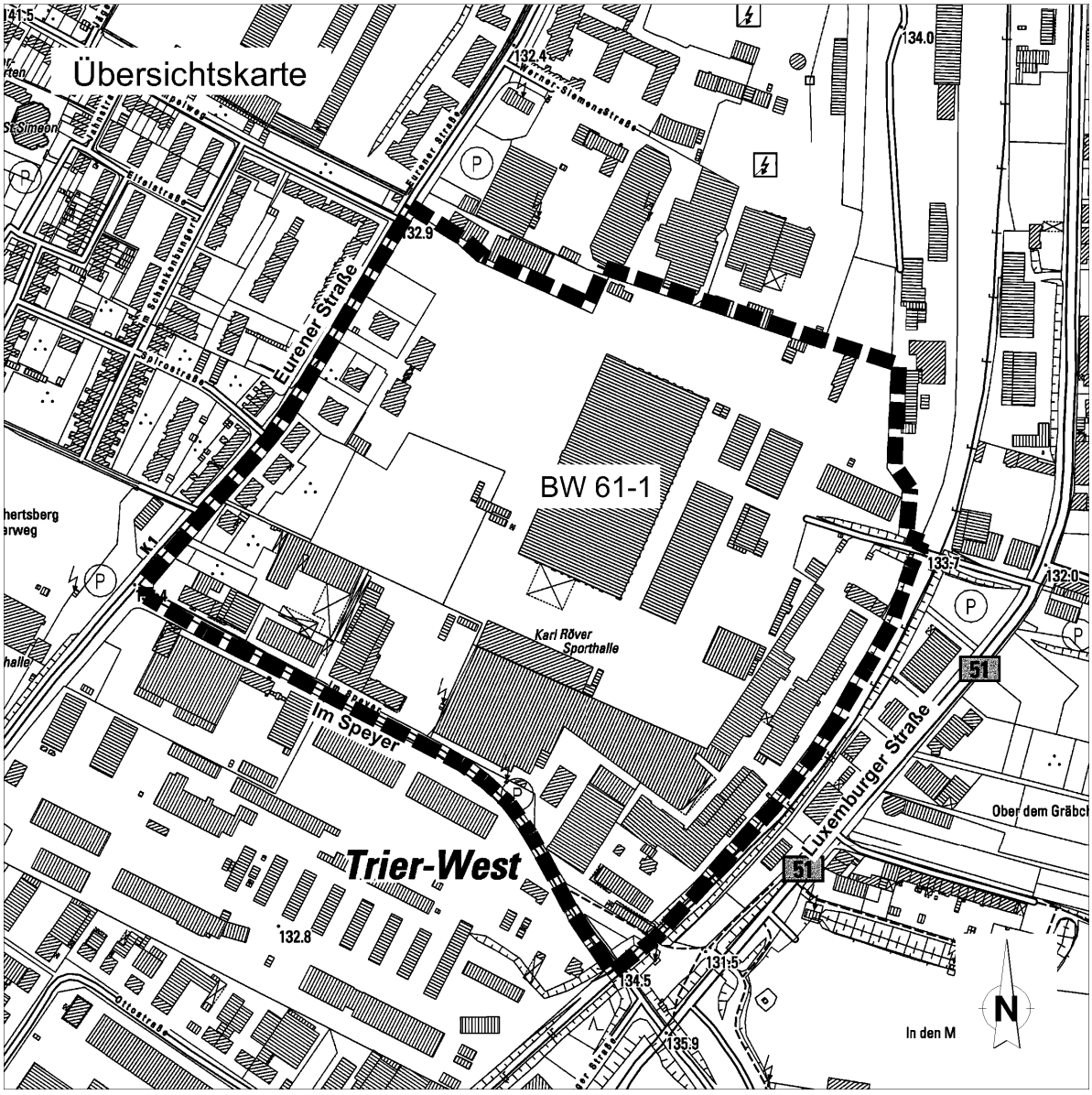
STADT TRIER

BEBAUUNGSPLAN BW 61-1
„EURENER STRASSE, IM SPEYER, ÜBER BRÜCKEN“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Stand 17.12.2013 Entwurf
Erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:
fsp-stadtplanung
in Zusammenarbeit mit Stadtplanungsamt Trier

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

TRIER

Inhaltverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4

2 Verfahren 5

3 Beschreibung des Plangebietes 6
3.1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich 7
3.2 Bau- und Nutzungsstruktur 7
3.3 Eigentumsverhältnisse 8
3.4 Erschließung des Plangebietes 8
3.5 Planungsrechtliche Situation 9

4 Planungsrelevante Restriktionen 9
4.1 Altablagerungen / Bodenbelastungen 9
4.2 Hochwasser 11
4.3 Immissionen 12
4.4 Denkmalpflege 13

5 Übergeordnete Planungen 13
5.1 Regionaler Raumordnungsplan 1985 / Freiraumkonzept 2001 13
5.2 Flächennutzungsplan 1982 13
5.3 Strategisches Stadtkonzept 2001 / Integriertes Handlungskonzept Stadterneuerung 2008 14
5.4 Bürgergutachten 2004 / Stadtteilrahmenplan 2005 15
5.5 Masterplan Trier-West 2010 15
5.6 Einzelhandelskonzept 2005 17

6 Zielsetzungen 17
6.1 Verkehrsführung einer Entlastungsstraße 17
6.2 Grüne Querverbindung 18
6.3 Wohnentwicklung 19
6.4 Gewerbliche und gemischte Nutzungen 20
6.5 Erhalt und Nachnutzung des Bobinet-Areals 21
6.6 Bildung einer Adresse 21

7 Städtebauliches Konzept 22
7.1 Erschließung 22
7.2 Wohngebiete 24
7.3 Mischgebiete 24
7.4 Sondergebiet „Leben im Denkmal“ 25
7.5 Bobinet-Areal 25
7.6 Ausbesserungswerk 25
7.7 Gewerbegebiete 26
7.8 Steuerung der Einzelhandelsstrukturen 26
7.9 Ausschluss von Vergnügungsstätten 26
7.10 Steuerung der Werbeanlagen 27
7.11 Grünordnungskonzept / Fuß- und Radwege 27
7.12 Lärmschutzkonzept 28
7.13 Gerüche 30
7.14 Ver- und Entsorgung 30
7.15 Planungsalternativen 31

8 Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Begründung 31
8.1 Art der baulichen Nutzung 31
8.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) 32
8.1.2 Mischgebiete (MI) 33
8.1.3 Gewerbegebiete (GE) 35
8.1.4 Sondergebiet (SO) „Leben im Denkmal“ 36
8.2 Maß der baulichen Nutzung 38
8.2.1 Höhen, Höhenlage 38
8.2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl 40
8.3 Bauweise 41
8.4 Stellplätze und Nebenanlagen 42
8.5 Verkehrsflächen 42

8.6 Öffentliche Grünfläche 43
8.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses 44
8.8 Anpflanzungen und Pflanzerhaltungen 44
8.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 47
8.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 47
8.11 Lärmschutz 49

9 Örtliche Bauvorschriften 53

10 Kennzeichnungen und Hinweise 54
10.1 Hochwasserschutz 54
10.2 Altlasten / Baugrund 54
10.3 Artenschutz (Rodung, Fällung, Abriss) 55
10.4 Baumschutz 56
10.5 Archäologischer Denkmalschutz 56
10.6 Regenwassernutzungsanlagen 56
10.7 Ver- und Entsorgungsanlagen / Leitungen 56
10.8 Bahnbetrieb / Bahnanlagen 56
10.9 Einsicht von DIN-Normen 57

11 Umweltprüfung / Umweltbericht 57

12 Auswirkungen der Planung / Zusammenfassende Erklärung 58
12.1 Umweltbelange 58
12.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 58
12.3 Planungsalternativen 58
12.4 Geschlechtergerechtigkeit 58

13 Flächenbilanz 60

14 Kosten 60

15 Anhang 61
15.1 „Trierer Liste“ (Stand 2011) 61
Nahversorgungsrelevante Sortimente 61
Zentrenrelevanten Sortimente 61
Nicht-zentrenrelevante Sortimente 62
15.2 Grafik der Planzeichnung 64

16 Anlagen 64

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Gebiet zwischen der Eurener Straße, der Straße Im Speyer und der Bahnlinie mit den brachgefallenen und untergenutzten Industriestandorten des Eisenbahnausbesserungswerks und der Textilfabrik Bobinet (zuletzt Eybl) ist schon seit einigen Jahren Gegenstand von städtebaulichen Planungsüberlegungen. Auch die gewachsene Gewerbe- und Wohnbebauung entlang der Eurener Straße und der Straße Im Speyer erfordert zunehmend eine planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben der Innenentwicklung und hierbei insbesondere zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11.05.2010 den Masterplan Trier-West als informelle Planungsgrundlage für eine Stadterneuerung beschlossen. Er schafft einen konzeptionellen Rahmen für eine integrierte Stadtteilentwicklung und definiert bereits konkrete Entwicklungsziele für diesen Bereich. Bestehende Konzepte und Planungen werden ebenso berücksichtigt wie die stadtpolitischen Zielsetzungen und die Anregungen der Bürgerschaft.

Auf der Grundlage des vorliegenden Masterplans Trier-West sollen für einzelne Teilbereiche Bebauungspläne erstellt werden, die die städtebaulichen Ziele verbindlich sichern. Zu diesem Zweck hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 11.05.2010 zugleich die Aufstellung des Bebauungsplans BW 61 „Eurener Straße, Im Speyer, Über Brücken“ beschlossen.

Primäres Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist die städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung der überwiegend brachgefallenen industriellen Flächen des Bahnausbesserungswerks und der seit Ende 2009 ungenutzten Gewerbeflächen der ehemaligen Textilfabrik Bobinet (zuletzt Eybl). Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden die angrenzenden Wohn- und Gewerbegrundstücke entlang der Eurener Straße und der Straße Im Speyer in den Umgriff des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Mit der EGP GmbH (ehemals Entwicklungsgesellschaft Petrisberg) als neuem Eigentümer des Bobinet-Areals und Kooperationspartner für eine partnerschaftliche Stadtteilentwicklung hat die Stadterneuerung im Bereich der Industriebrache eine neue Dynamik erfahren.

Für den Bereich der leerstehenden Textilfabrik (Bobinet-Areal) hat die EGP GmbH als neuer Grundstückseigentümer eine Konzeption zum Erhalt und zur Nachnutzung der historischen Gebäude für Wohnen und Arbeiten vorgelegt, die bereits zu einem frühen Zeitpunkt auf eine unerwartet hohe Nachfrage stößt. Diese Gebäudeumnutzung bietet die Möglichkeit, die industrie- und stadtgeschichtlich wertvolle Gebäudesubstanz als historisches Zeugnis zu erhalten und das industrielle Flair als Standortqualität zu entwickeln. Entsprechende Lösungsansätze sollen auch im Bereich des Ausbesserungswerks zum Tragen kommen und auf das Quartier weiter ausstrahlen. Aufgrund der weit gereiften Planungsvorbereitungen für das Bobinet-Areal und der bereits begonnenen Realisierung kann dieser erste Abschnitt zeitnah Entwicklungsimpulse auf die benachbarten Bereiche ausstrahlen. Dies hat auch dazu geführt, dass inzwischen Planungsvorbereitungen für den Bereich des Ausbesserungswerks getroffen wurden und in der Überarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt werden können. Mit dem Bebauungsplan BW 61-1 soll eine Genehmigungsgrundlage zur Umsetzung dieser plausiblen Entwicklungskonzeptionen geschaffen werden.

Die Inhalte des Bebauungsplans konkretisieren im Wesentlichen die Vorgaben des Masterplans. Dabei müssen die Zielsetzungen des Masterplans aber auch auf Machbarkeit überprüft und ggf. modifiziert werden. Die Konzeption zum Erhalt der historischen Gebäude bietet einerseits große Entwicklungschancen, sie schafft andererseits aber auch neue Rahmenbedingungen für die Entwicklung. In Anlehnung an den Masterplan werden daher folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Beschränkung der Gewerbeansiedlungen auf vorhandene Standortangebote wie z.B. entlang der Straße Im Speyer und im Pi-Park
- Erschließung attraktiver Baugebiete und Bildung einer positiven Standortadresse,
- Nutzungsgliederung und Durchmischung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung und Vernetzung des Stadtteils,
- Grüne Querverbindung zwischen Jägerkaserne und Moselufer mit Fuß- und Radweg und Aufenthaltsqualitäten,
- Verkehrslösung zur Entlastung des vorhandenen Straßennetzes (Eurener Straße und Luxemburger Straße B51) bei möglichst geringer Belastung zukünftiger Wohnstandorte,
- Ausschluss unerwünschter Einzelhandelsentwicklungen, störender Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten sowie Bordelle bzw. bordellähnlicher Betriebe.

2 VERFAHREN

Das Areal gehört planungsrechtlich derzeit größtenteils zum unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB. Lediglich für einen kleineren Teilbereich entlang der Straße Im Speyer liegt der Bebauungsplan BW 42 „Im Speyer“ aus dem Jahr 1971 vor, der jedoch unter einem Ausfertigungsmangel leidet. Der Bebauungsplan „Im Speyer“ wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Teilbereich der Überlagerung außer Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan BW 61-1 entspricht den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan und regelt damit zukünftig die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB. Er wird gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), aufgestellt.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates vom 09.04.1987 erstmals der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans BW 61 „Ehemaliges Bundesbahnausbesserungswerk in Trier-West“ gefasst (Vorlage 79/1987). Ein erneuter Aufstellungsbeschluss erfolgte am 07.09.2000 (Vorlage 352/2000) – allerdings noch ohne konkrete Zielsetzungen bezüglich der künftigen Nutzung des Areals.

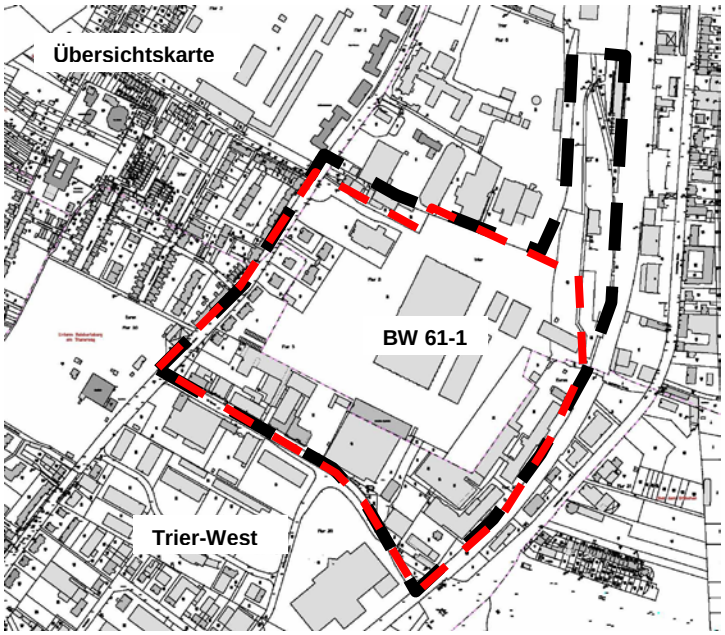
Zur Umsetzung der zwischenzeitig definierten Zielsetzungen wurde am 11.05.2010 der vorangegangene Aufstellungsbeschluss vom Stadtrat aufgehoben und ein erneuter Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans BW 61 "Eurener Straße, Im Speyer, Über Brücken" gefasst (Beschlussvorlage Nr. 016/2010).

Die Öffentlichkeit wurde am 15.06.2011 entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB in einer Informationsveranstaltung über die Inhalte der Planung und über das Bebauungsplanverfahren informiert. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans zunächst um eine Teilfläche gegenüber dem Aufstellungsbeschluss reduziert wurde, wird dieser Teil-Bebauungsplan im weiteren Verfahren als Bebauungsplan BW 61-1 bezeichnet (vgl. 3.1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich). Der Vorentwurf des Bebauungsplans BW 61-1 wurde im Zeitraum vom 24.10.2011 bis 18.11.2011 den inhaltlich betroffenen Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde vom Stadtrat am 31.01.2012 gefasst (Beschlussvorlage 549/2011). Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.02.2012 bis 19.03.2012.

Da sich die Entwicklungen im Bobinet-Areal zwischenzeitlich konkretisierten und erste Planungsvorbereitungen für die Flächen des Ausbesserungswerks erarbeitet wurden, zeichnete sich ab, dass der Bebauungsplan an die neueren Planungsüberlegungen angepasst werden muss. Nach Abstimmung der Planung zwischen Grundstückseigentümer und Stadtverwaltung konnte der Bebauungsplan geändert und an die vorliegenden Planungen angepasst werden. In diesem Zusammenhang wurde der Geltungsbereich im Norden erneut reduziert, da in diesen Bereichen kein Regelungsbedarf im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erkannt wird. Vielmehr sollen die Flächen zu einem späteren Zeitpunkt in den Umgriff benachbarter Planungen aufgenommen werden. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB erneut offen gelegt.

Aufstellungsbeschluss	11.05.2010
Informationsveranstaltung	15.06.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung	24.10.2011 – 18.11.2011
Offenlagebeschluss	31.01.2012
Offenlage	15.02.2012 – 19.03.2012
Information im Dezernatsausschuss IV zur erneuten Offenlage	04.12.2013
Erneute Offenlage	02.01.2014 – 03.02.2014
Satzungsbeschluss	

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES



Abgrenzung des Plangebietes BW 61-1 (rote Linie) innerhalb BW 61 (schwarze Linie)

3.1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Trier-West in der Tallage zwischen Hangkante/Hospizien-Wald und Mosel. Der Standort ist ca. 2 km vom Altstadtzentrum entfernt. Über die Römerbrücke im Norden und die Konrad-Adenauer-Brücke im Süden ist der Stadtteil mit der Kernstadt verbunden. Die Eurener Straße und die Straße Im Speyer binden den Standort an das übergeordnete Verkehrsnetz an, wobei die innere Erschließung derzeit nicht gesichert ist.

Der ca. 18,6 ha große räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die Eurener Straße im Westen, durch die Querspange „Im Speyer“ im Süden und durch die Bahnlinie im Osten. Im Norden orientiert sich die Abgrenzung an den vorhandenen Grundstücksgrenzen und Nutzungszusammenhängen. In den Umgriff des Bebauungsplans wird das überwiegend brachgefallene Flurstück Nr. 111/76 (Bereich Güterbahnhof) nur teilweise einbezogen, womit die vorhandene Brecheranlage nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Der nördlich angrenzende Bereich des ehemaligen Busdepots soll zusammen mit den gewerblich genutzten Flurstücken (Eurener Straße Nr. 51 und 53, Firma Hahn) im Rahmen einer gesondert anstehenden Entwicklung überplant werden.

Damit wird der Bebauungsplan BW 61 in zwei Geltungsbereiche aufgeteilt. Der Teil-Bebauungsplan BW 61-2 soll zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt werden. Der südliche Teilbereich soll mit dem vorliegendem Verfahren BW 61-1 umgehend überplant werden.

Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Trier-West im Norden wird noch von einem Entsorgungsunternehmen genutzt, wozu eine fortbestehende bundesimmissionsschutzrechtliche Genehmigung vorliegt. Der beabsichtigte lückenlose Anschluss des Bebauungsplans an das Bebauungsplangebiet BW 71 wird mit dem Teil-Bebauungsplan BW 61-2 durch die Stadt bearbeitet. Der Beschluss über den geänderten Geltungsbereich erfolgte mit dem Offenlagebeschluss. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes BW 61-1 ergibt sich aus der zugehörigen Planurkunde im Maßstab 1:1000.

