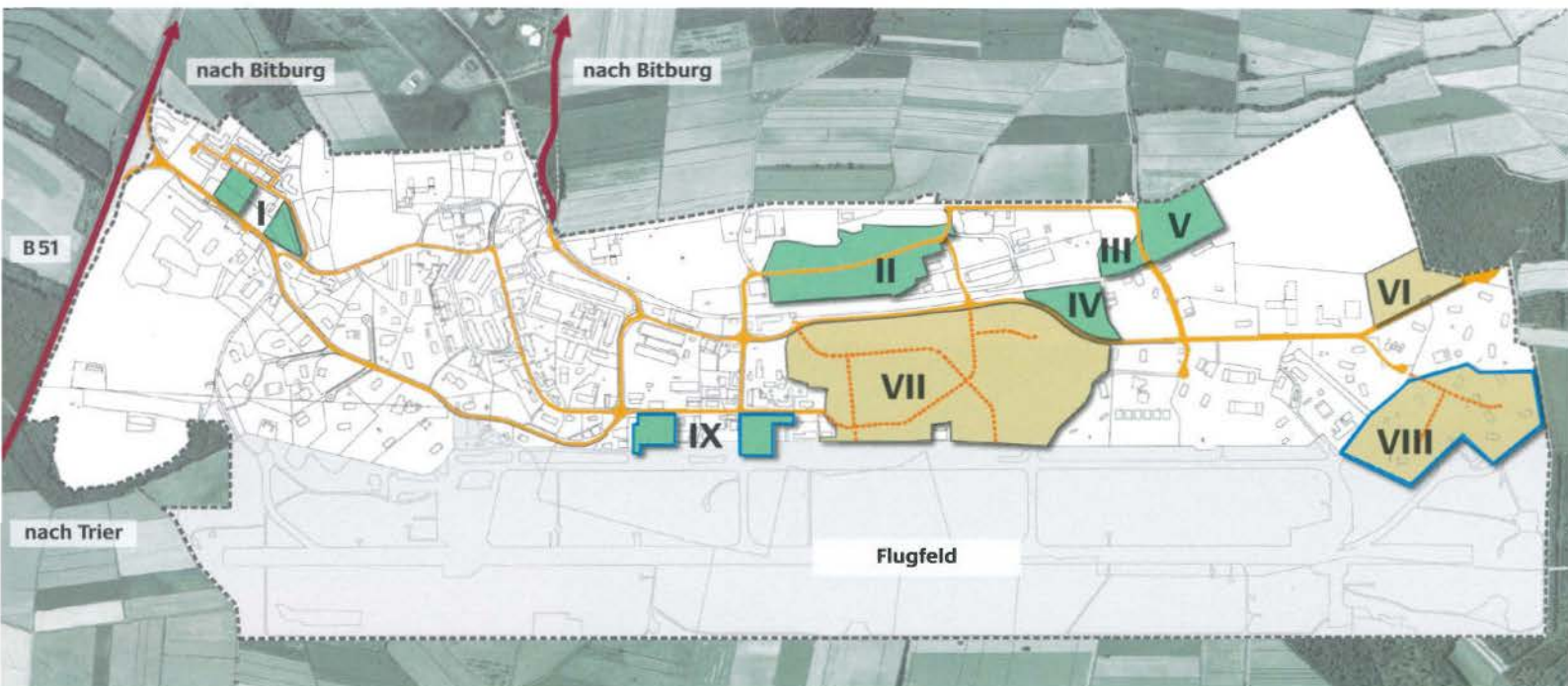




Flugplatz Bitburg

Gewerbe-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum
mit glänzenden Aussichten



Eine Planung, auf die Sie bauen können



Willkommen auf dem Flugplatz Bitburg. Ein ehemaliges Militärgelände gibt Raum für Ideen, mit Sicherheit auch für Ihren Betrieb. Individuelle Lösungen zeichnen die Entwicklung der Liegenschaft aus.

Die Liegenschaft ...

ist insgesamt 484 ha groß, davon stehen außerhalb des Bereiches gemäß § 38 LuftVG – und somit für die überwiegend gewerbliche Nutzung – rund 300 ha zur Verfügung.

