Hochpunkt





# Vorschlag zu den Entwicklungsphasen

- Mittige Entwicklungszone mit Vielfalt an Baustrukturen
- Flexible Erweiterung nach Ost und West





# Städtebauliches Konzept

Projektgesellschaft Bitburg Housing GmbH

QUARTIERS  
*Manufaktur*



- Grün
  - öffentlich
  - öffentlich Park
  - privat Garten
  - privat Gewerbe
- Straßenraum
  - Fahrbahn
  - Mischfläche
  - Fußweg
  - privat
  - Parkplatz
- Baum
  - neu
  - Bestand
- Wasser
  - Spielplatz
  - Platz

aktueller Stand: Dezember 2025

# Weitere Vorgehensweise

Projektgesellschaft Bitburg Housing GmbH

QUARTIERS  
Manufaktur

A

## Projektierungsphase (bis 09 | 2026)

### Wer?

#### Projektgesellschaft Bitburg Housing

- Zweckverband
- E.ON. (Wärmekonzept)
- Sparkasse (Finanzierung)
- Volksbank (Finanzierung)
- Quartiersmanufaktur (Geschäftsführung + Projektsteuerung)



### Aufgaben

- Erarbeitung Konversionskonzept
- Eckpunkte Städtebaulicher Vertrag
- Vorbereitungen zum Bebauungsplanverfahren
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Klärung Finanzierung

A

## Projektierungsphase (bis 09 | 2026)

B

## Realisierungsphase

Wer?

### Projektgesellschaft Bitburg Housing

- Zweckverband
- E.ON. (Wärmekonzept)
- Sparkasse (Finanzierung)
- Volksbank (Finanzierung)
- Quartiersmanufaktur (Geschäftsführung + Projektsteuerung)



### Objektgesellschaft Bitburg Housing

- Tochtergesellschaft 100 % Zweckverband



#### Ziel:

1. Verschmelzung Objektgesellschaft mit Projektgesellschaft oder
2. Aufnahme Gesellschafter in die Objektgesellschaft



### Zweckverband Flugplatz Bitburg

- Eifelkreis Bitburg-Prüm
- Stadt Bitburg
- Verbandsgemeinde Bitburger Land
- Ortsgemeinde Scharfbillig
- Ortsgemeinde Röhl



Aufgaben

- Erarbeitung Konversionskonzept
- Eckpunkte Städtebaulicher Vertrag
- Vorbereitungen zum Bebauungsplanverfahren
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Klärung Finanzierung

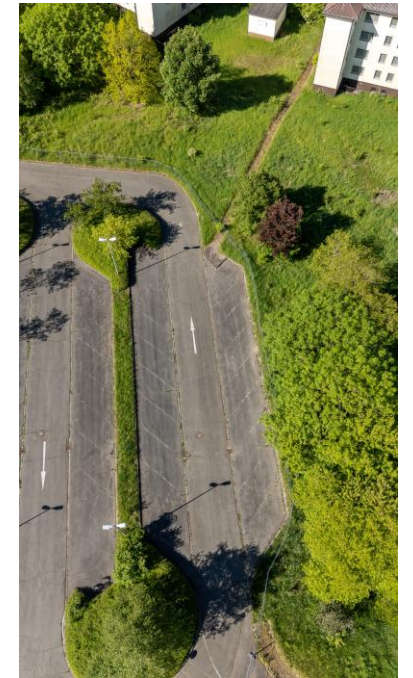
- Vertragsverhandlungen mit der BlmA
- Abschluss Kaufvertrag
- Abschluss städtebaulicher Vertrag
- Feinerschließung (Planung + Herstellung)
- Standortmarketing
- Vermarktung Grundstücke
- Ausführungsplanung

#### Hinweis:

- Ankauf der Housing-Liegenschaft durch insges. 4 Käufer:
1. Eifelkreis Bitburg-Prüm
  2. Stadt Bitburg
  3. Zweckverband Flugplatz Bitburg
  4. Objektgesellschaft

- ISEK
- Bauleitplanung  
FNP | Stadt Bitburg  
Bebauungsplan/-pläne | ZV
- Erschließungsplanung
- Herstellung Haupteerschließung  
+ öffentliche Grünflächen
- Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung  
(Stadtwerke Bitburg)

- Aufnahme in das  
**Städtebauförderprogramm** „Wachstum  
und nachhaltige Entwicklung“ für die  
öffentlichen Maßnahmen | Fördersatz 75 %



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**