3.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Entlang der Eurener Straße und der Straße „Im Speyer“ befinden sich Bestandsstrukturen, die zur städtebaulichen Ordnung und planungsrechtlichen Klarstellung in die Bebauungsplanaufstellung einbezogen werden. Dabei handelt es sich entlang der Eurener Straße überwiegend um Wohnbebauung, während im Süden gewachsene gewerbliche Strukturen – vorwiegend Autohandel und Metallverarbeitung - vorliegen. Die Bestandsnutzungen der zahlreichen privaten Eigentümer und Unternehmer sollen in der Überplanung berücksichtigt und gesichert werden. Hier gilt es aber auch, mögliche Konflikte nachbarschaftlicher Nutzungen zu bewältigen.

Im Osten befindet sich das Gelände der aufgegebenen Textilfabrik Bobinet (zuletzt Eybl) mit dem umfangreichen Bestand leerstehender Hallen und teilweise mehrgeschossiger Gebäude. Das Firmenareal schließt mit der Halle 8 und dem Pförtnerhaus an die Straße „Im Speyer“ an. Die Fläche ist vollständig überbaut und versiegelt. Die Gebäude befinden sich in überwiegend gutem Zustand und sollen einer zukunftsfähigen Nachnutzung zugeführt werden.

Im zentralen Bereich der Überplanung liegt das weitläufige Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerks. Darauf befindet sich die große Lokrichthalle sowie östlich davon drei weitere Hallen. Die große Lokrichthalle wurde zwar in die Denkmalschutzliste aufgenommen, was jedoch noch nicht rechtskräftig ist. Zwei der benachbarten Gebäude weisen aufgrund ihrer historischen Anmutung ebenso wie die Lokrichthalle selbst einen erhaltenswürdigen

Zustand auf, auch wenn sich die Gebäude aufgrund mangelnder Unterhaltung in teilweise schlechtem Zustand befinden. Die vorgeprägten Flächen des Bahnausbesserungswerks einschließlich der Gebäudebestände werden durch den derzeitigen Eigentümer überwiegend als Lager- und Umschlagfläche genutzt. Mit der Bebauungsplanaufstellung soll das gesamte Areal städtebaulich neu geordnet und für geeignete Folgenutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Westen Wohnstandorte, die insbesondere mit der geplanten Konversion der Jägerkaserne und der Gneisenaukaserne Entwicklungsimpulse erfahren. Im Süden grenzt der Pi-Park an, wo neben großflächigen Einzelhandels- und Gewerbenutzungen noch freie Flächen für die Gewerbeansiedlung bereit stehen. Östlich der Bahnlinie schließt der Bereich der Luxemburger Straße (B51) an, für den zur städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung ebenfalls ein Bebauungsplan (BW 75) aufgestellt wird. Im Norden befinden sich eine Brecheranlage, ein Umspannwerk der RWE und ein Entsorgungsunternehmen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist überwiegend im Besitz privater Eigentümer. Geringe Flächenanteile (Verkehrsgrün im Südwesten des Plangebiets) sind Eigentum der Stadtgemeinde Trier. Die Flächen der Entwicklungsschwerpunkte Bahnausbesserungswerk und Bobinet-Areal befinden sich jeweils im Besitz eines einzigen Eigentümers, mit und unter denen die Inhalte der städtebaulichen Neuordnung abgestimmt werden. Die Bestandsnutzungen im Süden und Westen befinden sich im Eigentum verschiedener Eigentümer. In diesem Bereich sollen lediglich die bestehenden Nutzungen festgeschrieben und gewisse Entwicklungsspielräume eingeräumt werden. Insofern stehen die heutigen Eigentumsverhältnisse einer Realisierung der städtebaulichen Maßnahme nicht entgegen. Bodenordnende Maßnahmen, etwa zur Herrichtung von Erschließungsanlagen, sind mit den Eigentümern abzustimmen.

3.4 Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bzw. Einbindung in das örtliche Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen „Im Speyer“ im Süden und die „Eurener Straße“ im Westen. Zudem besteht mit der Unterführung im Nordosten des Plangebiets eine Bahnquerung und damit eine untergeordnete Anbindung an die Luxemburger Straße (B51). Im Inneren des Plangebiets befinden sich einzelne private Erschließungsansätze und Hofsituationen. Das Bobinet-Areal ist bereits durch eine private, zweihüftige innere Erschließung organisiert.

Das Plangebiet ist durch die innerstädtische Lage gut in das Straßenverkehrsnetz und an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden. In der Eurener Straße befinden sich die Bushaltestellen "Spirostraße" und "Tempelweg" und damit am westlichen Zugang ins Plangebiet. Diese Haltestellen werden im 10- bis 30-Minuten-Takt von den Linien 1 und 2 bzw. 81 bedient, welche eine direkte Verbindung zur Innenstadt herstellen. In der Luxemburger Straße verkehrt zudem die Buslinie 40, wodurch eine weitere Anbindung an die Innenstadt sowie in Richtung Metzdorf gewährleistet ist. Aufgrund der Größe des Entwicklungsgebiets beträgt die Entfernung zu diesen bestehenden Haltestellen teilweise aber über 500 m.

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann grundsätzlich auf die Infrastruktur der angrenzenden Straßen zurückgegriffen werden. Das innere Plangebiet ist derzeit nicht vollständig erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die Mischwasserkanäle in den angrenzenden Straßen. Ggf. erforderliche Um- und Ausbaumaßnahmen werden im weiteren Verfahren geklärt.

3.5 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet lag bislang kein Bebauungsplan vor. Dementsprechend war die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB unter dem Gesichtspunkt des Einfügens zu beurteilen. Es handelt sich um eine Bebauungsplan-Neuaufstellung im sogenannten unbeplanten Innenbereich.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich der Stadterneuerung und des darauf bezogenen Masterplans Trier-West, welcher als räumliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Überdies wird für nahezu den gesamten Siedlungsbereich von Trier-West auf Basis des Integrierten Handlungskonzepts (Stadtratsbeschluss 27.03.2012) die Möglichkeit zur Ausweisung eines Stadtumbaugebiets gem. § 171b BauGB geprüft (vgl. Beschlussvorlage 080/2012). Für das Areal "Bahnausbesserungswerk / Bobinet" wurde auf Basis der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen mit Stadtratsbeschluss vom 27.03.2012 ein vereinfachtes Sanierungsgebiet gem. § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen (vgl. Beschlussvorlage 079/2012).

4 PLANUNGSRELEVANTE RESTRIKTIONEN

4.1 Altablagerungen / Bodenbelastungen

Für das Plangebiet liegen mehrere Altlastenuntersuchungen vor. Es wurden verschiedene Verdachtsflächen ermittelt und zahlreiche Sondierungen durchgeführt sowie Bodenluftproben entnommen. Dabei hat sich bei mehreren Verdachtsflächen der zunächst bestehende Anfangsverdacht nicht bestätigt. In einer Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Trier, vom 11.10.2010 wurde bereits eine erste Gefährdungsabschätzung vorgenommen und der für die jeweiligen Nutzungseinheiten ggf. bestehende bodenschutzrechtliche Handlungsbedarf aufgezeigt.

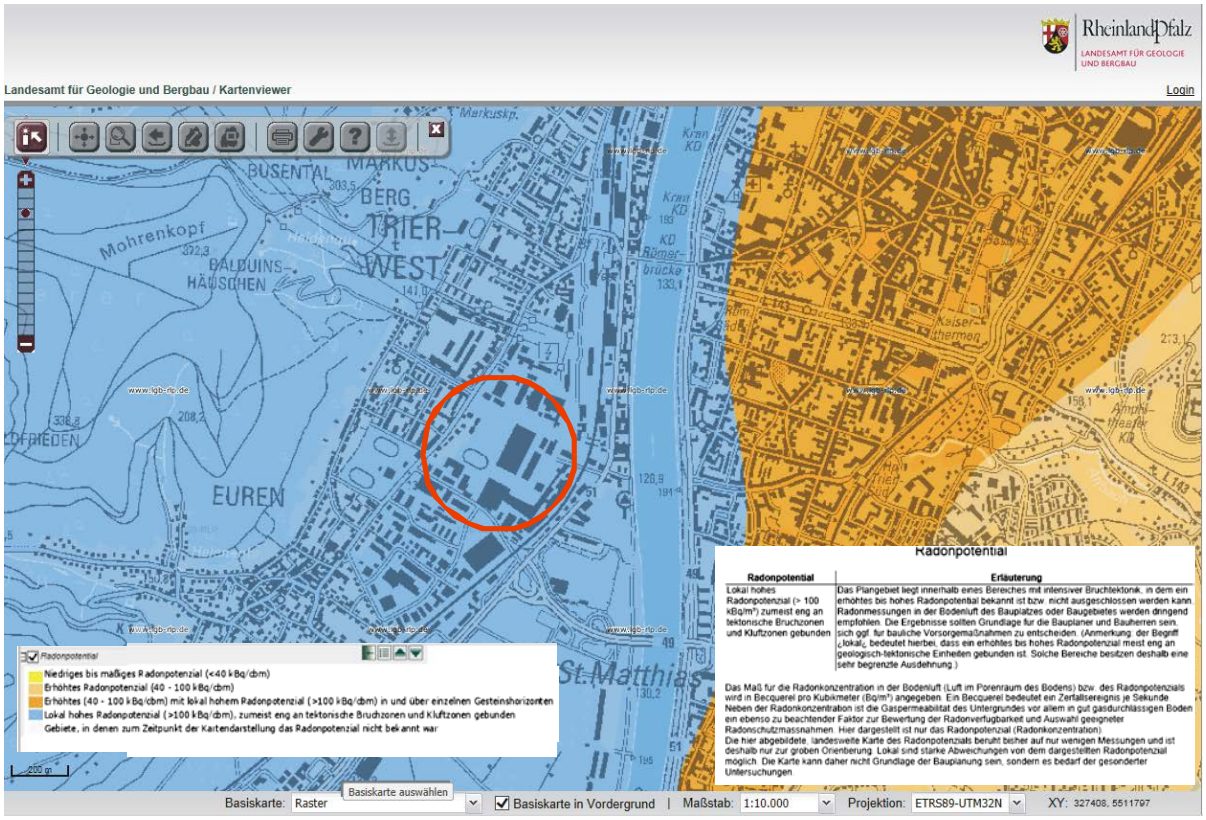
Zwischenzeitlich sind die erforderlichen Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen im ehemaligen Eybl-Bobinet-Gelände abgeschlossen. U.a. wurde ein alter, einwandiger Tank ausgebaut und nach erfolgter Reinigung verschrottet. „Alle durchgeführten Untersuchungen im Zusammenhang mit potentiellen Bodenluftbelastungen ergaben einen negativen Befund. Verunreinigungen des Bodens durch leichtflüchtige Schadstoffe aus Lösungsmitteln oder Vergaserkraftstoffen liegen somit nicht vor. Die im Zuge der Sanierung angefallenen Böden wurden zur Deponie Mertesdorf entsorgt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass bekannte Belastungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Eybl vollständig entfernt wurden und keine Hinweise auf weitere Belastungen vorliegen. Das Grundstück ist somit in vollem Umfang als frei von Altlasten anzusehen. Weitere Untersuchungen sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich“ (DR. JUNG + LANG, Endbericht 05.09.2011).

Mit Blick auf die gesamten Entwicklungsflächen einschließlich des Ausbesserungswerks wurde durch das Büro Altenbockum und Partner aus Aachen anhand sämtlicher vorliegender Altgutachten ein zusammenfassendes Gutachten erstellt. In Abstimmung mit der SGD-Nord wurde vereinbart, dass die für die Folgenutzung erforderliche gutachterliche Stellungnahme sich an bodenschutzrechtlichen Bewertungsansätzen des BBodSchG, der BBodSchV und der geplanten Folgenutzung zu orientieren hat. Im Ergebnis wurde eine bodenschutzrechtliche Strategie entwickelt, die das Gelände in Teilflächen unterteilt und jeder Teilfläche die – aus den verschiedenen Gutachten – verfügbare Messwerte zuordnet, um dann für jede Teilfläche die entsprechenden Maßnahmen in Abhängigkeit der Folgenutzungen festzulegen. Damit kann ein gefahrloses Wohnen und Arbeiten auf der Fläche gewährleistet werden.

Das Gutachten enthält die für das Bebauungsplanverfahren relevanten planungsrechtlichen Grundlagen für den Umgang mit den vorhandenen Bodenkontaminationen. Auf das vollständige Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird hingewiesen. Die potentiell mit Altlasten belastete Fläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4.2 Radonprognose

Gemäß der Karte des Radonpotentials in Rheinland-Pfalz des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet BW 61-1 innerhalb eines Bereiches mit „*Lokal hohem Radonpotential (>100.000 Bq/cbm), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebundene Gebiete, in denen zum Zeitpunkt der Kartendarstellung das Radonpotential nicht bekannt war*.“ Hierzu wird weiter erläutert: „*Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. (Anmerkung: der Begriff ¿lokal¿ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung.)*“. Die Einordnung in der Stellungnahme mit erhöhtem (40.000 bis 100.000 Bq/cbm) bis hohem Radonpotential (>100.000 Bq/cbm) und entspricht einer Zuordnung in die Radonvorsorgegebietsklasse II.



Radonprognosekarte, Ausschnitt mit markierten Plangebiet (http://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5, abgerufen am 10.02.2014)

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in

der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

Für den Menschen birgt Radon in der Atemluft ein gesundheitliches Risiko, es wird insbesondere in Zusammenhang mit der Entstehung von Lungenkrebs gebracht. In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/m³ für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/m3 zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu so genannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen können bauliche Maßnahmen getroffen werden. Das Infoblatt des Bundesamtes für Strahlenschutz „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ gibt außerdem Empfehlungen zum Schutz vor Radonkonzentrationen. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.

Vergleichbare Gutachten anderer Städte zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i.d.R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewährten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse II ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte von über 100.000 Bq/m³ vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

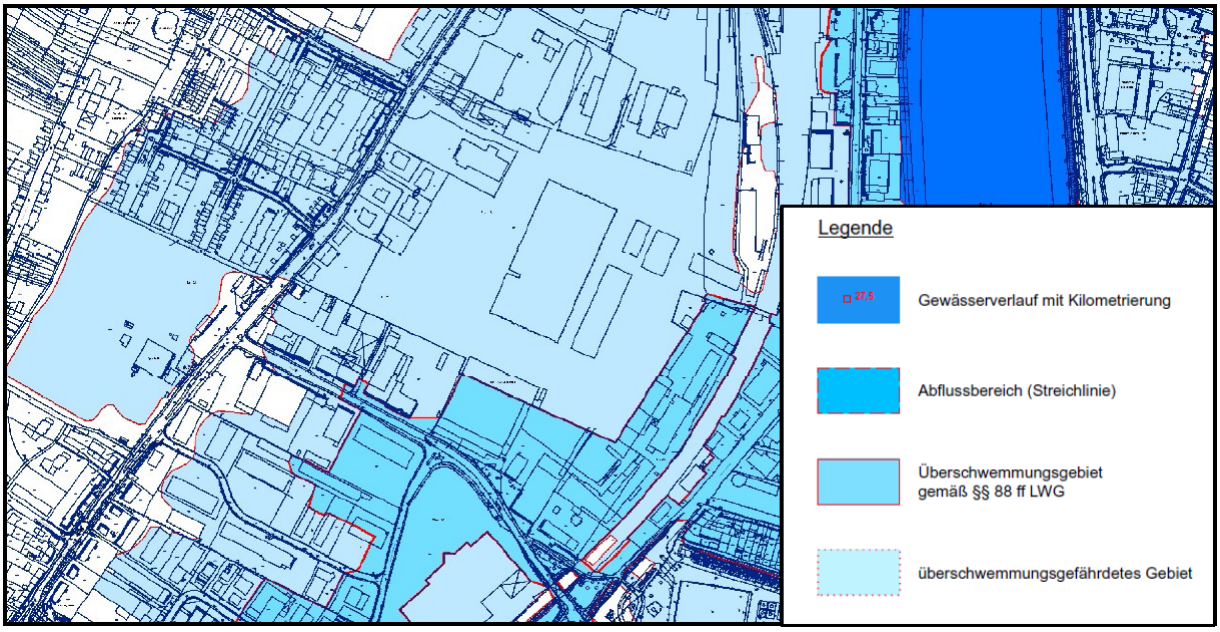
Aus diesem Grund wird in der Planzeichnung das gesamte Plangebiet als „Radonverdachtsgebiet mit erhöhtem bis hohem Radonpotential“ gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet und unter Hinweisen auf mögliche bauliche Vorsorgemaßnahmen hingewiesen.

4.3 Hochwasser

Der südöstliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes (ehem. Eybl-Bobinet-Gelände) befindet sich innerhalb des **Überschwemmungsgebietes** der **Mosel**. Außerdem ist nahezu das gesamte Plangebiet als „überschwemmungsgefährdetes Gebiet“ einzustufen (Gebiete, die bei Extremhochwasser überschwemmt werden können). Bei einem 100-jährlichen Hochwasser werden für das ehemalige Eybl-Bobinet-Gelände Überflutungstiefen von 0,5 – 1 m, in

tiefergelegenen Randzonen auch 1 – 2 m, angegeben. Das Gelände des ehem. Eisenbahnausbesserungswerkes und die übrigen Flächen im Bebauungsplangebiet bleiben beim 100-jährlichen Hochwasser überflutungsfrei.

Nahezu das gesamte Plangebiet ist als „überschwemmungsgefährdetes Gebiet“ einzustufen (Gebiete, die bei Extremhochwasser, d.h. im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre, überschwemmt werden können).



Überschwemmungsgebiet Mosel (RV v. 14.09.2009; unmaßstäblich)
Quelle: SGD NORD, Regionalstelle Trier (2009)

4.4 Immissionen

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßentrassen und der Bahnlinie im Osten beaufschlagt. Durch eine neue Verbindungsstraße ist zudem ein prognostizierter Durchgangsverkehr von bis zu 8.000 Kfz/Tag zu berücksichtigen. Damit steht der Verkehrslärm der Ausweisung neuer Wohnstandorte im Bereich der Industriebrachen nicht grundsätzlich entgegen.

Bei einer Anbindung der B51-neu wäre zudem ein für die Lärmbetrachtung erheblicher Durchgangsverkehr im Plangebiet zu berücksichtigen.

Bei der Planung sind außerdem die Gemengelagen von genehmigten und zukünftigen Gewerbebetrieben und der teilweise unmittelbaren Wohn-Nachbarschaft zu berücksichtigen. Mögliche Nachbarschaftskonflikte müssen auf der Ebene der Bebauungsplanung bewältigt werden.

Die Immissionsproblematik wird in der beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ausführlich untersucht und dargestellt. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verbindlich gesichert. Weiterhin wurden in einem Geruchsgutachten (Büro Lohmeyer) mögliche Nachbarschaftskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und zukünftiger Wohnbebauung untersucht. Im Ergebnis kommt es zu keinen Beeinträchtigungen.

Das städtebauliche Konzept auf dem Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerks, das als Berechnungsgrundlage für die Gutachten diente, wurde im Laufe des Verfahrens weiter-

entwickelt. Die veränderte städtebauliche Konzeption berücksichtigt die Ergebnisse der Lärm- und Geruchsgutachten und die daraus resultierenden Maßnahmen. Die Baugrenzen halten insbesondere im Grenzbereich zu den Gewerbegebieten einen ausreichenden Abstand ein, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Dort, wo kein ausreichender Abstand eingehalten wird, werden durch bauliche Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

4.5 Denkmalpflege

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“ (Rechtsverordnung bekanntgemacht am 22.03.2011, in Kraft getreten am 23.03.2011).

Außerdem befinden sich im Plangebiet mehrere Baudenkmäler:

- Ehem. Bahnausbesserungswerk (Lokrichthalle),.
- Gebäude Eurener Straße 55-57 (1908-1912),
- Gebäude Eurener Straße 59: Ehem. Direktorenvilla des Eisenbahnausbesserungswerkes Trier (1910)
- Speyerkreuz und Toreinfahrt (Eurener Straße)(bez. 1820).