Die Entwicklung ...

der ehemaligen Air Base der amerikanischen Streitkräfte in Bitburg verlief seit der Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahr 1994 durchweg positiv. Parallel zum weitergeführten zivilen Flugbetrieb wurde sowohl in den ehemaligen administrativ genutzten Gebäuden als auch in den insgesamt drei Shelterbereichen die Gewerbe-, Dienstleistungs- und Freizeitnutzung stetig fortentwickelt. Seit Mitte der 90er Jahre siedelten sich rund 170 Betriebe mit etwa 1.350 Beschäftigten auf dem Flugplatzareal an.

Durch das Zusammenwirken ...

der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin der Flächen, des Landes Rheinland-Pfalz im Bereich Beratung und Förderung wie auch des Zweckverbandes Flugplatz Bitburg als Träger gemeinsamer kommunaler Aufgaben (verbandsangehörig sind die Gebietskörperschaften Eifelkreis Bitburg-Prüm, Stadt Bitburg, Verbandsgemeinde Bitburg-Land sowie die Ortsgemeinden Scharfbilling und Röhl), konnte ein Großteil der Flächen verkauft und entwickelt werden. Auch der überwiegende Teil der Gebäude hat eine Nachnutzung gefunden.

Parallel zur Durchführung des Flächennutzungsplanverfahrens wurde bis zum Jahr 2006 auf allen Flächen, die nicht für die Entwicklung der fliegerischen Nutzung reserviert waren, durch Erstellung von mittlerweile 17 Bebauungsplänen verbindliches Planungsrecht geschaffen.


Die Bau- und Erschließungsstruktur ...

ließ sich im Rahmen der Entwicklung gut aufgreifen und neu gliedern: Im Westen, direkt anschließend an die Zufahrt von der überregional bedeutenden und sehr gut ausgebauten Bundesstraße B 51, hat sich der dann auch entsprechend benannte „Westpark“ entwickelt. In den 1994 noch fast neuen Mannschaftsunterkünften befinden sich heute Büroflächen sowie ein Jugendhotel mit entsprechenden Freizeiteinrichtungen – u.a. einer großen Bowlinganlage – im unmittelbaren Umfeld.

Erfolgreich sind auch die Hotelnutzungen in weiteren Gebäuden des ehemaligen administrativen Bereichs. Unter Umnutzung des Casinos, mehrerer Mannschaftsgebäude und größerer Freiflächen ist mit dem „Eifelstern“ das heute größte Hotel in ganz Rheinland-Pfalz entstanden. In Verbindung mit den gut ausgestatteten Sportanlagen mit modernstem Standard konnte außerdem ein Sporthotel etabliert werden, in dem u.a. Mannschaften der 1. und 2. Bundesliga und auch Nationalmannschaften (u.a. DFB-Frauen sowie Mannschaften aus Europa und Asien) regelmäßig ihre Trainingslager abhalten.

Planlegende

 Bereich nach § 38 LuftVG

 Erschlossen und direkt nutzbar bzw. bebaubar
BP = Bebauungsplan

I
BP Nr. 1 „Patriot Nord“
0,75 bzw. 0,85 ha

II
BP Nr. 13 „POL-Lager“
8 ha, noch frei unterteilbar

III
BP Nr. 3 „Östlich des POL-Lagers“
0,85 ha

IV
BP Nr. 9a „Mittelachse“
2,1 ha

V
BP Nr. 6 „Munitionslager“
3,1 ha

IX
je 0,85 ha, jeweils mit Flugzeughangar (à 3500 qm) bebaut

 Erweiterung, Bauleitplanung kurzfristig vorgesehen

VI
Ergänzung Bebauungsplan Nr. 6
„Munitionslager“
2,8 ha

VII
Shelter Bereich B
23,8 ha

VIII
Shelter Bereich C
13,6 ha

Der Weg zu Ihrer zukünftigen Gewerbefläche ist schon vorbereitet. Ein großes Angebot voll erschlossener Flächen in gewachsener Struktur steht bereit und wartet auf Ihr Vorhaben.