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Regionaler Raumordnungsplan 1985 / Freiraumkonzept 2001

Der Regionale Raumordnungsplan Trier 1985 stellt die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dar. Dem Oberzentrum Trier sind die besonderen Funktionen Erholung, Wohnen und Gewerbe zugewiesen.

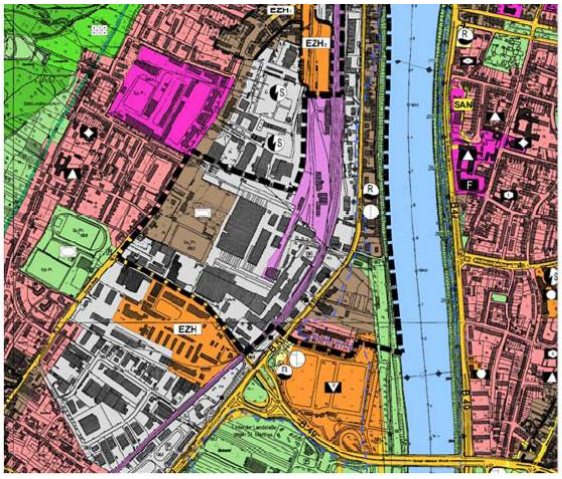
Im Zuge der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalen Raumordungsplanes wurde 2001 ein Freiraumkonzept erstellt, das das gesamte Plangebiet als „Siedlungsfläche“ darstellt und darüber hinaus keine weiteren Aussagen zu den Freiraumfunktionen enthält. Zu beachten ist, dass der Gesamtentwurf zur Neuaufstellung des ROP unter Anpassung an das neue Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) zur Zeit noch nicht fertig gestellt ist. Die (künftigen) Zielsetzungen in der ROP-Neuaufstellung haben noch keine Qualität der Bindungswirkung und des Berücksichtigungsgebotes i.S. des § 3 Abs. 4 ROG, sind jedoch bereits jetzt in die Gesamtbetrachtung der Planungen mit einzubeziehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen der Raumordnung. Der geltende ROP von 1985 steht der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen.

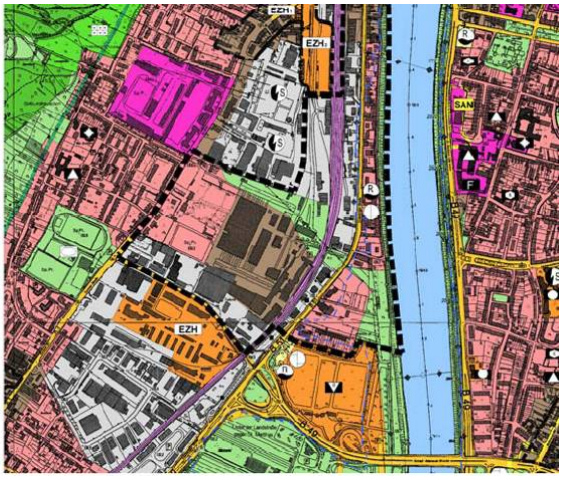
5.2 Flächennutzungsplan 1982

Der Flächennutzungsplan der Stadt Trier befindet sich aktuell in der Gesamtfortschreibung. Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1982 sind die Flächen dargestellt als

- Bahnflächen im Nordosten,
- gemischte Bauflächen im Westen,
- gewerbliche Bauflächen im übrigen Bereich.



Flächennutzungsplan 1982



46. FNP-Änderung „Neuordnung Trier-West“ (Entwurf)

Die dargestellten Bahnflächen sind zwischenzeitig von Bahnbetriebszwecken freigestellt und stehen einer Überplanung zur Verfügung. Die Nutzungskonzeption des Bebauungsplans kann nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Anstelle von gemischten und gewerblichen Bauflächen sollen Wohnflächen und gemischte Bauflächen und ein begleitender Grünstreifen in den Darstellungen des Flächennutzungsplans Eingang finden. Damit soll zur Reaktivierung des Stadtteils eine höherwertige Nutzung ermöglicht werden, während die gewerbliche Entwicklung auf die südlichen Standorte konzentriert werden soll. Auf die weiteren Ausführungen in den nachfolgenden Kapiteln sowie auf die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird hingewiesen.

Zur Anpassung des Flächennutzungsplans an diese Zielsetzungen wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, so dass der Bebauungsplan zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans „Neuordnung Trier-West“ erfolgte am 31.5.2012 der Feststellungsbeschluss und am 11.9.2012 die Genehmigung.

5.3 Strategisches Stadtkonzept 2001 / Integriertes Handlungskonzept Stadterneuerung 2008

Auf gesamtstädtischer Ebene wurde 2001 vom Stadtrat ein Bericht der Arbeitsgruppe Städtebau und Verkehr zum Stadtmarketingkonzept "Zukunft Trier 2020" als strategisches Stadtkonzept beschlossen. Darin sind die wesentlichen Zielvorstellungen einer räumlichen und städtebaulichen Entwicklung beschrieben und verortet.
Für Trier-West enthält das Stadtkonzept folgende Leitziele und -projekte:

- Innenentwicklung und Wohnbauentwicklung in der Tal Stadt,
- Nachhaltige Stadtentwicklung durch Konversion von Brachflächen,
- Erarbeitung von Stadtteilkonzepten, insbesondere im Bereich der Sozialen Stadt,
- Sicherung der Schieneninfrastruktur auf der Weststrecke für den ÖPNV,
- Sicherung und Entwicklung des westlichen Moselufers als Naherholungsschwerpunkt.

Ebenfalls auf gesamtstädtischer Ebene wurde am 19.06.2008 vom Stadtrat ein Planungsrahmen zum künftigen Einsatz von Mitteln der Stadterneuerung als Teil des Integrierten Handlungskonzepts Stadterneuerung beschlossen.
Darin wird für Trier-West ein mittelfristiger, umfassender Einstieg in die Stadtteilentwicklung bzw. -erneuerung formuliert, bei dem das bereits begonnene Programm Soziale Stadt um Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und des Stadtumbaus ergänzt werden soll. Damit ist das Ziel einer übergreifenden Stadtteilentwicklung im Sinne des Strategischen Stadt-

konzepts verbunden, um die hier gebündelt festzustellenden städtebaulichen Problembereiche der Konversion von Bahnflächen, Gewerbeflächen und Militärflächen sowie die erheblichen Verkehrsprobleme und die Charakteristik eines "benachteiligten Stadtteils" bewältigen und gleichzeitig die räumlichen Entwicklungspotenziale entfalten zu können.

5.4 Bürgergutachten 2004 / Stadtteilrahmenplan 2005

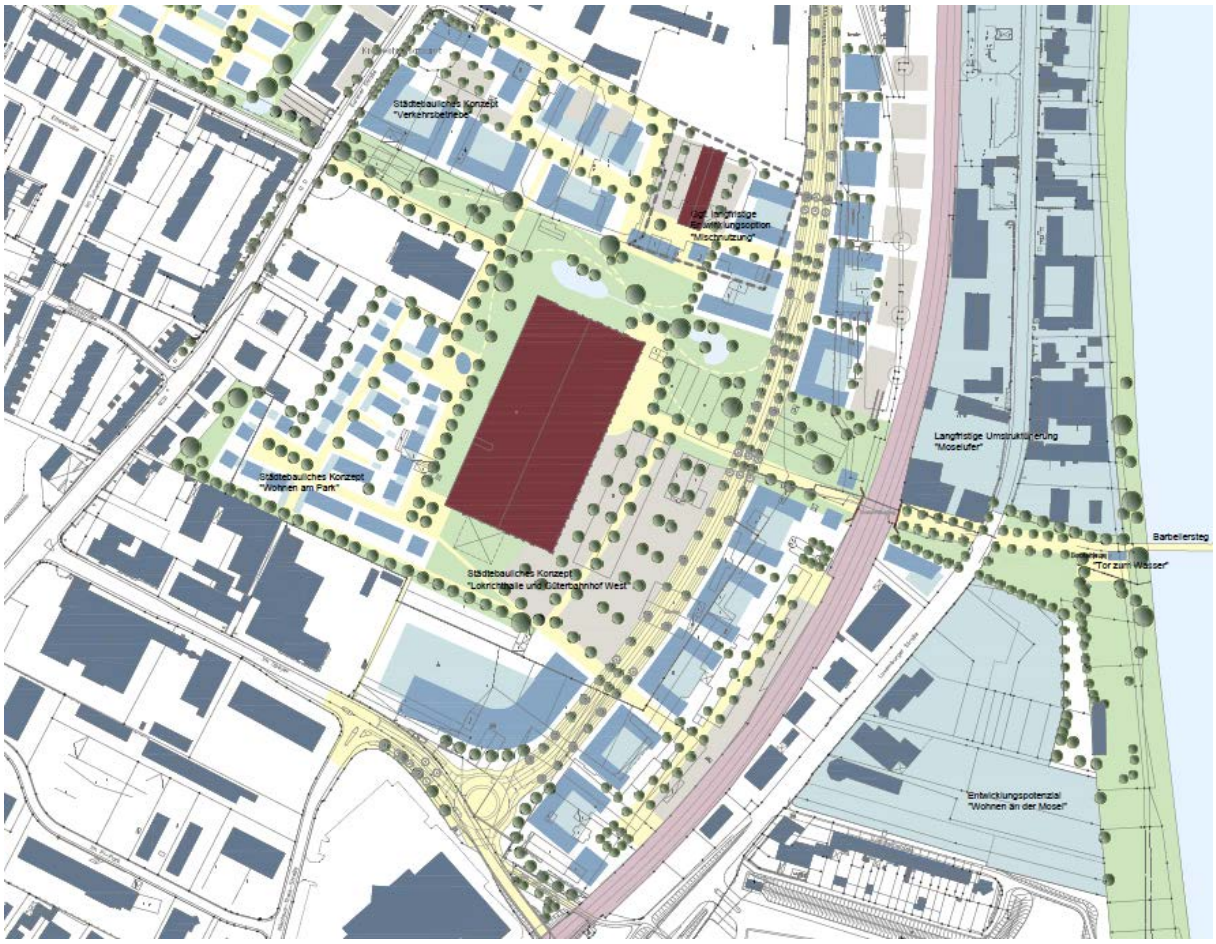
In Trier-West/Pallien wurde das Verfahren zum Bürgergutachten im Zeitraum von Februar bis November 2004 durchgeführt. Dabei hatten rund 40 Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil in drei Arbeitsgruppen (Soziales – Wohnen, Wohnumfeld, Ortsbild – Verkehr und Wirtschaft) unter Moderation des Büros für Sozialplanung Kappenstein (Trier) Stärken und Schwächen ihres Stadtteils aufgezeigt sowie Visionsbausteine, Ziele und Maßnahmenvorschläge für eine zukunftsorientierte Entwicklung herausgearbeitet. Der mit Sachverstand und Ortskenntnis erarbeitete Katalog gibt eine umfassende und detaillierte Übersicht über die anstehenden Handlungserfordernisse, deren Umsetzung auf verschiedenen Ebenen zu erfolgen hat.
Im Stadtteilrahmenplan wurden alle räumlich relevanten Inhalte des Bürgergutachtens aufgegriffen und – soweit fachlich vertretbar – auch als Ziele und Maßnahmen eingearbeitet. Zusammen mit den Zielen und Maßnahmen der Stadtverwaltung beinhaltet der Stadtteilrahmenplan zukunftsweisende Inhalte zu den Themenbereichen Siedlungs- und Baustruktur, Infrastruktur, Verkehr, Landschaft und Freiraum, Wirtschaft, Soziales und Freizeit. Vom Stadtrat wurde der Stadtteilrahmenplan am 20.10.2005 als räumliches Entwicklungskonzept beschlossen. Vom Stadtteilrahmenplan als informelles städtebauliches Planungsinstrument gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geht keine unmittelbare rechtliche Bindung aus, er stellt eine Selbstbindung der Gemeinde dar.

5.5 Masterplan Trier-West 2010

Der Masterplan Trier-West (Stadterneuerungskonzept), der in den Jahren 2009/2010 für Trier-West erarbeitet worden ist, formuliert einen städtebaulichen Rahmen für eine zukunftsorientierte Entwicklung dieses Stadtteils und seiner besonderen Entwicklungsbereiche. Außerdem berücksichtigt er bestehende Konzepte und Planungen, wie die rechtskräftigen Bauleitpläne, den Stadtteilrahmenplan Trier-West/Pallien oder das integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept "Soziale Stadt Trier-West". Schließlich stellt der Masterplan die Stadtteilentwicklung in den gesamtstädtischen Kontext und nimmt somit Bezug auf das gesamtstädtische Städtebauförderprogramm und dessen Planungsrahmen zum künftigen Einsatz von Städtebaufördermitteln sowie das Konzept "Stadt am Fluss".

Der Masterplan Trier-West stellt eine umfassende und fundierte Gesamtschau dar: Zunächst wird das Untersuchungsraum Trier-West in seinen Grundzügen charakterisiert und analysiert. Aus der Analyse und dem daraus entwickelten Nutzungsprogramm wird ein planerischer Rahmen abgeleitet, der städtebauliche Ziele für die Entwicklung der Potenzialflächen, die räumliche Gliederung, die Verkehrsführung und den öffentlichen Raum formuliert. Im Zentrum des Masterplans steht das integrierte Handlungskonzept mit Schlagworten wie z.B. "Erschließung sichern", "Standortfaktoren entwickeln" oder "Wohnfunktion stärken".

Städtebauliche Vertiefungen befassen sich mit den wichtigsten Potenzialflächen des Stadtteils. Die Vielzahl von Einzelmaßnahmen ist in aufeinander aufbauende Entwicklungsschritte gegliedert, so dass sich große Einzelprojekte modulhaft umsetzen lassen. Der Masterplan schließt mit konkreten Umsetzungsempfehlungen sowie einer ersten Kostenschätzung für öffentliche Investitionen im Verkehrsbereich.



Ausschnitt aus dem Masterplan Trier-West

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans formuliert der Masterplan Trier-West folgende Ziele und Maßnahmen:

- Nord-Süd-Achse zur Entlastung der Luxemburger Straße und der Eurener Straße, zur Anbindung an den Pi-Park und zur inneren Erschließung der Industriebrache
- Erhöhung der Standortqualität und Bildung einer Adresse durch hochwertige Angebote
- Wohnentwicklung zur Bedienung der spezifischen Nachfrage insbesondere nach attraktiven Wohnangeboten und damit zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung
- Wohnen und gemischte Nutzungen zur Belebung, Vernetzung und Aufwertung des Stadtteils
- Entwicklung qualifizierter Standorte für gewerbliche Ansiedlungen, um den Wohnstandort durch attraktive Arbeitsplätze zu stärken
- Grüne Querverbindung zwischen Jägerkaserne und Moselufer mit Fuß- und Radweg, Aufenthaltsqualitäten und Verzahnung mit angrenzenden Nutzungen

Der Masterplan Trier-West wurde am 11.05.2010 vom Stadtrat als räumliches Entwicklungskonzept beschlossen. Er hat damit den Charakter einer „sonstigen städtebaulichen Planung“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch und stellt somit eine Selbstbindung der Gemeinde dar. Die Ziele und Maßnahmen des Masterplans sollen durch Bebauungspläne und Detailplanungen konkretisiert werden. Dabei sollen die Zielsetzungen des Masterplans auf Machbarkeit überprüft und weiterentwickelt werden. Die aktualisierten Zielsetzungen für das Plangebiet werden unter dem nachfolgenden Punkt „Zielsetzungen“ ausführlich dargestellt.

5.6 Einzelhandelskonzept 2005

Der Trierer Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.01.2005 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Trier beschlossen. Dort wird festgelegt, dass großflächige Handelsbetriebe mit city- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten im Interesse des Erhalts und der Entwicklung der Attraktivität bestehender innerstädtischer Versorgungsstrukturen außerhalb des Alleenrings sowie der Bereiche Hauptbahnhof, Saarstraße und Paulinstraße auszuschließen sind. Ebenso sollen zufällige Einzelhandelsagglomerationen an anderen, städtebaulich nicht integrierten Standorten vermieden werden. Überdies sollen in den Stadtteilen kleinparzellierte, individuelle Nahversorgungskonzepte gefördert werden. Hierzu wird ein Katalog nahversorgungsrelevanter Sortimente festgelegt, welche vorrangig in den Nahversorgungsbereichen der Stadt Trier angesiedelt werden sollen.

Als Konsequenz aus den Erfahrungen des Einzelhandelskonzeptes von 1997 wird auf eine proaktive Politik der Bauleitplanung hingearbeitet, um so das "Einsickern" von Einzelhandelsnutzungen in diese Bereiche planerisch weiter einzuschränken bzw. zu reglementieren.

Für Trier-West trifft das Einzelhandelskonzept auf der Basis seiner Analyseergebnisse Aussagen zur Handelsstruktur. Demnach weist der Stadtteil Trier-West eine Verkaufsflächenausstattung von 4,63 m² pro Einwohner auf und liegt damit deutlich über dem Wert der Stadt Trier von 3,31 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und dem Bundesdurchschnitt von 1,34 m². Mit diesen Zahlen ist der Tatbestand der Überversorgung hinreichend belegt. Vor diesem Hintergrund schreibt das Einzelhandelskonzept für Trier-West fest, dass Gewerbebetriebe, die durch den Besatz mit großflächigem Einzelhandel gekennzeichnet sind, Bestandsschutz genießen, zusätzliche Einzelhandelsentwicklungen sich aber gemäß "Trierer Liste“ (siehe Anhang) nur auf nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beziehen sollten. Eine über das vorhandene Maß hinausgehende Verkaufsflächenausstattung ist für Trier-West nicht zumutbar und daher auch durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu unterbinden. Durch die Schaffung von Wohnraum bzw. Festigung und Erhöhung der Bevölkerungszahl im Stadtteil kann die Verkaufsflächenausstattung in eine angemessene Relation gebracht werden.

6 ZIELSETZUNGEN

6.1 Verkehrsführung einer Entlastungsstraße

Die stark belastete Eurener Straße (K1) im Westen und die Luxemburger Straße (B51) im Osten sind neben der Bahnlinie die zwei Hauptverkehrsachsen der Weststadt. Zur Entlastung dieser Nord-Süd-Achsen und zur inneren Erschließung sieht der städtebauliche Masterplan im Abschnitt zwischen Römerbrücke im Norden und Pi-Park im Süden eine dritte Verbindungstrasse vor. Damit sollen verbesserte Voraussetzungen für die Wohnentwicklungen an der Eurener Straße auf der einen Seite und der Luxemburger Straße auf der anderen Seite geschaffen werden.

Zugleich soll eine direktere Straßenanbindung der Innenstadt und der nördlichen Stadtteile an den Pi-Park hergestellt und der Ziel- und Quellverkehr des Versorgungsstandortes (Baumarkt, Handwerker, Arbeitsplätze) aufgenommen werden.

Im Masterplan wurden bereits mehrere Varianten für eine neue Trasse der Bundesstraße (B51-neu) untersucht. Im Ergebnis wurde ein Verschwenken südlich des Bahnhofs auf die Westseite der Gleise favorisiert, wodurch zugleich eine effektive Erschließung der Gewerbe- und Brachflächen östlich des Ausbesserungswerks erzielt werden soll. Im Masterplan wurde bereits eine Variante (V2) untersucht, die im Bereich der vorhandenen Unterführung nördlich

des Bobinet-Areals auf die vorhandene Trasse zurückspringt und damit an den vorhandenen Knoten Konrad-Adenauer-Brücke/Luxemburger Straße anbindet. Trotz der Vorzüge einer Anbindung an diesem Knotenpunkt konnte diese Variante aufgrund der geringeren Verlagerungseffekte und aus Kostengründen zunächst nicht überzeugen.

Die grundsätzliche Machbarkeit einer Bahnquerung nördlich des Bobinet-Areals durch die Bundesstraße B51-neu wurde durch eine Machbarkeitsuntersuchung der EGP bereits bestätigt. Mit dem Ziel eine beste Lösung für die Gesamtstadt zu finden, wurde durch die Stadt Trier ein weiteres Verkehrsgutachten beauftragt. Dabei waren insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Entlastung der Eurener Straße im Westen und der Luxemburger Straße im Osten
- Entlastung der zukünftigen Wohnstandorte im Plangebiet
- Erschließung des Plangebiets
- Anbindung des Pi-Parks
- Verkehrsfunktionalität (Verkehrsfluss, Verkehrssicherheit etc.)
- Gesamtkosten und Kostenübernahme

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wurde im Ergebnis ein zweistufiger Lösungsansatz zur Umsetzung einer dritten Nord-Süd-Achse als Entlastungsstraße vorgestellt. Da der Kernbereich des Plangebietes hochwertigen Nutzungen zugeführt werden soll, um eine positive Ausstrahlung auf die umliegenden Bereiche entfalten zu können und um somit positive Entwicklungsimpulse auszulösen, erscheint es unvermeidbar, dass die Entlastung auf den Achsen Luxemburger Straße und Eurener Straße nicht so hoch ausfallen kann wie im Masterplan vorgesehen.

In einer ersten Ausbaustufe wird eine Durchgangsstraße durch das Plangebiet konzipiert, die mittels verkehrsberuhigender Gestaltung derart ausgeführt wird, dass sie maximal ca. 8.000 Kfz/Tag aufnehmen kann. Damit können die Belastungen für zukünftige Wohnstandorte im Innern des Plangebiets auf ein verträgliches Maß reduziert und bereits gute Entlastungseffekte auf der Eurener Straße und der Luxemburger Straße erzielt werden. Die Verbindungsstraße wird damit auch der Erschließung des Plangebiets und einer verbesserten Anbindung des Pi-Parks gerecht. Entgegen der Zielsetzung des Masterplans handelt es sich dabei nicht um eine Verlegung der B51, sondern um eine zusätzliche Verbindungsstraße.

In einem zweiten Schritt soll im Bereich der vorhandenen Unterführung eine Anbindung der neuen Verbindungsstraße an die südliche Luxemburger Straße realisiert werden. Dabei ist positiv zu bewerten, dass der Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung weiterhin über den vorhandenen Knoten auf Höhe der Konrad-Adenauer-Brücke abgewickelt werden kann bzw. nicht über die Straße Im Speyer geführt werden muss. Die Herstellung dieser Bypasslösung verbessert insgesamt die Erreichbarkeit und führt zu weiteren Entlastungseffekten. In Verbindung mit einer möglichen Schließung des Bahnübergangs Martinerfeld (auf Verlangen der Deutschen Bahn) würde die Realisierung der neuen Unterführung unumgänglich. Die notwendigen Anschlussflächen zur südlichen Luxemburger Straße wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans BW 75-2 berücksichtigt.

6.2 Grüne Querverbindung

Die Querbezüge zwischen den genannten Hauptverkehrsachsen und weiter über die Mosel nach Osten spielen für den Zusammenhalt der Gesamtstadt eine bedeutende Rolle. Dabei bindet die Römerbrücke im Norden direkt an die Kernstadt an und definiert westlich der Mosel einen Entwicklungsschwerpunkt um den Bahnhof. Entsprechend den Zielsetzungen des Masterplans soll dieser Standort als Quartiersmitte, ÖPNV-Knoten und Einzelhandelsstandort ausgebildet werden.

Die Konrad-Adenauer-Brücke als südlichste Brücke im städtebaulichen Kontext übernimmt eine überwiegend verkehrsfunktionale Rolle und verbindet die südöstlichen Stadteile um Trier-Süd, Heiligkreuz und Feyen/Weismark mit Trier-West, Euren, dem Messepark, dem Pi-Park und den südwestlichen Gewerbestandorten.

Zur Verbesserung der gesamtstädtischen Quervernetzung sieht der Masterplan zwischen den Brücken einen parkartigen Grünzug vor. Die öffentliche Verbindungsachse soll als durchgängiges Grünelement die Hanglagen bzw. den Bereich des Irrbachtals mit dem künftigen „Barbara-Steg“ bzw. dem Moselufer verbinden. Zudem sollen die Jägerkaserne als Schwerpunkt der Wohnentwicklung an der Eurener Straße sowie die Entwicklungsfläche im Plangebiet (Bereich Ausbesserungswerk und Bobinet) unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsachsen über einen eigenständigen Fuß- und Radweg an die „Stadt am Fluss“ und die zukünftige Uferpromenade angebunden werden. Der Fuß- und Radweg könnte durch eine neue Moselbrücke in Richtung Osten fortgesetzt werden. Im Westen müssen Lösungen gefunden werden, den Grünzug bis zur Eurener Straße zu führen.

Die Grünfläche soll hohe Freiraumqualitäten und ausreichend Raum für eine ökologisch wirksame Grünraumvernetzung bieten. In diesem Sinne wäre auch eine Freilegung des Irrbachs (Gewässer 3. Ordnung) wünschenswert, die jedoch aufgrund der Tiefenlage des verdohlten Gewässers verworfen werden muss. Eine sowohl naturnahe als auch attraktive Gestaltung sowie Aufenthaltsqualitäten sollen zum Erleben und Verweilen einladen. Die grüne Achse tangiert das historische Ausbesserungswerk und kann mit diesem in einen räumlich-funktionalen Zusammenhang gebracht werden, wodurch sich beidseitig zusätzliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

6.3 Wohnentwicklung

Laut Masterplan ist die Wohnfunktion im Stadtteil zu sichern und weiterzuentwickeln. Auch wenn die Bevölkerungszahlen in Trier-West insgesamt rückläufig waren, sind bei den 31 - 45-jährigen und ihren Kindern bis 18 Jahren Zugewinne zu verzeichnen. Dies belegt die überdurchschnittliche Bedeutung des Stadtteils Trier-West für junge Familien und die Tatsache, dass der Wohnstandort aufgrund seiner Lage offensichtlich attraktiv ist und damit eine wichtige Funktion als „Wohnquartier“ in der Gesamtstadt Trier übernimmt. Eine entsprechende Nachfrage nach Wohnungsangeboten lässt sich auch aufgrund der Nähe zur Fachhochschule und zur Kunstakademie erkennen. Allerdings fehlt es an Neuangeboten, die Qualität und die Differenzierung des Wohnungsangebots sind eher mangelhaft und die Nachfrage wächst auch durch den zunehmenden Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte und der voranschreitenden Polarisierung der Nachfragesituation. Um die spezifische Nachfrage insbesondere nach attraktiven Angeboten bedienen zu können, zur Stabilisierung Bevölkerungsentwicklung und zur Belebung, Aufwertung und Vernetzung des Wohnstandorts Trier-West sollen neue Bauflächen für Wohnen erschlossen werden. Damit soll entsprechend der Zielsetzung des Masterplans auch die Standortqualität erhöht und eine Adresse gebildet werden.

Vor diesem Hintergrund legt der Masterplan in seinem Nutzungskonzept zwischen Eurener Straße und Ausbesserungswerk bereits Wohnbauflächen als Zielsetzung fest. Damit sollen ergänzend zu den Wohnstandorten im Westen verstärkt auch Wohnentwicklungen östlich der Eurener Straße in Richtung der Mosel stattfinden. Aufgrund der zu erwartenden Einschränkungen durch den Lärm einer damals vorgesehenen Neutrassierung der B51 und der vorhandenen Bahntrasse wurde im Masterplan ein geringerer Bevölkerungsbesatz zugunsten einer Nutzungsgliederung in Richtung Osten in Kauf genommen. Zur Gewährleistung der genannten Entwicklungsziele wäre es jedoch wünschenswert, den Wohnflächenanteil gegenüber den Vorgaben des Masterplans zu erhöhen.

Gegenüber der im Masterplan vorgesehenen Nutzungsgliederung soll der Anteil rein gewerblicher Baugebiete in der vorliegenden Planung zugunsten der Wohnnutzung reduziert bzw. räumlich und inhaltlich verlagert werden. Zum einen soll die Gewerbeansiedlung im Sinne von Gewerbegebieten nach BauNVO auf vorhandene Standortangebote wie z.B. entlang der Straße im Speyer und im Pi-Park beschränkt werden. Zum anderen sollen wohnverträgliche Arbeitsplatzangebote wohnungsnah ermöglicht und dem Ziel „Stadt der kurzen Wege“ und „Nutzungsmischung“ entsprochen werden. Damit wird auch den sich wandelnden Standortanforderungen des Gewerbes entsprochen, das bei einer Verlagerung in den Dienstleistungssektor hinein zunehmend Wert auf städtebauliche und architektonische Qualität und auf eine attraktive Adresse legt.

Wie erste Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung gezeigt haben, lassen sich bei Erhalt der vorhandenen abschirmenden Bebauung des Bobinet-Areals und bei Begrenzung des Durchgangsverkehrs auf maximal ca. 8.000 Kfz/Tag auch im östlichen Teilgebiet gesunde Wohnverhältnisse nachweisen. Daher soll mit der vorliegenden Planung eine durchgängige Wohnentwicklung von Eurener Straße bis Mosel zur Belebung, Aufwertung und Vernetzung des Stadtteils angestrebt werden. Dabei müssen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in einem Schallgutachten untersucht und in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

6.4 Gewerbliche und gemischte Nutzungen

Zur Stabilisierung der Bevölkerung und zur Qualifizierung des Stadtteils als Wohnstandort sind eine qualifizierte wirtschaftliche Entwicklung und ein attraktives Arbeitsplatzangebot im Stadtteil unerlässlich. Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung und Verlagerung aber auch die Neuansiedlung von Betrieben ist und bleibt eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale in Trier.

In diesem Sinne wurden im städtebaulichen Masterplan zwischen Ausbesserungswerk, das als komplette Einheit erhalten werden sollte, und B51-neu gemischte Bauflächen und zwischen B51-neu und Bahnlinie (also im Bereich Bobinet-Areal) gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Die Grundstückflächen entlang der Straße Im Speyer wurden vollständig als gewerbliche Bauflächen vorgesehen.

Die inzwischen vorliegenden Entwicklungskonzeptionen zum Erhalt des Bobinet-Areals und des Ausbesserungswerks bietet einerseits die Möglichkeit, den Stadtteil durch zusätzliche Wohnungsangebote zu beleben, andererseits schließt sie eine Verlagerung der B51-neu an dieser Stelle aus. Mit der vorgesehenen Durchmischung von Wohnen und Arbeiten an diesem Standort weicht diese Planung ebenfalls vom Masterplan ab.

Gegenüber der im Masterplan vorgesehenen Nutzungsgliederung soll der Anteil rein gewerblicher Baugebiete in der vorliegenden Planung zugunsten der Wohnnutzung reduziert bzw. räumlich und inhaltlich verlagert werden. Zum einen soll die Gewerbeansiedlung im Sinne von Gewerbegebieten nach BauNVO auf vorhandene Standortangebote wie z.B. entlang der Straße im Speyer und im Pi-Park beschränkt werden. Zum anderen sollen wohnverträgliche Arbeitsplatzangebote wohnungsnah ermöglicht und dem Ziel „Stadt der kurzen Wege“ und „Nutzungsmischung“ entsprochen werden. Damit wird auch den sich wandelnden Standortanforderungen des Gewerbes entsprochen, das bei einer Verlagerung in den Dienstleistungssektor hinein zunehmend Wert auf städtebauliche und architektonische Qualität und auf eine attraktive Adresse legt.

6.5 Erhalt und Nachnutzung des Bobinet-Areals

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen der Bausubstanz wird entgegen der Annahmen des Masterplans ein hohes Potenzial für eine Nachnutzung der Leerstände sowie ein ökonomischer (Rest-) Wert der Immobilien erkannt. Die EGP GmbH als neuer Eigentümer des Bobinet-Areals beabsichtigt deshalb die aufgegebenen industriellen Anlagen weitgehend zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die historischen Arbeitsstätten eignen sich aufgrund ihrer Gebäudestruktur und Gestalt sowohl für die Unterbringung von Loftwohnungen als auch für Ateliers. Das erlebbare industrielle Flair soll zu einer Marke weiterentwickelt werden und Wohnen und Arbeiten in symbiotischer Weise verknüpfen. Vorbilder in anderen Städten bestätigen, dass derartige Wohn- und Arbeitsformen insbesondere von der kreativen Wirtschaft nachgefragt werden.

Die EGP hat bereits ein erstes Entwicklungskonzept erstellt und ihre Visionen in einer Vermarktungsbroschüre visualisiert. Damit konnte bereits in einem sehr frühen Entwicklungsstadium ein unerwartet großes Interesse geweckt und mit der Realisierung begonnen werden. Inzwischen liegen zahlreiche konkrete Nachfragen vor, die die Einschätzungen des Eigentümers bestätigen.

Neben der Nutzung des historischen Flairs besteht an der Erhaltung der Gebäude zudem ein stadt- und industriegeschichtliches Interesse. Auch fiskalische Aspekte (Sonderabschreibungsmöglichkeiten) sprechen für eine Sanierung der Gebäude. Die in der Konzeption vorgeschlagenen Wohnnutzungen führen zu einer durchaus erwünschten Belebung und Aufwertung des Stadtteils.

Eine derartige Nachnutzung des Bobinet-Areals bei weitgehendem Gebäudeerhalt war im Masterplan jedoch nicht vorgesehen, erscheint inzwischen aber plausibel und erstrebenswert.

6.6 Bildung einer Adresse

Das vorliegende und vom Markt bestätigte Nutzungskonzept für das Bobinet-Areal sowie das große Potenzial einer Ausdehnung dieser Ideen auf das Ausbesserungswerk eröffnen die Chance, die historischen Gebäude und die angrenzende öffentliche Grünfläche in einen räumlich-funktionalen und gestalterischen Zusammenhang zu stellen und gemeinsam zu einen Stadtteil mit historischem Flair zu entwickeln.

Die umfangreichen Leerstände eignen sich für die Unterbringung zukunftsweisender Wohn- und Arbeitsformen, die insbesondere von der Kreativwirtschaft nachgefragt werden. Damit können einerseits zusätzliche Wohnungsangebote geschaffen und der Stadtteil durch zusätzliche Bewohner belebt werden. Andererseits bietet sich die Möglichkeit, eine eigene „Marke“ auszubilden.

Als „Stadtteil für die Kreativwirtschaft“ kann das Quartier im Zusammenhang mit der Kunst-Akademie eine plausible Ergänzung zu den Nutzungen am Moselufer darstellen. Als weiterer Baustein soll die denkmalgeschützte Lokrichthalle unter dem Motto „Leben im Denkmal“ eine Marke setzen.

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

7.1 Erschließung

Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen „Im Speyer“ im Süden und die „Eurener Straße“ im Westen. Zudem besteht mit der Unterführung im Nordosten des Plangebiets eine private Bahnquerung und damit eine untergeordnete Anbindung an die Luxemburger Straße (B51). Damit bestehen bereits gute Voraussetzungen zur äußeren Erschließung des Plangebiets. Der potentielle Ausbau der Unterführung mit Nutzungsrecht für die Allgemeinheit wird auf vertraglicher Ebene geregelt, um den Lückenschluss zwischen den Bebauungsplanfestsetzungen des BW 61-1 und des BW 75 herstellen zu können.

Zur Entlastung der Eurener Straße und der Luxemburger Straße (B51), zur Anbindung von Pi-Park an die nördlichen Stadtteile und zur Erschließung der inneren Industriebrachen im Plangebiet (Bobinet und Ausbesserungswerk) wird in der städtebaulichen Entwurfskonzeption eine Durchgangsstraße konzipiert.

Die ursprüngliche Annahme, dass die leerstehenden Bobinet-Gebäude keine Nachnutzung finden und aufgegeben werden, eröffnete im Masterplan die Möglichkeit einer freien Trassenwahl bei der Konzeption einer Entlastungsstraße. Die inzwischen vorliegende Entwicklungskonzeption zum Erhalt des Bobinet-Areals bietet einerseits die Möglichkeit, den Stadtteil durch zusätzliche Wohnungsangebote zu beleben, andererseits schließt sie die Führung der Entlastungsstraße an dieser Stelle aus.

Im Rahmen der Abwägung wird der hochwertigeren Wohnnutzung und der Bildung einer guten Adresse ein höheres Gewicht als den verkehrsfunktionalen Aspekten eingeräumt. Daher soll die neue Verbindungsstraße mittels Verkehrsberuhigung so konzipiert werden, dass sie eine Verkehrsmenge von ca. 8.000 Kfz/Tag aufnehmen kann.

Die Entlastungsstraße wird abweichend von den Darstellungen des städtebaulichen Masterplans nicht als Bundesstraße konzipiert sondern als Verbindungsstraße für max. ca. 8.000 Kfz/Tag unmittelbar an der Fassade der großen Ausbesserungswerkshalle geführt. Durch die Verkehrsführung unmittelbar an den Gebäudefassaden kann ein wirksamer Schallschutz zumindest für die dahinterliegenden Mischgebiete erzielt werden. Insofern könnten Teile der historischen Gemäuer auch als Lärmschutzwände erhalten werden.

Die alternative Anbindung an die Luxemburger Straße wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch das Büro Schiffer geprüft. Grundlage der Studie ist ein angenommener Straßenquerschnitt von 9,5 m (Fahrbahnen, Randkappen).Ein möglicher Verlauf der zukünftigen Verbindungstrasse wurde als Kennzeichnung in die Planzeichnung übernommen. Hierbei wurden in den Straßenquerschnitt pauschal zusätzliche Flächen (z.B. Gehwege, Radwege) einbezogen, so dass im Planbild eine 16,5 m Breite Trassenführung dargestellt ist. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass weitere Flächenkapazitäten (z.B. Verbau, Böschungen, Bankett etc.) erforderlich werden, deren Dimensionen derzeit nicht abzusehen und in der konkreten Ausführungsplanung der Trassenführung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens BW 61-1 zu bestimmen sind.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans BW 61-1 nehmen jedoch soweit wie möglich Rücksicht auf den entworfenen Trassenverlauf. Die festgesetzten Baugrenzen halten einen angemessenen und ausreichenden Abstand zur Trasse ein. Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan BW 61-1 grundsätzlich die zukünftige Umsetzung der Verbindungsstraße ermöglicht. Etwaige zusätzlich benötigte Flächen – auch

außerhalb des Geltungsbereichs - müssen auf anderer Ebene zur Realisierung der Entlastungsstraße angekauft werden.

Grundsätzlich kommt die Machbarkeitsstudie zu dem Ergebnis, dass die alternative Trassenführung aus wirtschaftlichen und verkehrlichen Gründen gegenüber der vorgeschlagenen Trassenführung im Masterplan zu bevorzugen ist.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt durch Ausbau eines ökonomischen Erschließungssystems. Durch diese Mindesterschließung werden die Grundstücke entsprechend der im Baugesetzbuch definierten Anforderungen erschlossen. Die innere Erschließung einzelner Quartiere erfolgt durch private Erschließungsstraßen und Wege und verbleibt in der Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer. Damit werden große Spielräume für die individuelle Quartiersorganisation und Gestaltung eingeräumt, womit auch die jeweils gegebenen Rahmenbedingungen angemessen Berücksichtigung finden können. Das Bobinet-Areal ist bereits durch eine private, zweihüftige innere Erschließung organisiert.

Im Westen wird im Bereich des Lebensmittelmarktes die vorhandene Zufahrt ausgebaut und erschließt als verkehrsberuhigte Stichstraße (Planstraße A) die westliche Teilfläche des ehemaligen Bahnausbesserungswerks. Die östliche Teilfläche des Bahnausbesserungswerks und das Bobinet-Areal werden über eine Zufahrt von der Straße Im Speyer im Süden erschlossen (Planstraße B). Hier signalisiert das ehemalige Pförtnerhaus, die Halle 8 und das Turmgebäude den Hauptzugang in das industriell vorgeprägte Quartier. Platzartige Aufweitungen sollen städtebaulich attraktive Eingangssituationen schaffen und die Verteilung in die einzelnen Teilbereiche markieren.