Im Mittelteil des Geländes finden sich verschiedene kleine und mittlere, aber auch einige größere Unternehmen unterschiedlicher Branchen. Überwiegend unter Nutzung bestehender baulicher Anlagen – ehemaliger Shelter und Hallen – sind hier meist mittelständische Betriebe angesiedelt worden, die vom Handwerker (z.B. Schreinereien, Zimmereien und Dachdecker) über Baustoffhändler, bis hin zu einem großen Türenwerk sowie mehreren IT- und Maschinenbauentwicklern reichen, um nur einige zu nennen.

Aufwertungen des Geländes erfolgten durch Abriss und Neubau bzw. durch bauliche Ergänzungen auf noch freien Flächen. Durch den Erlass einer Sanierungssatzung konnte in enger beratender Begleitung sowie unter Ausnutzung der staatlichen Fördermöglichkeiten in weiten Teilen auch eine attraktive Bebauung und Grundstücksgestaltung erzielt werden.

Im Osten, in ausreichender Entfernung von den schützenswerten Wohngebieten in den umliegenden Ortslagen und den störepfindlichen Bereichen auf dem Flugplatzgelände, befindet sich der sogenannte „Recycling-Park“. Die hier zur Verfügung stehenden großzügigen Flächen werden von mehreren hochmodernen Betrieben der Abfallwirtschaft und von entsprechenden Recyclingunternehmen genutzt, die Stoffe unterschiedlicher Herkunft sammeln, trennen und verwerten. Synergien mit Baufirmen und anderen Unternehmen lassen sich dabei effektiv nutzen.

Konsequente Entwicklung der Infrastruktur ...

hat die zügige Nachnutzung ermöglicht. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind inzwischen – auch unter Verwendung der vorhandenen Kläranlage und Rückhaltebecken – komplett an deutsche Standards angepasst worden.

Besondere Bedeutung kommt dem Ausbau der Verkehrsflächen zu. Durch Entwicklung der Straße „Zur Startbahn“ und im weiteren Verlauf der „Hans-



Bestand trifft Zukunft: Moderne Architektur und Unternehmergeist ergänzen sich auf vielfältige Art und Weise

Bongers-Straße“ als neue Mittelachse des Geländes, konnte das vorgefundene komplizierte und ursprünglich ausschließlich nach militärischen Gesichtspunkten angelegte Straßensystem vereinfacht und neu strukturiert werden.

Damit war es insbesondere möglich, eine direkte Verbindung von der B 51 und der nur etwa 10 km entfernten A 60 zu den verkehrintensiven Betrieben im Osten der Liegenschaft zu schaffen. Die „Flugplatzstraße“, die ehemals als Verbindung zwischen Air Base und der im Südosten der Stadt Bitburg liegenden amerikanischen „Housing Area“ diente, stellt heute eine wichtige zusätzliche Anbindung in Richtung der Stadt Bitburg und den in deren Süden liegenden Gewerbeflächen „Auf Merlick“ dar.

Natur- und Umweltschutz ...

finden durch den Erhalt vorgefundener Gehölzstrukturen, die Festsetzung von Grünflächen innerhalb der Baugebiete sowie durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken ihren Platz. Im Nordosten des Flugplatzareals wurden zudem größere zusammenhängende Renaturierungsbereiche geplant und angelegt, die heute einen hohen ökologischen Wert besitzen.

Bezüglich des Immissionsschutzes ...

hat die Ermittlung und Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel bereits frühzeitig ein ungestörtes Miteinander der Betriebe auf der ehemaligen Militärfläche selbst und im Einklang mit der Umgebung gesichert.

Einzelhandel und Dauerwohnen ...

sind zum Schutz der Stadt Bitburg bis auf wenige Ausnahmen ausgeschlossen.

Zur Verfügung stehen aktuell ...

etwa 17 ha bereits überplante und vollständig erschlossene Flächen – teilweise als Einzelgrundstücke, meist aber in größerem Flächenzusammenhang – sowie weitere rund 38 ha in der Mitte und im Osten der Liegenschaft, die kurzfristig überplant und anschließend nach Bedarf erschlossen werden können.

Wussten Sie schon, dass...

... Bitburg im Herzen des Dreiländerecks D – LUX – B liegt?