Durch die Verkehrsberuhigung in den Quartieren und den festgesetzten Fuß-und Radwegen sowie Gehrechten in den Baugebieten wird eine größtmögliche Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer hergestellt. Der festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche F1 führt im Osten auf die bestehende Bahnunterführung zu und schafft damit die Voraussetzungen für eine übergeordnete, fußläufige Wegevernetzung in Richtung Moselufer. Der östlich der Bahnlinie direkt angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan BW 75 schließt ebenfalls mit einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die Unterführung an, wodurch die planungsrechtliche Fortführung des Weges auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BW 61-1 gesichert ist. Zur Sicherung eines Gehrechts für die Allgemeinheit im Bereich der Unterführung selbst, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer sowie der Deutschen Bahn zu treffen, die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Ruhender Verkehr

Besucherparkplätze werden ausschließlich im Bereich des südlichen Quartierseingangs auf öffentlicher Verkehrsfläche bereitgestellt. Im Übrigen müssen auf den privaten Grundstücksflächen selbst ausreichend Stellplatzflächen nachgewiesen werden. Entlang der Planstraße C können effizient und flächensparend Querparker auf privatem Grund angeordnet werden, sofern Längsparkstände auf öffentlicher Verkehrsfläche nicht entgegenstehen. Die Querparker tragen bei erwartungsgemäß geringem Verkehrsaufkommen zu einer Verkehrsberuhigung bei. Neben üblichen Stellplatz-, Carport- und Garagenlösungen kommen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch private Parkplätze, Erschließungshöfe oder leerstehende Gebäude als Sammelgaragen in Betracht. Auch Tiefgaragen sind unter Berücksichtigung der Hochwassersituation und der potentiellen Bodenbelastung denkbar.

7.2 Wohngebiete

Die Wohngebäude entlang der Eurener Straße werden im Bestand gesichert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen räumen Eigentümern Spielräume zur Entwicklung und Nachverdichtung ein und stellen eine städtebauliche Ordnung und Abstände zum Straßenraum sicher. In den rückwärtigen Grundstücksteilen können in einzelnen Fällen zusätzliche Baukörper entstehen.

Die Flächen westlich des Ausbesserungswerks im Wohngebiet WA1 werden entsprechend den Zielsetzungen des Masterplans für Wohnbebauungen vorbereitet. Nach ersten Erkenntnissen des Bodengutachters liegen in diesem Bereich tiefe und unregelmäßige Auffüllungen (Verfüllte Tongruben) vor. Zur Klärung der technischen Anforderungen an eine Bebauung werden derzeit vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Die vorliegende Plankonzeption eröffnet mit der Definition überbaubarer Grundstücksflächen große Spielräume für die Organisation der inneren Erschließung beispielsweise durch Wohnhöfe und die Platzierung der Baukörper. Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über die Anbindung im Bereich des Discount-Marktes. Die Anordnung der einzelnen Wohnbauvorhaben, gegliedert nach Blöcken, ergibt sich aus den vorgelegten Planungen des Eigentümers, die Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sind. Die Konzeption ermöglicht unterschiedliche Wohnformen und eine vielseitige Raumbildungen mit Hofcharakter. Durch die vorgesehenen Sockelgaragen im WA1 wird das Wohngebiet von ruhendem Verkehr überwiegend freigehalten und damit die Qualität der Freiräume gestärkt.

Zwischen den Hallen des Ausbesserungswerks und den Gebäuden des Bobinet-Areals soll ein geschütztes Wohnquartier WA2 entstehen. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die auch Anknüpfungspunkte zu den benachbarten Arealen bietet und damit eine Querdurchlässigkeit insbesondere in Notsituationen herstellt.

7.3 Mischgebiete

Die städtebauliche Konzeption sieht in nennenswertem Umfang die Ausweisung von Mischgebieten und damit entgegen der klassischen Nutzungsgliederung (Aneinanderreihung von Monostrukturen) eine Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen vor. Neben dem Wohnen sollen in diesen Bereichen auch Gewerbebetriebe untergebracht werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierbei handelt es sich üblicherweise um kleinere Handwerks-, Büro- oder Dienstleistungsbetriebe.

Mit vorliegender Planung soll aber insbesondere die Kreativwirtschaft angesprochen werden, die heutzutage einen entscheidenden Einfluss auf das ökonomische Wachstum von Regionen und auf die Standortbildung hat. In der Regel bestimmen die Akteure der Kreativwirtschaft den Standort ihrer Wahl anhand der so genannten weichen Standortfaktoren wie Stadtbild, Wohnumfeld, Kultur- und Freizeitangebot, Image der Region, Lebens- und Umweltqualität, soziale Infrastruktur und Betreuungssituation. Insofern ist die Qualität und Gestaltung der Wohn- und Arbeitsstandorts von großer Bedeutung in den vorgesehenen Mischgebieten.

Angehörige der Kreativwirtschaft arbeiten in Netzwerken und gehen gerne Nachbarschaften wie in Gründerzentren ein, beanspruchen in der Regel aber eher kleine Mieteinheiten (50 – 100 m²). Sehr beliebt sind Altbauten, Gewerbehöfe, umgenutzte Industriebauten, Wassernähe, Loftbüros sowie die Kombination von Wohnen und Arbeiten z.B. in Lofts. Hierzu bieten die Industriebrachen (Bobinet-Areal und Ausbesserungswerk) mit dem historischen Gebäudebestand in Trier-West geradezu ideale Voraussetzungen um ein attraktives Milieu für diese begehrten Teilnehmer der Wirtschaft zu schaffen und in Verbindung mit einer grünen Anbindung in Richtung der Mosel eine entsprechende Adresse auszubilden.

7.4 Sondergebiet „Leben im Denkmal“

Die ehemalige Lokrichthalle als dominantes und denkmalgeschütztes Objekt verlangt eine besondere planungsrechtliche Antwort. Diese städtebauliche Antwort soll durch ein Sondergebiet „Leben im Denkmal“ nach § 11 BauNVO gegeben werden. Das Sondergebiet soll von seiner Zweckbestimmung her überwiegend der Wohnnutzung in einem Industriedenkmal mit wohnungskonformen Nutzungsergänzungen dienen. Die Sondergebietsausweisung ist deshalb gerechtfertigt, weil sich nur mit den vorgeschlagenen Nutzungsarten die spezifischen Anforderungen eines Wohnens innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles realisieren lassen. Im Sondergebiet werden die zulässigen Nutzungen neben dem Wohnen konkret festgesetzt und nehmen gegenüber dem Wohnen eine deutlich untergeordnete Bedeutung ein. Um das besondere Flair des urbanen Wohnens mit dem Schwerpunkt der Kreativwirtschaft zu verbinden, werden kulturelle, soziale und sportliche Nutzungen sowie ein geringer Anteil an Einzelhandel zugelassen. Ausnahmsweise zulässige gastronomische Angebote sollen die Nutzungsmischung komplettieren und zur Belebung des Quartiers beitragen.

7.5 Bobinet-Areal

Die historische Bausubstanz und die städtebaulichen Strukturen des Bobinet-Areals sollen in großen Teilen erhalten und durch bauliche Ergänzungen erweitert werden. Die bauliche Substanz zeichnet sich aus durch großflächige Raumeinheiten mit teils hohen Geschosshöhen und Traglasten. Sie bietet damit große Potenziale für Wohnen und Arbeiten und ist neben den Aspekten des Verkehrslärms maßgebend für die räumliche Verteilung dieser Funktionen. Der Erhalt der industriellen Anlage bietet sowohl gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch ein identitätsstiftendes Flair, das für Bildung einer Adresse wertvoll ist und auch in Richtung des Ausbesserungswerks weiter entwickelt werden soll.

Im Süden wird der zentrale Eingang durch eine Platzsituation artikuliert. An den Hauptzugang schließt unmittelbar an die überdachte Stellplatzanlage (Halle 9) an. Diese bietet Raum für die zahlreichen nachzuweisenden Stellplätze. Die innere fußläufige Erschließung bietet durch die Aneinanderkettung unterschiedlicher Raumqualitäten attraktive Aufenthaltsräume.

7.6 Ausbesserungswerk

Die Vorzüge, die sich durch Erhalt und Nachnutzung der historischen Gebäude ergeben, sollen neben dem Bobinet-Areal auch im Bereich der großen Halle des Ausbesserungswerks und zusätzlich in den benachbarten Hallen zum Tragen kommen. Entsprechend den Darstellungen des städtebaulichen Masterplans wäre eine großflächige öffentliche Nutzung der Gesamtanlage wünschenswert. Allerdings liegen für das brachgefallene Ausbesserungswerk bislang keine geeigneten und plausiblen Nachnutzungskonzeptionen vor.

Aufgrund des fehlenden Bedarfs kommen für das historische Gebäude zwischenzeitig auch kleinteiligere Lösungen als Ansatz für sowohl öffentliche als auch private Nachnutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel Wohnen mit dazugehörigen Nutzungsergänzungen in Betracht.

Die östlich der großen AW-Halle gelegenen Hallen bieten einen Übergang und Zusammenhang zum Bobinet-Areal und weiteren Raum für eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten in räumlicher Verzahnung mit dem öffentlichen Grünraum. Um einen räumlichen Zusammenhang dieser Nutzungen herzustellen, sollte eine Zerschneidung durch eine Bundesstraße nach Möglichkeit vermieden werden. Auch unter Verzicht auf die Verlegung der B51 mit Anbindung an die Straße Im Speyer, wie es der Masterplan Trier-West vorsah, ist durch die Entlastungsstraße, die langfristig an die Luxemburger Straße angeschlossen wird, in Verbindung mit der Planstraße B die Anbindung des Pi Parks und der angrenzenden Gewerbenutzungen weiterhin sichergestellt.

Die vorhandene Hallenstruktur kann durch Neubauten nach Süden fortgesetzt werden und dient als Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnnutzungen. Die Erschließung des westlichen AW-Bereichs erfolgt über die Anbindung im Bereich des Discount-Marktes. Der östliche Teil der Anlage wird zusammen mit dem Bobinet-Areal von Süden erschlossen.

7.7 Gewerbegebiete

Die vorhandenen Gewerbestrukturen entlang der Eurener Straße und der Querspange Im Speyer werden durch die Festsetzung von Gewerbegebieten gesichert. Dies bedarf einer intensiven Auseinandersetzung mit der vorliegenden Gemengelageproblematik insbesondere im Bereich des Immissionsschutzes. Angrenzend zu Wohnlagen werden durch Geräuschkontingentierung die bestehenden Einschränkungen für einzelne Betriebsstandorte manifestiert. Im Interesse einer Konfliktbewältigung und im Rahmen der Gesamtabwägung erscheint diese Lösung zum Schutz der benachbarten Wohnlagen auch als notwendig und angemessen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden den Betrieben aber auch über den Bestandserhalt hinaus weitere Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Im Innern des Plangebiets sieht die städtebauliche Entwicklungskonzeption entgegen früherer Entwicklungsansätze keine Gewerbegebiete mehr vor. Damit soll der städtebaulichen Aufwertung des Gebiets als Standort für innovatives Wohnen und Arbeiten und einer Belebung des Stadtteils durch einen erhöhten Bewohnerbesatz (siehe Zielsetzung) ein Vorrang eingeräumt werden. Die ökonomische Erschließung und Verkehrsberuhigung, der Schutz zukünftiger Wohnlagen sowie die Konzentration der Gewerbestandorte an den vorhandenen Haupterschließungsstraßen sprechen ebenfalls für diese Nutzungsgliederung.

7.8 Steuerung der Einzelhandelsstrukturen

Aufgrund des großen Flächenpotenzials und der Nachbarschaft zum südlich angrenzenden Pi-Park mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen verfügt das Plangebiet über eine hohe Attraktivität für Einzelhandelsnutzungen. Zusätzliche Ansiedlungen können jedoch sowohl die Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums der Stadt Trier wie auch den im Stadtteil bereits vorhandenen Bestand beeinträchtigen.

Mit dem vorhandenen Lebensmittel-Discountmarkt im Plangebiet liegt insbesondere im Bereich der klassischen Grundversorgung ein Angebot vor, das einen Nahversorgungsstandort vermuten lässt. Der Fortbestand des Unternehmens soll einerseits ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden, andererseits entspricht diese Entwicklung nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen einer Konzentration von Einzelhandelsstrukturen an geeigneten Standorten. Ein Nahversorgungsstandort soll jedoch wegen der räumlichen Nähe zu vorhandenen Versorgungsbereichen nicht ausgebildet werden.

Zur Vermeidung künftiger Fehlentwicklungen sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie umfangreiche Erweiterungen bestehender Betriebe nicht zugelassen werden. Eine weitere Dispersion von Einrichtungen der Nahversorgung in die Fläche soll weitgehend verhindert werden. Daher wird eine Begrenzung auf kleine, dem direkten Umfeld dienende Läden angestrebt (sog. Convenience Stores), wobei der Umfang der Verkaufsflächen und die Anzahl der Läden im Sondergebiet durch einen städtebaulichen Vertrag und die Festsetzungen begrenzt werden.

7.9 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einer weiteren Verbreitung derartiger Betriebe und Einrichtungen im Stadtteil Trier-West und somit einer Konzentrationswirkung entgegengewirkt werden. Hierdurch sollen nachteilige Auswirkungen auf die ansässige Wohn-

bevölkerung sowie das Image des Stadtteils verhindert und ein Beitrag zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geleistet werden. Damit soll auch den Zielen des unmittelbar angrenzenden "Soziale-Stadt-Gebiets Trier-West" Rechnung getragen werden.

7.10 Steuerung der Werbeanlagen

Aufgrund der verkehrlichen Lagegunst des Plangebiets besteht eine hohe Attraktivität für Werbeanlagen aller Art. Vorhandene Werbeanlagen stellen jedoch aufgrund ihrer gestalterischen und funktionalen Defizite meist eine Beeinträchtigung des Ortsbilds dar. Zur Verhinderung weiterer Beeinträchtigungen soll die Zulässigkeit von Werbeanlagen dahingehend gesteuert werden, dass Beschränkungen hinsichtlich Art und Beschaffenheit festgesetzt werden. Damit soll auch gesichert werden, dass sich im Inneren Bereich des Plangebiets ein Quartier mit hohen Ansprüchen an die Gestaltqualität entwickeln kann.

7.11 Grünordnungskonzept / Fuß- und Radwege

Durch das Büro KBH Architektur aus Trier wurde im Rahmen eines Grünordnungsplans ein Grünordnungskonzept erstellt, das mit der städtebaulichen Konzeption abgestimmt und in den Bebauungsplan integriert wird.

Entsprechend des vorgelegten Grünordnungskonzepts soll der öffentliche Grünzug mit Fuß- und Radweg im Norden des Plangebiets eine großräumige Vernetzung im Stadtteil und eine gute Anbindung an das Moselufer herstellen. Aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse und gewerblichen Nutzungen kann der Grünzug jedoch nicht bis zur Eurener Straße geführt werden. Hier besteht aber die Möglichkeit, den Grünzug weiter nördlich auf der zukünftig zur Verfügung stehenden Fläche der Stadtwerke fortzusetzen und durch ein Verschwenken eine lückenlose Verbindung bis Eurener Straße bzw. in Richtung Jägerkaserne zu schaffen.

Der Freiraum wird naturnah und barrierefrei gestaltet. In diesem Sinne wäre auch eine Freilegung des Irrbachs (Gewässer 3. Ordnung) wünschenswert, die jedoch aufgrund der Tiefenlage des verdohlten Gewässers verworfen werden muss. Die Führung einer dritten Nord-Süd-Achse mit Bypass im Bereich der vorhandenen Unterführung führt hier zu Zielkonflikten, die auf planerischer Ebene bearbeitet werden müssen. Günstig verhält sich hierbei die Prognose des Verkehrsaufkommens mit max. ca. 8.000 Kfz/Tag. Durch eine großzügige Unterführung ggf. gemeinsam mit dem in der zweiten Ausbaustufe vorgesehenen Bypass wird der grüne Fuß- und Radweg unter der Bahn in Richtung Mosel geführt.

Die Grünzone wird durch eine attraktive Gestaltung hohe Aufenthalts- und Freiraumqualitäten bieten und sich mit dem angrenzenden Siedlungskörper verzahnen. Sowohl die Altbausubstanz als auch die vorgesehene Nutzungskonzeption (innovative Wohn- und Arbeitsformen) bieten hierfür gute Voraussetzungen und schaffen wechselseitige Bezüge. Der öffentliche Grünraum wird parkartig durch Fuß- und Radwege, Baum- und Strauchpflanzungen, Wiesen, naturnah gestaltete Bereiche sowie durch Spielangebote und eine angepasste Möblierung gegliedert. Zur Versorgung des Quartiers soll ein mindestens 500 m² großer Spielplatz integriert werden. Ausgehend vom öffentlichen Grünzug im Norden fließt die Begrünung in die Baugebiete hinein. Hierzu werden straßenbegleitende Baumreihen bepflanzt, die als Schattenspender einen alleeartigen Charakter vermitteln. In den Baugebieten werden Platzflächen durch Baumgruppen akzentuiert. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine Mindestbegrünung festgesetzt.

7.12 Lärmschutzkonzept

Durch das Büro FIRU Gfl aus Kaiserslautern wurde bereits eine erste schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Darin werden alle vorhandenen und zukünftigen Lärmquellen ermittelt und die möglichen Beeinträchtigungen berechnet. Das Gutachten zeigt auch auf, mit welchen Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse selbst in der Nachbarschaft zur Bahnlinie und zu vorhandenen Gewerbebetrieben nachgewiesen werden können.

Das städtebauliche Konzept wurde zusammen mit dem Lärmgutachter entwickelt und mit Hilfe von computerunterstützten Simulationsberechnungen optimiert. Dabei wurden auch die Möglichkeiten einer Erweiterung des Wohnens in Richtung Süden untersucht und aufgrund des Gewerbe- und Verkehrslärms verworfen. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten soll nach Möglichkeit das Verkehrsaufkommen im Plangebiet – insbesondere der Durchgangsverkehr durch eine Anbindung an die B51 - reduziert werden.

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der vorhandenen Straßen und der Bahnlinie belastet. Durch diesen bestehenden Verkehrslärm werden die einschlägigen Orientierungswerte sowohl an den bereits vorhandenen Wohnlagen in der Eurener Straße als auch in zukünftigen Baugebieten überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen zum Schutz vor dem vorhandenen Verkehrslärm aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und aus technischen Gründen nicht in Betracht. So ist eine Lärmschutzwand zwischen Gehweg und Straße entschieden abzulehnen.

Mit dem Erhalt der Gebäude entlang der Bahnlinie, durch Schließung der Lücken zwischen Halle 3 und 4 und durch Fortsetzung einer abschirmenden Bebauung nach Norden entsteht ein wirksamer Schallschutz gegenüber dem Bahnlärm. Für die Nutzungen innerhalb dieser Bebauung „in erster Reihe“ sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, sofern eine Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume nicht möglich ist. Eine Lärmschutzwand könnte allenfalls für die nahegelegenen Untergeschosse eine Wirkung entfalten, wobei diese der Belichtung entgegenstehen würden. Zum Schutz der Obergeschosse der vorhandenen Bebauung sind Lärmschutzwände ungeeignet, da die Gebäude diese aufgrund ihrer Höhe und Nähe deutlich überragen würden. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen mittels Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei der Betrachtung der inneren Erschließungsstraßen ist zu berücksichtigen, dass bei Realisierung einer Anbindung an die B51-neu ein zusätzlicher Durchgangsverkehr entstehen kann. Die Verkehrsführung zwischen der ehemaligen Lokrichthalle und der sog. DB-Halle erwirkt einerseits gute Abschirmungen für die dahinterliegende Bebauung, die sich durch ergänzende Gebäude fortsetzen lässt. Andererseits werden die nächstgelegenen Fassaden erheblich vom Verkehrslärm beaufschlagt. In Nachbarschaft zum potenziell möglichen Durchgangsverkehr werden daher störunempfindlichere Mischgebiete festgesetzt. Dennoch schlägt sich der Durchgangsverkehr in entsprechend höheren Lärmpegelbereichen nieder und es müssen zum Schutz der Wohnungen und Arbeitsplätze entsprechend höhere Lärmschutzanforderungen an die Gebäudehülle berücksichtigt werden.

Der durch die Planung entstehende Verkehrs- und Gewerbelärm führt außerhalb des Plangebiets zu keinen signifikanten Lärmzuwächsen.

Da die bestehenden Wohngebäude entlang der Eurener Straße und die angrenzenden Gewerbebetriebe bereits derzeit nebeneinander existieren, kann davon ausgegangen werden, dass die Betriebe bezogen auf die bestehende Bebauung als wohngebietsverträglich einzustufen sind. Um auch in weiterer Zukunft gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, erfolgt im Bereich der Gewerbegebiete eine Geräuschkontingentierung. Damit wird den Betrieben über den Bestand hinaus eine Betriebsentwicklung in Verbindung mit Lärmzuwächsen im Rahmen der Möglichkeiten eingeräumt. Zum Schutz vor dem Gewerbelärm wird zwischen der Neubebauung und den vorhandenen Betrieben eine 4,0 m hohe Schutzmaßnahme in Form eines Wall, einer Wand oder einer Kombination aus beidem festgesetzt. Nach Weiterentwicklung der Planung durch den Grundstückseigentümer und schalltechnischen Überprüfung der neuen Situation durch das Büro ISU, sollte die Lärmschutzwand unmittelbar an die Grundstücksgrenze verschoben werden, um einen vergleichbaren Lärmschutz im geplanten allgemeinen Wohngebiet zu erzielen. Sofern die Lärmschutzwand (z. B. aufgrund der Abstandsregelung) mit Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet wird, sind entsprechend dem Gutachten (Büro FIRU) Überschreitungen von 0,1 dB(A) an den nächstgelegenen Baugrenzen zu erwarten. Deshalb wird eine Grundrissorientierung festgesetzt, auf die dann verzichtet werden kann, wenn z. B. die Wand an der Grundstücksgrenze oder die Bebauung in größerem Abstand zur Lärmquelle platziert wird.

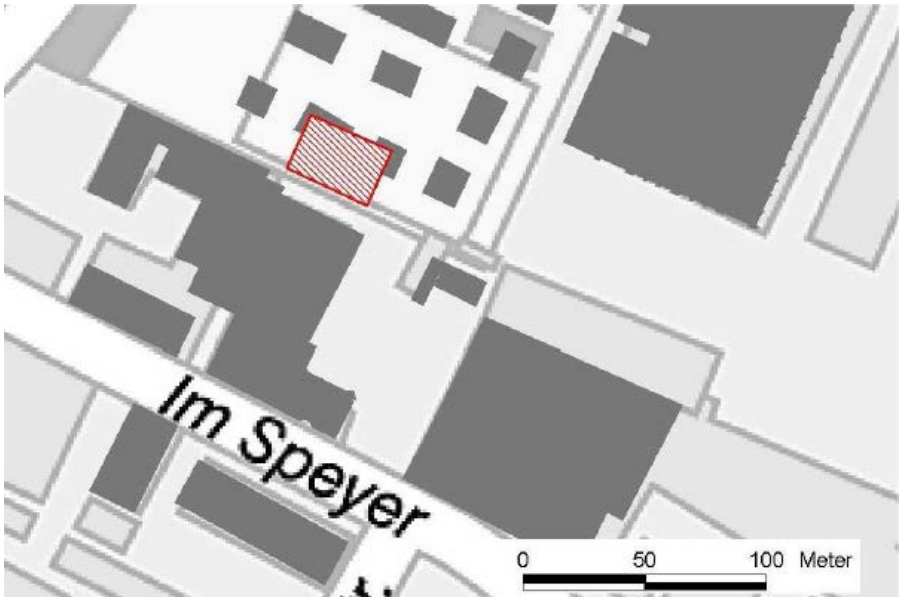
Der Parkplatz des vorhandenen Discountmarkts führt an den geplanten Wohngebäuden südlich und östlich des Betriebsgeländes zu Lärmbeeinträchtigungen an den zugewandten Fassaden. Durch eine Lärmschutzwand oder geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes sowie durch Grundrissgestaltung und Anordnung von Aufenthaltsräumen im nördlichen Wohnbauabschnitt des WA1 können Lärmbeeinträchtigungen der Wohnnutzung durch den Discountermarkt wirkungsvoll gemindert werden. Damit ist sicher zu stellen, dass - solange der Discountmarkt betrieben wird - an den betroffenen Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen und damit keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm angeordnet werden. Aufgrund der vorliegenden Gebäudeexposition erscheint diese Einschränkung als geeignet, verhältnismäßig und städtebaulich vertretbar. Eine Lärmschutzwand zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem Wohngebiet ist damit nicht erforderlich.

Die Nachbarschaft zwischen den Gewerbegebieten GE5 und GE3 an der Straße Im Speyer und der Wohnnutzung im Sondergebiet (Bereich Karl-Röver-Halle) südlich der Lokrichthalle ist aus lärmtechnischer Sicht unproblematisch. Das schalltechnische Gutachten wurde im Dezember 2013 auf Basis des teilweise veränderten Städtebaus und Nutzungskonzepts aktualisiert und bestätigt die Konfliktfreiheit zwischen Gewerbenutzung und Wohnen. In den Bereichen, in denen es zu lärmtechnischen Einschränkungen des Wohnens kommen kann, werden aktive bzw. passive Schutzmaßnahmen sowie Geräuschkontingentierungen vorgeschlagen und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, so dass gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden, ohne die Gewerbebetriebe einzuschränken.

Die Stilllegung der nördlich des Geltungsbereichs vorhandenen Brecher-Anlage ist Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplans BW 61-1. Nur wenn der Betrieb vollständig eingestellt wird, sind in den südlich angrenzenden Wohnnutzungen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Die rechtzeitige Stilllegung (noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans BW 61-1) wird durch vertragliche Regelungen und paralleler Standortsuche gewährleistet. Maßnahmen zum Schutz vor Schallemissionen, die von der Brecheranlage ausgehen, sind daher nicht erforderlich.

7.13 Gerüche

Durch das Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. Demnach sind die von der Lackieranlage im Gewerbegebiet ausgehenden Gerüche für die Planung relevant. Im Ergebnis der Untersuchung wird empfohlen, im Bebauungsplan eine Fläche ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen auszuweisen. Die Entwurfskonzeption wurde auf diese Situation abgestimmt und sieht im entsprechenden Bereich keine überbaubaren Flächen vor. Durch die aufgrund der Schallemissionen festgesetzte Schutzmaßnahme (Wand/ Wall) werden die geruchstechnischen Einwirkungen vom Gewerbegebiet in das WA1 zusätzlich gemindert. Damit kann möglichen Einflüssen durch Gerüche in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Einer weiteren Festsetzung bedarf es nicht. Auf eine Kennzeichnung wird verzichtet, da diese Einflüsse an den vorhandenen Betrieb und damit nicht ortsgebunden sind.



Vorschlag Lohmeyer: Zone mit Nutzungen ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen

7.14 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die ausreichend dimensionierte Infrastruktur der angrenzenden Straßen. Im Bereich des Bobinet-Areals kann auf das vorhandene Leitungsnetz zurückgegriffen werden. Da im Wesentlichen von einem unveränderten Gebäudebestand und einer teilweisen Flächenentsiegelung ausgegangen wird, kann die Entwässerung auch zukünftig über die vorhandenen Anschlüsse an den Mischwasserkanal erfolgen.

Im Bereich der Neuerschließung wird ein vollständig neues Leitungs- und Kanalnetz im Trennsystem ausgebaut. Aufgrund der festgestellten Belastungswerte in den anstehenden Böden des ehemaligen Bahnausbesserungswerks soll von einer flächenhaften Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers sowohl auf den öffentlichen, wie auch auf den privaten Teilflächen abgesehen werden. Die Einleitung aus diesem Gebiet soll zukünftig direkt in den verdohlten Irrbach und weiter in die Mosel erfolgen. Um diese Abflussmengen zu reduzieren, sollen die Dachflächen begrünt werden und einen Abflussbeiwert von 0,3 erreichen. Der Anschluss des neuen Schmutzwasserkanals soll an den östlich des Geländes verlaufenden Mischwasserkanal erfolgen.

7.15 Planungsalternativen

Da es sich um eine innerstädtische Brache handelt und die Entwicklung der Revitalisierung vorhandener Gebäude, Anlagen und Flächen und damit der städtebaulichen Aufwertung eines benachteiligten Stadtteils dient, bedarf es keiner Erörterung von Standortalternativen. Vielmehr entspricht das Vorhaben den politischen Zielen der Innenentwicklung: dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung, der Vermeidung von Neuerschließung im Außenbereich und der Wiederbelebung des Standorts.

Der Masterplan Trier-West formuliert hinsichtlich der städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung konkrete Planungsalternativen für das Plangebiet. Dabei handelt es sich insbesondere um einen höheren Anteil an Gewerbegebieten und um eine Verlagerung der Bundesstraße in das Gebiet. Diese Planungsalternativen wurden verworfen, da beide einer hochwertigen Nutzung und damit einer wirkungsvollen Aufwertung und Adressbildung am Standort entgegenstehen.

Die Überprüfung der Ziele des Masterplans auf Machbarkeit und die Konkretisierung auf der Ebene der Bebauungsplanung führt zu Weiterentwicklungen hinsichtlich der Nutzung und Erschließung des Gebiets. Im gemeinsamen Entwicklungsprozess mit Eigentümer und Stadtverwaltung wurden zahlreiche städtebauliche Erschließungsvarianten untersucht. Zugunsten der Wirtschaftlichkeit und der Verkehrsberuhigung wurden diese Varianten jedoch verworfen.

Es wurden u.a. auch alternative Überlegungen über einen evtl. Abriss / Erhalt / Teilerhalt der Gebäude des Bahnausbesserungswerkes angestellt. Da diese Frage auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend geklärt werden kann, soll der Bebauungsplan durch ein bestandssicherndes großes Baufeld notwendige Spielräume offen halten.

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DEREN BEGRÜNDUNG

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erfüllt mit der Festsetzung von Verkehrsflächen und Baugebieten einschließlich der jeweiligen Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen die Anforderungen an einen "qualifizierten Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO.

8.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entgegen den Vorgaben des Masterplans wird der Wohnanteil im Bereich der Konversionsflächen im inneren Plangebiet erhöht. Damit soll der übergeordneten Zielsetzung entsprochen und eine soziale Belebung, städtebauliche Aufwertung und durchgängige Vernetzung des Wohnstandorts Trier-West von Eurener Straße bis Moselufer ermöglicht werden. Wie die schalltechnische Untersuchung bestätigt, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen und damit die ursprünglichen Vorbehalte gegenüber der Ansiedlung von Wohnstandorten zwischen Lokrichthalle und Bahnlinie überwunden werden.

8.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 10 BauNVO)

1. **Zulässig** sind:

   1.1 Wohngebäude,

   1.2 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,

   1.3 Schank- und Speisewirtschaften,

   1.4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

   1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 ist unter Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO die Erneuerung, Erweiterung und Nutzungsänderung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes bis zur Grenze der Großflächigkeit allgemein zulässig. Das Sortiment bleibt auf Lebensmittel im Hauptsortiment beschränkt. Darüber hinaus sind Nebensortimente, die dem Warenangebot eines Lebensmitteldiscounters entsprechen, zulässig (Non-Food-Bereich). Ausnahmsweise können Erweiterungen über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus zugelassen werden, wenn diese keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zur Folge haben.

2. **Ausnahmsweise zulässig** sind:

   2.1 Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,

   2.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

3. **Nicht zulässig** sind:

   3.1 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Einzelhandelsbetriebe aller Art

   3.2 Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten,

   3.3 Gartenbaubetriebe,

   3.4 Tankstellen.

Begründung:

Mit der Festsetzung von **Allgemeinen Wohngebieten** werden vorhandene Wohnstandorte im Bestand gesichert und über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus weitere Wohnstandorte entwickelt. Damit soll zusätzlicher Wohnraum bereitgestellt werden, der zu einer Belebung und Aufwertung der Konversionsfläche und zu einer Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort in einem räumlichen Zusammenhang von Hangkante bis Moselufer führt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke regelmäßig zugelassen, insbesondere um soziale Einrichtung wie betreutes Wohnen und Seniorenwohnanlagen zu ermöglichen.

Die **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** können insbesondere im Falle von Gebäudeleerstand oder Umnutzungsabsichten neben den Hauptnutzungen einen sinnvollen Beitrag zur positiven Entwicklung von Trier-West leisten. Hierzu gehören in den Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Mit den genannten Ausnahmeregelungen soll bei fehlender Nachfrage der definierte Gebietszweck im vorgegebenen Rahmen erweitert werden können.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 wird die Erneuerung, Erweiterung und Nutzungsänderung des bestehenden Lebensmittelmarkts im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO (**Fremdkörperfestsetzung**) bis zur Grenze der Großflächigkeit allgemein zugelassen. Das Sortiment bleibt auf „Lebensmittel“ im Hauptsortiment beschränkt. Darüber hinaus sind Nebensortimente, die dem Warenangebot eines Lebensmitteldiscounters entsprechen, zulässig (Non-Food). Damit sind sowohl nahversorgungs- und innenstadtrelevante Lebensmittelangebote als auch die typischen Randsortimente weiterhin zulässig. Ausnahmsweise können Erweiterungen über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus zugelassen werden, wenn diese keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zur Folge haben. Mit dieser Fremdkörperfestsetzung sollen die Nutzungsspielräume des städtebaulich erstrebenswerten Allgemeinen Wohngebiets erhalten, andererseits der vorhandene Markt über den Bestandsschutz hinaus gesichert werden. Damit werden notwendige Betriebserweiterungen und Entwicklungschancen offen gehalten, so lange damit keine Störungen oder städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Trier-West verbunden werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten für den Markt werden gegenüber der Bestandssituation weder qualitativ noch quantitativ eingeschränkt.

Dem **Ausschluss bestimmter Nutzungen** liegt das Ziel zugrunde, den Bereich funktional zu stärken, gestalterisch aufzuwerten und städtebaulich unerwünschten Entwicklungen entgegen zu wirken. Insofern werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als flächenintensive Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen der angestrebten städtebaulichen Aufwertung, der intensiven Nutzung und der Belebung des Gebiets entgegenstehen.

Entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Trier werden zum Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren die dem Gebiet dienenden Läden ausgeschlossen. Der Stadtteil Trier-West weist eine im Vergleich zur Gesamtstadt hohe Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner auf, weshalb der Stadtteil zurzeit als „überversorgt“ betrachtet werden kann. Eine Erhöhung der Einwohner in Trier-West mit gleichzeitiger Beschränkung der Einzelhandelsflächen führt langfristig zu einer angemessenen Relation zwischen Bevölkerungszahl und Verkaufsflächenausstattung. Den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Trier wird hierdurch Rechnung getragen.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, die Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten, soll einer weiteren Verbreitung derartiger Betriebe und Einrichtungen im Stadtteil Trier-West und somit einer städtebaulichen Konzentrationswirkung entgegengewirkt werden. Derartige Ansiedlungen stehen im Widerspruch zu dem mit der Gebietsentwicklung angestrebten Image des Stadtteils und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Mit dem Ausschluss soll auch den Zielen des unmittelbar angrenzenden "Soziale-Stadt-Gebiets Trier-West" Rechnung getragen werden.

8.1.2 Mischgebiete (MI)

(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1. **Zulässig** sind:

   1.1 Wohngebäude,

   1.2 Geschäfts- und Bürogebäude,

   1.3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

   1.4 sonstige Gewerbebetriebe,

1.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. **Ausnahmsweise zulässig** sind:

2.1 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m² (convenience stores)

3. **Nicht zulässig** sind:

3.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten,

3.2 Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten,

3.3 Gartenbaubetriebe,

3.4 Tankstellen.

Begründung:

Die festgesetzten **Mischgebiete** sollen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. 7.3 Mischgebiete) für den Stadtteil eine Durchmischung insbesondere von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die zulässigen Nutzungen definieren einen vielfältigen Katalog möglicher und gegenseitig verträglicher Nutzungen entsprechend der Baunutzungsverordnung. Die Mischgebiete ermöglichen zudem eine der jeweiligen Grundstücksexposition angepasste und flexible Grundstücksorganisation und –Nutzung, wobei eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten über das gesamte Mischgebiet gewährleistet bleiben muss. Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept für einzelne Teilgebiete wird bereits ein Grad der Durchmischung gesichert.

Dem **Ausschluss bestimmter Nutzungen** liegt das Ziel zugrunde, den Bereich funktional zu stärken, gestalterisch aufzuwerten und städtebaulich unerwünschten Entwicklungen entgegen zu wirken. Insofern werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als flächenintensive Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen der angestrebten städtebaulichen Aufwertung, der intensiven Nutzung und der Belebung des Gebiets entgegenstehen.

Entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts (vgl. Ziffer 5.6) der Stadt Trier werden zum Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren ausnahmsweise kleinere Läden (convenience stores) mit eingeschränkter Verkaufsfläche zugelassen, sofern sie die Wohnnutzung im Mischgebiet nicht wesentlich stören. Bei solchen Läden handelt es sich um Verkaufsräume in Gebäuden mit überwiegend sonstigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude mit Gewerbefläche im Erdgeschoss), die abweichend von Einzelhandelsbetrieben eine beschränkte Grund- und Verkaufsfläche aufweisen und in denen regelmäßig ein auf wenige Warengruppen beschränktes Teilsortiment (z.B. Backwaren, Tabak- und Schreibwaren etc.) oder auch Warengruppen in Kombination mit Dienstleistungen angeboten werden. Gemäß dem Einzelhandelskonzept werden für diese convenience stores zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Der typische Charakter eines Mischgebiets wird hierdurch gewahrt, die Entwicklung des Einzelhandels jedoch auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts für den Stadtteil Trier-West reguliert. Nachweisbare Auswirkungen auf die Stadtteilzentren von Trier-West und Euren oder den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind daher nicht vorhanden.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, die Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten, soll einer weiteren Verbreitung derartiger Betriebe und Einrichtungen im Stadtteil Trier-West und somit einer städtebau-

lichen Konzentrationswirkung entgegengewirkt werden. Derartige Ansiedlungen stehen im Widerspruch zu dem mit der Gebietsentwicklung angestrebten Image des Stadtteils und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Mit dem Ausschluss soll auch den Zielen des unmittelbar angrenzenden "Soziale-Stadt-Gebiets Trier-West" Rechnung getragen werden.

8.1.3 Gewerbegebiete (GE)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1. **Zulässig** sind:
   - 1.1 Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
   - 1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   - 1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
   - 1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
   - 1.5 Anlagen für sportliche Zwecke.
2. **Nicht zulässig** sind:
   - 2.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
   - 2.2 Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten,
   - 2.3 Tankstellen.

Begründung:

Die festgesetzten **Gewerbegebiete** dienen einerseits dazu, die bestehenden Betriebe im Bestand zu sichern, andererseits werden weitere Flächen für die gewerbliche Entwicklung des Stadtteils an gut erschlossenen Standorten bereit gestellt (vgl. 7.7 Gewerbegebiete).

Allgemein zulässig sind in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, da diese der sozialen Kontrolle dienen und der Zielsetzung der Belebung des Stadtteils entsprechen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind aber zu berücksichtigen und ggf. durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.

Dem **Ausschluss bestimmter Nutzungen** liegt das Ziel zugrunde, den Bereich funktional zu stärken, gestalterisch aufzuwerten und städtebaulich unerwünschten Entwicklungen entgegen zu wirken. Insofern werden Tankstellen als flächenintensive Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen der angestrebten städtebaulichen Aufwertung, der intensiven Nutzung und der Belebung des Gebiets entgegenstehen.