... sich in einem Umkreis von 50 km sechs Golfplätze befinden?

... in Bitburg sehr viel Bier gebraut wird, die Weinlagen der Mosel aber auch nur 25 km entfernt liegen?

Standortvorteile auf einen Blick

Offen für weitere Entwicklungen ...

war man im Zuge der bisherigen Konversionsmaßnahme immer. Um auch künftigen Ansiedlungserfordernissen Rechnung zu tragen, wird derzeit ein ergänzender städtebaulicher Vertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, dem Land Rheinland-Pfalz und dem Zweckverband Flugplatz Bitburg zur Erschließung der noch verbliebenen zusammenhängenden Bauflächen erarbeitet. Dadurch können im Shelter-Bereich B, in der Mitte der Liegenschaft, noch rund 23,8 ha und im Shelter-Bereich C, im Osten des Flugplatzareals, weitere 13,6 ha entwickelt und ausgebaut werden. Erste Planungskonzepte hierfür bestehen bereits. Sie beinhalten unterschiedliche und möglichst flexible Planungsvarianten und zeigen die Erschließungsmöglichkeiten der Flächen in verschiedenen Alternativen auf.

Gefördert durch das Land Rheinland-Pfalz lässt der Zweckverband Flugplatz Bitburg zudem derzeit eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines integrierten Stoff- und Energiekreislaufparks erstellen. Flächen für entsprechende Betriebe, insbesondere zur Nutzung, Erforschung und Entwicklung regenerativer Energien, stehen vor allem im Osten der Liegenschaft, in Anknüpfung an die bereits vorhandenen Recycling- und Baustoffbetriebe, zur Verfügung.

Die Erschließung weiterer Gewerbeflächen oder Areale zur Nutzung erneuerbarer Energien im derzeitigen flugtechnischen Bereich, im Süden des Geländes, wird ebenfalls erörtert. Wegen der Abhängigkeit entsprechender Entscheidungen von der weiteren fliegerischen Nutzung, gibt es hierzu jedoch bislang noch kein verbindliches Votum der Entscheidungsgremien.

Die Flächen kosten derzeit voll erschlossen...

- zwischen 18,00 und 20,00 €/qm.
- Der Gewerbesteuerhebesatz der Stadt Bitburg liegt aktuell bei 360%.
- Aussagen im Detail finden sich im eigens dazu vorliegenden Exposé der BImA: www.bundesimmobilien.de

Die bisherige erfolgreiche Entwicklung ist maßgeblich entstanden ...

durch die intensive Beratung und Begleitung der Ansiedlungsinteressenten. Das erfahrene und sachkundige Team aus Mitarbeitenden des Zweckverbandes Flugplatz Bitburg und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist auch in der Zukunft gut aufgestellt.

Eine Vielzahl von Förderprogrammen ...

stehen im Eifelkreis für gewerbliche Investitionen zur Verfügung, so z.B. das Regionale Landesförderprogramm oder die Technologieförderung des Landes sowie Darlehensprogramme, wie etwa das Mittelstandsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Ansprechpartner bei der Wirtschaftsförderung des Eifelkreises sind ...

- Strukturfördergesellschaft Bitburg-Prüm GmbH – www.sbp-online.de
Herr Günter Gansen
Tel. +49 (0) 65 61 15-35 30,
gansen@sbp-online.de

in Zusammenarbeit mit der

- Investitions- und Strukturbank RLP
Herr Ralf Göppert,
Tel. +49 (0) 61 31 9 85-328,
ralf.goepfert@isb-rlp.de



Betriebe mit Zukunft. Die Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines integrierten Stoff- und Energiekreislaufparks schafft neue Nutzungsperspektiven.

Bei Interesse richten Sie Ihre Anfrage bitte an ...

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
Verkaufsteam Trier
Postfach 1428
54204 Trier
Tel. +49(0)651-1440-112
www.bundesimmobilien.de

Zweckverband Flugplatz Bitburg
Trierer Str. 1
54634 Bitburg
Tel. +49(0)6561-15-3550
www.flugplatz-bitburg.de

Impressum:

Inhalt: ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg / BImA
Layout: BohnFoto&Design, Trimport, 10/2012 / BImA