Aufgrund der Ziele und Maßnahmen des beschlossenen Einzelhandelskonzepts, der darauf beruhenden Zielsetzungen des Bebauungsplans sowie vor dem Hintergrund des regionalplanerischen Agglomerationsverbotes werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Hierdurch werden die Innenstadt und die Stadtteilzentren in ihrer Funktion für den Einzelhandel geschützt.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, die Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten, soll einer weiteren Verbrei-

tung derartiger Betriebe und Einrichtungen im Stadtteil Trier-West und somit einer städtebaulichen Konzentrationswirkung entgegengewirkt werden. Derartige Ansiedlungen stehen im Widerspruch zu dem mit der Gebietsentwicklung angestrebten Image des Stadtteils und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Mit dem Ausschluss soll auch den Zielen des unmittelbar angrenzenden "Soziale-Stadt-Gebiets Trier-West" Rechnung getragen werden.

Die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten werden entsprechend einer Geräuschkontingentierung eingeschränkt und nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert. Auf die Geräuschkontingentierung (siehe 8.11 Lärmschutz) wird verwiesen. Durch die Kontingentierung wird sichergestellt, dass die Immissionen durch die bestehenden Betriebe, die auf die bestehende Wohnbebauung entlang der Eurener Straße einwirken, auch zukünftig mit dem Wohnen verträglich sind. Hierdurch können die Gewerbegebiete auch ohne Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG weiterhin an die Wohngebiete angrenzen. Schon heute müssen die Gewerbebetriebe auf die benachbarte Wohnbebauung an der Eurener Straße Rücksicht nehmen und den Anforderungen der TA-Lärm entsprechen. Daher handelt es sich um eine durchaus zumutbare und teilweise bereits bestehende Einschränkung der vorhandenen Betriebe. Die Festsetzung der Bauflächen als Mischgebiet ist aufgrund der rein gewerblichen Nutzung nicht möglich.

Hinweis: Im Laufe des Verfahrens sind zwei Gewerbegebiete (GE4 und GE8) entfallen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wird die Nummerierung der Gewerbegebiete im Weiteren jedoch beibehalten.

8.1.4 Sondergebiet (SO) „Leben im Denkmal“

(§ 11 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Sondergebiet dient überwiegend der Wohnnutzung in einem Industriedenkmal mit wohnungskonformen Nutzungseinschränkungen.

1. **Zulässig** sind:
   - 1.1 Wohngebäude und Wohnungen
   - 1.2 Anlagen für kulturelle Zwecke, wie Kleinkunst, Kabarett und Programmkino
   - 1.3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
   - 1.4 Anlagen für Sport,
   - 1.5 convenience stores bis zu 400 m² Verkaufsfläche, maximal 1.200 m² Verkaufsfläche im SO insgesamt
2. **Ausnahmsweise sind zulässig:**
   - 2.1 Schank- und Speisewirtschaften, Restaurants, Gaststätten,
   - 2.2 kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Unterbringung von bis zu höchstens 25 Gästen dienen.

Begründung:

Das <u>Sondergebiet</u> erfasst das zentrale Betriebsgebäude des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes Trier West mit der so genannten Lokrichthalle sowie den Bereich der Karl-Röver-Halle. Dieser städtebaulich und denkmalfachlich besondere Gebäudekomplex bedarf einer spezifischen planerischen Lösung, die über die Typik der allgemeinen Baugebietsarten

der BauNVO hinausgeht. Der bauliche Nutzungsrahmen ist durch die vorhandene und zu erhaltende Gebäudestruktur vorgegeben. Von daher geht es bei der Verwirklichung baulicher Nutzungen in erster Linie um bautechnische Veränderungen von Bestandsbauten verbunden mit Nutzungsänderungen. Diese Vorgabe schließt die Festsetzungen klassischer Baugebiete nach der Typologie der BauNVO aus.

Schon die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO verdeutlichen, dass unter Beibehaltung der Gebäudekubaturen eine Wohngebietsfestsetzung nach § 4 BauNVO nicht umsetzbar ist. Gleichwohl soll der Nutzungsschwerpunkt bei der Wohnnutzung liegen, dem nicht störende, wohnverträgliche Nutzungen zugeordnet werden sollen. Es geht ferner nicht um eine ausschließliche Wohnnutzung, sondern um die Schaffung einer städtebaulich anspruchsvollen, urbanen Wohnumfeldgestaltung.

Eine Sondergebietsausweisung ist deshalb geboten und gerechtfertigt, weil sich nur mit den vorgeschlagenen Nutzungsarten die spezifischen Anforderungen eines Wohnens innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles – unter Erhalt der wesentlichen Gebäudestrukturen, insbesondere der ehemaligen Lokrichthalle - realisieren lassen. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO können sonstige Sondergebiete nur dann festgesetzt werden, wenn das geplante Baugebiet sich von den in den §§ 2 bis 10 BauNVO normierten Baugebietstypen hinsichtlich der angestrebten Nutzungsmischung wesentlich unterscheidet. Diese wesentliche Unterscheidung zu einem Mischgebiet oder einem allgemeinen Wohngebiet besteht. Zum einen ist ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung innerhalb eines einheitlichen Gebäudes praktisch nicht umsetzbar. Das unterschiedliche Störverhalten gewerblicher Betriebe und die Störempfindlichkeit der Wohnnutzung lassen sich nicht in einem eingehausten Gebäudekomplex zusammenführen. Notwendige Schutzabstände lassen sich räumlich nicht verwirklichen. Damit scheidet ein Mischgebiet als Baugebietsart aus. Zum anderen lässt sich ein herkömmliches allgemeines Wohngebiet weder mit Einzelhäusern noch als Geschosswohnungsbau realisieren, wenn die Gebäudestruktur aus städtebaulichen und denkmalfachlichen Gründen gewahrt bleiben soll.

Gleichwohl soll die Wohnnutzung in dem Sondergebiet dominierend sein und die sonstigen Nutzungsarten lediglich die Wohnnutzung ergänzend und unterstützend hinzutreten. Aus dem Katalog der Regelnutzungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sollen nur Wohngebäude und Anlagen für kulturelle Zwecke aus den insgesamt fünf verschiedenen möglichen Zweckrichtungen zugelassen werden. Gleichzeitig verlassen die geplanten Nutzungsmöglichkeiten den Rahmen eines Wohngebietes, indem Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie in einem reinen Wohngebiet auf kleine Betriebe ausnahmsweise beschränkt werden und bei den zulässigen convenience stores der Gebietsversorgungsbezug nicht aufgenommen werden soll, damit auch die umliegenden Wohngebiete eine Nutzungsergänzung für Einkaufsmöglichkeiten erhalten und die besondere Durchmischung im SO „Leben im Denkmal“ zusätzlich belebt wird. Die zulässigen convenience stores werden in ihrer zulässigen Verkaufsfläche beschränkt, so dass diese Läden sich nicht negativ auf die Innenstadt und die Stadtteilzentren auswirken können. Weiterhin wird aufgrund der Ziele und Maßnahmen des beschlossenen Einzelhandelskonzepts, der darauf beruhenden Zielsetzungen des Bebauungsplans sowie vor dem Hintergrund des regionalplanerischen Agglomerationsverbotes die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „Leben im Denkmal“ auf max. 1.200 m² beschränkt.

Die Karl-Röver-Halle dient in diesem Zusammenhang zum einen als Pufferzone zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet und ergänzt zum anderen die gemischte Nutzung innerhalb der historischen Lokrichthalle. Dabei soll die Karl-Röver-Halle weitestgehend erhalten bleiben, wobei die Möglichkeit zur Aufstockung planungs-rechtlich eröffnet wird.

Das Sondergebiet „Leben im Denkmal“ soll vorwiegend dem Wohnen unterschiedlicher Formen dienen und lediglich mit deutlich untergeordneten zusätzlichen Nutzungen ergänzt werden. Hierbei steht die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung im Vordergrund. Schank- und Speisewirtschaften, Restaurants und Gaststätten rufen erfahrungsgemäß zusätzliche Verkehre hervor und führen u.a. aufgrund von Außengastronomie oftmals zu Konflikten. Damit diese Konflikte weitestgehend minimiert werden und für das Wohnen im Sondergebiet die geschützte und übergeordnete Rolle gesichert werden kann, werden diese Nutzungsarten nur ausnahmsweise zugelassen. Sofern die Verträglichkeit und Konfliktfreiheit mit dem Wohnen nachgewiesen wird, können Restaurants als adäquate Ergänzung der besonderen Mischung im Sondergebiet zugelassen werden.

Die Größenordnung der Übernachtungskapazität der Beherbergungsbetriebe orientiert sich an der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung mit der erforderlichen Begrenzung des Ziel- und Quellverkehrs. Ein sogenannter kleiner Beherbergungsbetrieb ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn das Wohnen im SO, dem alle anderen Nutzungen deutlich untergeordnet sind, nicht gestört wird. Bei Betrieben, die maximal 25 Gäste gleichzeitig aufnehmen können, ist davon auszugehen, dass es zu keiner Störung des benachbarten Wohnens kommt. Es handelt sich bei derartigen Betrieben vielmehr um kleine Pensionen, die mit dem Wohnen in der Regel verträglich sind.

Damit unterscheidet sich das Sondergebiet „Leben im Denkmal“ deutlich von den typisierten Baugebietsarten der §§ 2 bis 9 BauNVO.

8.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ) und
- Höhe der baulichen Anlagen.

8.2.1 Höhen, Höhenlage
(§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

1. Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt der Dachkante. Bei innen liegenden Dächern gilt der oberste Punkt der äußeren Fassadenfläche.
2. Die maximale Traufhöhe (TH) ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Die Traufhöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt der äußeren Fassadenfläche mit der obersten Dachhaut.
3. Bei einer Dachneigung unter 15° darf die festgesetzte Traufhöhe bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss (Attikageschoss) ausgebildet wird. Das Staffelgeschoss (Attikageschoss) darf eine maximale Grundfläche von 75% des darunter liegenden Geschosses aufweisen und muss vom der jeweiligen Straßenseite um min. 1 m zurückspringen.

4. Im Wohngebiet 1 (WA1) sind die Höhenfestsetzungen bezogen auf Meter über Normalnull (NN). In den übrigen Baugebieten gilt als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Fahrbahnoberkante gemessen an der zur Gebäudemitte nächstgelegenen Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsstraße. Sofern eine eindeutige Zuordnung zu einer Erschließungsstraße nicht möglich ist, gilt das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

5. Untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) sind auf einer Fläche von maximal 20% der Dachfläche bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m über der obersten Dachfläche zulässig.

Begründung:

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH und TH) orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und an einer effektiven Grundstücksausnutzung. Die Baukörper entlang der Erschließungsstraßen und der Bahnlinie sollen zudem einen baulichen Lärmschutzriegel für die dahinterliegenden Nutzungen bilden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in der Regel 15,0 m. Zur Gliederung und Akzentuierung des Baugebiets sowie zur Betonung des südlichen Eingangs durch ein bestehendes Turmgebäude wird in einzelnen Fällen davon abgewichen. Damit wird die vorhandene industrielle Bautypologie der ehemaligen Textilfabrik, die durch einzelne turmartige Bauteile geprägt ist, aufgegriffen und auch bei zukünftigen Bebauungen in diesem Bereich ermöglicht, um die Gebietscharakteristik zu erhalten und zu ergänzen.

Im Bereich der ehemaligen Lokrichthalle orientiert sich die festgesetzte Trauf- und Gebäudehöhe an der historischen Gebäudehülle. Damit soll über den Bestandsschutz hinaus eine Nutzungsänderung und Veränderung der Gebäudestruktur ermöglicht werden.

Mit der Festsetzung einer Traufhöhe wird sichergestellt, dass die Gebäude zum öffentlichen Raum hin in einer reduzierten Höhe in Erscheinung treten und gute Raumproportionen gewahrt bleiben. Bei zurückgesetzten Staffelgeschossen mit maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses kann diese Traufhöhe um 3,0 m überschritten werden, sofern das Staffelgeschoss min. 1,0 m von der jeweiligen Straßenfassade zurückspringt. Damit wird gewährleistet, dass das oberste Geschoss gegliedert und gegenüber dem Hauptbaukörper zumindest zur Straßenseite hin zurück tritt.

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante gemessen an der zur Gebäudemitte nächstgelegenen Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsstraße. Aufgrund der großen Grundstücktiefen erscheint dies stellenweise schwierig. In derartigen Fällen kann auf das natürliche Geländeniveau zurückgegriffen werden. Es gilt dann das arithmetische Mittel der vier Gebäudeeckpunkte. Mit dieser Regelung wird dem leicht fallenden Gelände und den vorliegenden großen Baufenstern entsprochen.

Im Bereich des WA1 beziehen sich die Gebäudehöhen auf über Normal-Null. Aufgrund der Bodenverfüllungen in diesem Bereich und der möglichen Auffüllungen oder Abgrabungen erscheint ein Bezug zur Geländehöhe nicht zielführend. Die direkte Nachbarschaft zu den Wohngebäuden entlang der Eurener Straße, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, verlangt nach einer verlässlichen Höhenfestsetzung der Neubebauung. Ebenso ist eine moderate Höhe in Bezug zur Lokrichthalle anzustreben, um die Alleinstellung der markanten und gebietsprägenden Halle nicht zu schwächen. Zur Sicherstellung einer angemessene Höhenentwicklung werden maximale Höhen bezogen auf Normal-Null festgesetzt, die unabhängig von der tatsächlichen Geländeoberfläche einzuhalten sind und damit Rücksicht auf die angrenzende Wohngebäude und die Lokrichthalle genommen wird.

Technische Anlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen auf 20% der Dachfläche überschreiten. Damit sollen Spielräume für die erforderliche und zeitgemäße Gebäudetechnik geschaffen werden.

8.2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

(§ 17, § 19 Abs. 4 und § 20 BauNVO)

1. Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ).
2. In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Platzflächen sowie Tiefgaragen überschritten werden bis zu einem Versiegelungsgrad von 80%.
3. In den Gewerbegebieten und in den Mischgebieten darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Platzflächen bis zu einem Versiegelungsgrad von 90% überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig.

Begründung:

Aufgrund der innerstädtischen Lage und im Sinne der Nachverdichtung wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** in der Regel entsprechend der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenzen festgesetzt. Zur Schaffung guter Wohnverhältnisse und unter Berücksichtigung der Begrünung und der voraussichtlich ebenerdigen Parkierung wird dieser Wert in den Allgemeinen Wohngebieten mit GRZ = 0,4 begrenzt. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 wird GRZ = 0,5 festgesetzt, wodurch sich die Baugebiete in städtebaulich und verkehrstechnisch exponierten Lage gut in die Nachbarschaft einfügen werden. Für die Mischgebiete wird die nach § 17 BauNVO geltende Obergrenze von GRZ = 0,6 festgesetzt. Im Bereich des Ausbesserungswerks wird für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung ist bei vorgesehenem Grundstückszuschnitt aus städtebaulichen Gründen insbesondere zum Erhalt der historischen Lokrichthalle erforderlich. Die angrenzenden Erschließungs- und Freiflächen insbesondere der angrenzende öffentliche Grünzug relativieren die städtebauliche Dichte deutlich. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind damit nicht zu erwarten.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird in der vorliegenden Planung in der Regel entsprechend der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Allerdings führt das vorhandene und städtebaulich erwünschte Bauvolumen im Bereich des Ausbesserungswerks und des Bobinet-Areals zu erforderlichen Überschreitungen der Obergrenzen für Mischgebiete bzw. für das Sondergebiet bis GFZ = 2,0. Damit wird eine maximale Dichte definiert, wie sie für den Standort der Firma Bobinet bzw. des Ausbesserungswerks über Jahrzehnte hinweg prägend war. Aufgrund der historischen Bedeutung dieses Standorts soll an die vorhandene städtebauliche Situation angeknüpft werden. Das Plangebiet befindet sich in einem heterogen geprägten Teil der Stadt Trier und ist neben Wohngebäuden überwiegend umgeben von Gewerbebetrieben und Dienstleistungsangeboten. Die festgesetzte GFZ verbleibt noch unter der Obergrenze für Gewerbegebiete, so dass ein für diesen Standort harmonisches Gefüge aus angemessener Nutzungsmischung und Dichte entstehen kann. Durch die angrenzenden Erschließungs- und Freiflächen, die öffentliche Grünfläche im Norden und die Bahnfläche im Osten werden Abstände und Durchlässigkeit gewährleistet und die erhöhte Dichte somit kompensiert. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind entsprechend des

Umweltberichts und unter Berücksichtigung der Maßnahmen nicht zu erwarten. Öffentliche Belange stehen der erhöhten Geschossflächenzahl ebenfalls nicht entgegen.

Bei der Ermittlung der GRZ sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mitzurechnen, wobei diese die festgesetzte Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschreiten dürfen, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten durch Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Platzflächen sowie Tiefgaragen bis zu 80% Versiegelung überschritten werden. Mit dieser zulässigen **Überschreitung der Grundflächenzahl** sollen die notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung der Hochwasser- und Altlastensituation sowohl ebenerdig als auch in Tiefgaragen und dennoch flächensparend untergebracht werden können. Damit entspricht hier der Versiegelungsgrad der in § 19 Abs. 4 BauNVO definierten Obergrenze und dem Prinzip des Flächensparens. Die übrigen Baugebiete sind durch gewerbliche und industrielle Nutzungen und Bebauungen stark vorgeprägt. In den Gewerbegebieten und Mischgebieten liegen im Bereich einzelner Grundstücke bereits vollständige Versiegelungen vor. Im Bobinet-Areal erfordern der Gebäudebestand und die private Erschließung in Relation zur Grundstücksfläche einen erhöhten Versiegelungsgrad. Dieser liegt im südlichen Teil bereits bei 100% und könnte allenfalls durch eine Auflockerung im Norden kompensiert werden. Aus städtebaulichen Gründen sollte allerdings auch hier ein baulicher Abschluss der Anlage im Übergang zur öffentlichen Grünfläche und zum Schutz vor Bahnlärm hergestellt werden. Ebenso bedingen die Gebäude des Ausbesserungswerks – insbesondere die große Lokrichthalle – in Verbindung mit den erforderlichen Erschließungs- und Parkierungsflächen einen sehr hohen Versiegelungsgrad. Die Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Platzflächen bis hin zur vollständigen Versiegelung kann durch die angrenzende öffentliche Grünfläche im Norden und die Bahnflächen im Osten kompensiert werden. Ziel soll sein, den Versiegelungsgrad auf 90% zu beschränken, aus den genannten, besonderen städtebaulichen Gründen können aber auch Überschreitungen bis 100% zugelassen werden. Grundsätzlich wäre eine geringere Bodenversiegelung zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs wünschenswert. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs wurde aber auch berücksichtigt, dass im vorliegenden Plangebiet durch Versiegelungen das Gefährdungspotenzial für das Grundwasser reduziert wird.

8.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m und Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird definiert durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

Begründung:

Grundsätzlich ist eine offene Bebauung mit Grenzabstand vorgesehen und zulässig. Um der teilweise grenzständigen, vorhandenen Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m gerecht zu werden und der Neubebauung entsprechende Spielräume einzuräumen, wird grundsätzlich eine entsprechende abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird über den Bestandsschutz hinaus u.a. die Möglichkeit von Gebäude-Erweiterungen und Nutzungsänderungen eingeräumt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden definiert durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen. Bei Verzicht auf Baulinien besteht durchaus die Möglichkeit, dass Raumkanten in einzelnen Fällen vom Straßenraum deutlich zurückspringen. Da hier kein Regelungsbedarf erkannt wird und der flexibleren Grundstücksorganisation ein Vorrang eingeräumt wird, findet diese Regelung im vorliegenden Plan keine Anwendung. Die Baufenster werden großzügig und teilweise auch baugebietsübergreifend festgesetzt. Dies eröffnet u.a. für die bestehende Bebauung Spielräume und gewährt Flexibilität in der hochbaulichen Ausformulierung und der inneren Erschließung des Plangebiets. Insbesondere im Bereich des WA2 werden dadurch größtmögliche Spielräume für die Organisation und Bebauung aneinander angrenzender Grundstücke, die sich derzeit im Besitz des gleichen Eigentümers befinden, eröffnet. Damit liegt die Gewährleistung guter Abstands- und Belichtungsverhältnisse und Nachbarschaftssituationen teilweise in der Verantwortung und im Interesse der Grundstückseigentümer.

8.4 Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO)

1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit sie dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, sowie oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Zonen zulässig.
2. Im SO „Leben im Denkmal“ sind für die Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Fläche (ST) lärmschützende Einhausungen und/oder Überdachungen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne §§ 12 und 14 BauNVO stellt klar, dass entgegen den Formulierungen in § 23 BauNVO diese baulichen Anlagen zuzulassen sind.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Sondergebiet „Leben im Denkmal“ die Möglichkeit eröffnet, Stellplätze einzuhausen oder zu überdachen.

8.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1. In der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
2. In der Planzeichnung werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Grundstückszufahrten sind in diesen Bereich unzulässig.

Begründung:

Mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird neben einer Verbindungsstraße eine Mindesterschließung auch für Fußgänger und Radfahrer planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Erschließungsflächen ermöglichen eine zukünftige fußläufige Ost-West-Verbindung zwischen Eurener Straße und Luxemburger Straße über das Plangebiet. Da sich die Grundstücke im Innern (Ausbesserungswerk und Bobinet-Areal) im Besitz von nur zwei

Eigentümern befinden, kann die Erschließung aller Grundstücke als gesichert betrachtet werden. Die Erschließung der teilweise großen Baugebiete (z. B. Bobinet-Areal) erfolgt durch die Organisation privater Erschließungswege. Dies bedarf keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan.

Mit der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sollen Verkehrskonflikte im Bereich von Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen, im Bereich von Knotenpunkten und von Längsparkern vermieden werden.

8.6 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1. Innerhalb der Grünfläche „F1“ ist in einem Gesamtumfang von max. 4.000 m² die Herstellung von Verkehrsflächen zur Bereitstellung einer zusätzlichen Nord- Süd-Verbindung als Entlastungsstraße, eine Anbindung an die Luxemburger Straße einschließlich der erforderlichen Bauwerke und die Herstellung von Fuß– und Radwegen zulässig. Darüber hinaus ist die Führung unterirdischer Leitungen zulässig.
2. Die öffentliche Grünfläche F1 mit Gras-/Kraut-/Gehölzarten standortgerechter heimischer Vegetation zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Es sind innerhalb der Fläche F1 mind. 20 Bäume I. Ordnung und mind. 18 Bäume II. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres neu zu pflanzen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche F1 wird eine mindestens 500 m² große Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.
4. Innerhalb der als Verkehrsgrün festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Geh- und Radwegen zulässig.

Begründung:

Im Norden des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche entsprechend der Zielsetzung einer grünen Querverbindung (vgl. 6.2 Grüne Querverbindung) und entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplans (vgl. 7.11 Grünordnungskonzept / Fuß- und Radwege) festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche F1 steht damit in einem engen Zusammenhang mit den südlich konzipierten Baugebieten und der Wegeverbindung in Richtung Mosel. Darüber hinaus soll diese Grünzäsur auch ökologische Ausgleichsfunktionen wahrnehmen. Hierfür ist durch die entsprechende Rahmenfestsetzung bereits im Bebauungsplan BW 61-1 eine Mindestqualität sicherzustellen.

Die öffentliche Grünfläche F1 soll gem. Masterplan Trier-West für die Konzeption einer Entlastungsstraße zur Verfügung stehen, die in einem zweiten Schritt an die Luxemburger Straße angebunden werden soll (vgl. 6.1 Verkehrsführung einer Entlastungsstraße und 7.1 Erschließung). Zudem sollen Rad- und Fußweg als Querverbindungen für den nichtmotorisierten Verkehr hergestellt werden können.

Die zahlreichen Verkehrswege führen dazu, dass es sich nicht um einen städtischen Park im eigentlichen Sinne handeln kann. Dennoch soll die Grünfläche Wege- und Aufenthaltsqualitäten bieten und auch eine ökologische Ausgleichsfunktion wahrnehmen. Zudem soll ein mindestens 500 m² großer Spielplatz zur Versorgung des Quartiers hergestellt werden.

8.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In den Bebauungsplan wurde gemäß § 9 Abs. 6a BauGB die Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Mosel gem. § 88 ff LWG (hundertjährliches Hochwasser - HQ 100) nachrichtlich übernommen. Innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes sind die Verbote und Auflagen der §§ 4 und 5 der Rechtsverordnung zu beachten (Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Mosel vom 14.09.2009).

Begründung:

Die südöstlichen Randbereiche des Geltungsbereiches (ehem. Bobinet-Gelände) befinden sich innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Mosel. Hier gelten gem. Rechtsverordnung vom 14.09.2009 bestimmte Verbote und Auflagen, die zu beachten sind. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

8.8 Anpflanzungen und Pflanzerhaltungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. **Auf privaten und öffentlichen Stellplatzflächen** ist für jeden achten oberirdischen Stellplatz ein großkroniger Laubbaum (Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm; Kronendurchmesser ausgewachsen mind. 12 m) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung ist gem. FLL-Empfehlung in Pflanzgruben mit einem Mindestvolumen von 12 m³ und offenen Baumscheiben (mind. 6 m² je Baum) durchzuführen. Die Bäume sind mit einem Anfahrschutz gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu versehen. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen.
2. **Im öffentlichen Straßenraum** und im **Gewerbegebiet GE 3** sind gem. zeichnerischer Festsetzung hochstämmige, großkronige Laubbäume (Mindestanforderung: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm; Kronendurchmesser ausgewachsen mind. 12 m) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
3. Von den im Plan eingezeichneten Standorten der neu zu pflanzenden Bäume kann in begründeten Fällen (Leitungen, Schaltschrank, Zufahrten, Eingang etc.) abgewichen werden. Die Pflanzung ist gem. FLL-Empfehlung in Pflanzgruben mit einem Mindestvolumen von 12 m³ und offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m² Grundfläche je Baum durchzuführen. Die Bäume sind mit einem Anfahrschutz gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu versehen.

4. Westlich der ehemaligen Lokrichthalle sind in der seitlich der Erschließungsstraße bzw. Fahrgasse festgesetzten „**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**“ je 100 m Straßen- bzw. Fahrgassenlänge mindestens 5 großkronige Laubbäume (Mindestanforderung: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronendurchmesser ausgewachsen mind. 12 m) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei soll der Abstand zwischen den einzelnen Bäumen 20 m nicht überschreiten. Die Pflanzung ist gem. FLL-Empfehlung in Pflanzgruben mit einem Mindestvolumen von 12 m^3 und offenen Baumscheiben von mind. 6 m^2 Grundfläche je Baum durchzuführen. Diese Bäume können auf die im Stellplatzbereich festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet werden.

5. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist **je volle 400 m² Grundstücksfläche** ein hochstämmiger Laubbaum (Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume und Neuanpflanzungen sind zu beachten und können darauf angerechnet werden. Die westlich der ehemaligen Lokrichthalle entlang der Erschließungsstraße innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf nicht angerechnet. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen.

6. In den Mischgebieten (MI) und im Sondergebiet (SO) ist **je volle 800 m² Grundstücksfläche** ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume und Neuanpflanzungen sind zu beachten und können darauf angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen.

7. Die in der Planzeichnung **zur Erhaltung festgesetzten Laubbäume** sind dauerhaft zu erhalten und bei Gefährdung während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 zu schützen. Bei Abgängigkeit, vom Baum ausgehender Gefährdung für Personen oder Sachen und als Ausnahme bei grundstücksnutzungsbezogen unzumutbarer Verschattung kann von einer Erhaltung abgesehen werden. In diesen Fällen ist auf dem betreffenden Grundstück spätestens nach 1 Jahr eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm). Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend nachzupflanzen.

8. Innerhalb der Fläche „F2“ ist eine 5-reihige Gehölzpflanzung (im Verband 1,0 x 1,0 m bis 1,25 x 1,25 m) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine Mischung verschiedener Straucharten (Mindestanforderung: Sträucher 2 x verpflanzt, 60-100) zu verwenden. Dabei sind Laubbäume II. Ordnung in aufgelockerter Anordnung in die Gehölzpflanzung zu integrieren (Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm oder Solitär 3 x verpflanzt m. Db. 250-300; mind. 15 Laubbäume II. Ordnung je 1.000 m² Grundfläche). Bei Herstellung einer Lärmschutzwand sind mind. 5 Wandabschnitte von jeweils 10 m Länge als Gabionen oder Trockenmauern auszubilden (bis in 1,50 m Höhe); bei Herstellung eines Lärmschutzwalls sind stattdessen an mind. 5 verschiedenen Stellen Lesesteinhaufen von jeweils mind. 10-15 m² Grundfläche anzulegen.

9. Neu anzulegende **Einfriedungen** mit Gehölzen sind ausschließlich als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

10. Die vorhandenen **Stützmauern** entlang der Bahnlinie sind als Natursteinmauern dauerhaft zu erhalten. Bei unvermeidbaren Mauersanierungen oder –veränderungen

sind sie wieder als Natursteinmauern (Trockenmauern oder Gabionen) im ortstypischen Material herzustellen. Auf mind. 25% bis max. 50% der sanierten Mauerfläche ist eine Begrünung mit geeigneten Kletterpflanzen vorzunehmen.

Begründung:

Baumpflanzungen im Bereich größerer Stellplatzanlagen sind vor allem aus gestalterischen und klimatischen Gründen erforderlich, insbesondere auch um eine starke Aufheizung befestigter Flächen zu vermeiden.

Neben gestalterischen Gesichtspunkten und einer erwünschten Beschattung der Gehwege sprechen v.a. klimatische und lufthygienische Aspekte für eine umfangreiche Straßenraumbegrünung. Verkehrsreiche Straßen sind Emissionsquellen für Luftschadstoffe. Eine Bepflanzung mit geeigneten Straßenbäumen kann wegen deren Filterwirkung die Schadstoffkonzentrationen lokal senken. Wissenschaftliche Untersuchungen belegen, dass in Straßen ohne Baumbestand die Staubbelastung bis zu 6 mal höher sein kann als in Baum bestandenen Straßen. Eine Beeinträchtigung der Durchlüftung ist in vorliegender Planung nicht zu befürchten, da die Haupterschließungsstraßen vorwiegend in SW-NO-Richtung (Hauptwindrichtungen im Stadtgebiet Trier) verlaufen und eine aufgelockerte Baumpflanzung vorgesehen wird. Darüber hinaus sollen die Baumpflanzungen entlang der Planstraße A eine Leitlinienfunktion für Fledermäuse übernehmen bzw. unterstützen.

Mit der Festsetzung von Anpflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebiete und im Sondergebiet soll eine Mindestdurchgrünung der künftigen Wohngebiete mit geeigneten Laubbaumarten gewährleistet werden, die sowohl gestalterische als auch Biotopschutzfunktionen erfüllt.

Bereits ältere Bäume erfüllen wichtige naturhaushaltliche und gestalterische Funktionen und verbessern damit wesentlich die Wohnumfeldqualität. An der Eurener Straße haben die vorhandenen Bäume Alleecharakter und prägen damit das unmittelbare Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude mit Toreinfahrt. Verluste solcher Bäume können auch mittelfristig durch Neupflanzungen nicht mehr vollständig ausgeglichen werden, so dass aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht ein Erhalt dieser Bäume anzustreben ist.

Die Immissionsschutzanlage (Wall bzw. Wand) soll aus grüngestalterischen Gründen (Wohnumfeldqualität) und zur Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktionen in diesem Bereich intensiv begrünt werden. Die Begrünung dieses technischen Bauwerks unterstützt andererseits auch mögliche Biotopfunktionen z.B. für Vögel, Insekten und Fledermäuse. Durch zusätzliches Einbringen von Gabionen oder Trockenmauern können außerdem Ersatzhabitate für Mauereidechsen entwickelt werden.

Aus grüngestalterischen Gründen und um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, wird für Einfriedungszwecke die Verwendung landschaftsfremder und nicht standortgerechter Nadelgehölze ausgeschlossen.

Die vorhandenen Naturstein- bzw. Trockenmauern sind wichtige Biotopstrukturen u.a. für Eidechsen und müssen aus Artenschutzgründen möglichst vollständig erhalten bleiben bzw. durch gleichwertige Strukturen ersetzt werden.

8.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

1. Pkw-Stellplätze sind, mit Ausnahme der Fahrgassen im Stellplatzbereich, nur mit teildurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 auszuführen (z. B. Öko-Pflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).
2. Die Fläche F3 ist als Blumenwiese, Extensivwiese oder Schotterrasen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig im Bereich von Gebäudezugängen.
3. Dachflächen mit 0 – 15° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung (z.B. Sedum-Kraut-Gras-Begrünung) mit einer Substratstärke von mind. 10 cm herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Dachbegrünung ist bei der Erneuerung bestehender Dachflächen nicht erforderlich.

Begründung:

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien dient der Minimierung bzw. Vermeidung einer Abflussverschärfung und der Verbesserung des Wasserrückhaltes in der Fläche. Mit einer naturnah gestalteten Vorfläche vor der für den Artenschutz relevanten Südfassade der ehemaligen Lokrichthalle kann das Nahrungsangebot für das vorhandene Fledermausvorkommen auf dem Gelände verbessert und ein Zusammenhang zur benachbarten Fläche F2 hergestellt werden.

Insbesondere wegen der allgemeinen bioklimatischen Vorbelastung des Siedlungsbereiches erscheint nach den vorliegenden Ergebnissen der Klimauntersuchung für die Stadt Trier eine Begrünung von Dachflächen angezeigt, zumal im Geltungsbereich ein relativ hoher Überbauungs- und Versiegelungsgrad erreicht wird. Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung der Abflussmengen sollen Dachflächen grundsätzlich mit einer extensiven Dachbegrünung hergestellt werden. Um einen ausreichenden Wasserrückhalt (Abflussbeiwert 0,3) zu erzielen, muss hierfür eine Mindestaufbaustärke von 10 cm vorgesehen werden. Durch die Reduktion der Abflussmenge können auch Schadstoffeinträge vermieden und die Spitzenbelastungen sowohl im Mischwasserkanal als auch in Irrbach und der Mosel reduziert werden. Allerdings stellt sich die Dachbegrünung im Altbestand aufgrund vorhandener Dachneigungen und Dachformen wie Satteldächern sowie aus bautechnischen Gründen problematisch dar. Daher werden bestehende Dachflächen über den Bestandsschutz hinaus von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Die Erneuerung oder Wiederherstellung dieser Gebäude ist auch ohne Dachbegrünung möglich. Im Bobinet-Areal ist von einer teilweisen Flächenentsiegelung auszugehen, so dass hier auf diesem Wege ebenfalls eine Reduktion der Ableitung erzielt werden kann.

8.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1. Entsprechend Planeintrag ist auf der Fläche R1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger einzurichten.
2. Entsprechend Planeintrag ist auf der Fläche R2 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger einzurichten.

3. Entsprechend Planeintrag ist auf der Fläche R3 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer lichten Höhe von 2,5 m auf Erdgeschossniveau einzurichten.
4. Entsprechend Planeintrag ist auf der Fläche R4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger einzurichten.
5. Eine Verschiebung der Wegeführung bzw. Trassenführung ist zulässig, solange die Durchlässigkeit und die Verbindungsfunktion des Fußweges sowie die Funktionalität und Verbindung der Leitungstrassen gewahrt bleiben.

Begründung:

Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht R1 sollen Anknüpfungspunkte an die öffentliche Erschließungsstraße geschaffen und damit die Erschließungssicherheit für das Bobinet-Areal erhöht werden. Diese Wegeverbindungen schaffen zudem nachbarschaftliche Bezüge und tragen damit der Wohnqualität bei. Weiterhin stellt ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im WA1 die Versorgung der Hinterlieger sicher. Die verkehrsberuhigte Stichstraße im Westen und die Erschließung im Osten werden öffentlich über ein Geh- und Leitungsrecht R2 gesichert. Damit besteht auch in Notsituationen ein zweiter Flucht- und Rettungsweg. Eine dauerhafte Fahrbeziehung soll unterbunden werden. Mit dem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger werden die Voraussetzungen für die technische Erschließung verbessert. Mit dem Geh- und Leitungsrecht R2 im Bereich der östlichen Stichstraße können Leitungen und Kanal an den öffentlichen Grünzug im Norden über private Grundstücksflächen hinweg angebunden und die Fußwegevernetzung verbessert werden.

Mit dem Wegerecht R3 zugunsten der Allgemeinheit soll die Querverbindung zur Eurener Straße hergestellt und ein zusätzliches rückwärtiges Fußwegenetz zur Grundstückserschließung gesichert werden. Diese zusätzliche Fußwegeverbindung erhöht die Erschließungsqualität und dient der nachbarschaftlichen Vernetzung im Wohngebiet. Die Wege haben auf Erdgeschossniveau eine lichte Höhe von 2,5 m. Damit wird die Überbauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die zusätzliche reine fußläufige Anbindung von der Eurener Straße in das Quartier wurde im Bereich der sogenannten „Torhäuser“ gewählt, da dieser Bereich bereits historisch als Zugangssituation diente. Diese auch heute noch offensichtliche und einladende Eingangsfunktion soll weiter genutzt und im Hinblick auf die Reaktivierung der Flächen des ehem. Ausbesserungswerkes an die vorhandenen Erschließungsflächen angebunden und somit die Durchgängigkeit wieder hergestellt werden. Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht R4 innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird die Sicherung der allgemeinen Versorgungstrassen planungsrechtlich vorbereitet. Die derzeit in diesem Bereich verlaufende Hochspannungsleitung soll zukünftig durch die Verlegung eines Erdkabels ersetzt werden.

Von der Wege- und Trassenlage kann abgewichen werden, solange die Funktion als Wege- bzw. Leitungsverbindung erhalten bleibt und eine gute Einsehbarkeit der Wegeführung die Förderung des subjektiven Sicherheitsempfindens sichergestellt ist. Da im Detail noch nicht feststeht, wie die zukünftigen Grundstückszuschnitte aussehen werden, ist die Flexibilität in der Wege- und Trassenführung erforderlich. Die Sicherung der Wegeverbindungen wird hierdurch nicht geschwächt.

8.11 Lärmschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1. Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – herzustellen.

Das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile eines Raumes ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle 8 der DIN 4109. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche sind der beigefügten Karte 16 des Lärmgutachters zu entnehmen.

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Lärmpegel-bereich	***erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB***		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	*Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches*	*Büroräume 1) und ähnliches*
III	*40*	*35*	*30*
IV	*45*	*40*	*35*
V	*50*	*45*	*40*
VI	*2)*	*50*	*45*

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, vorgesetzte Fassaden) geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan BW 61-1
"Eurener Straße, Im Speyer,
Über Brücken"
Stadt Trier
Karte 15:
Resultierende Außenlärmpegel La,res
und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
(2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406,
2407, 2408, 2409, 2410)
Pegelwerte
in dB(A)
Legende
Emission Straße
Lichtzeichenanlage
Emission Schiene
Immissionsort
Gebäude
Originalmaßstab (A3) 1:2500
Gfl
Gesellschaft für Immissionsschutz

2. Grundrissorientierung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird entsprechend Planeintrag für einzelne überbaubare Grundstückflächen eine Grundrissorientierung festgesetzt. An den festgesetzten, zum Lebensmittelmarkt orientierten Fassadenabschnitten sind schutzbedürftige Räume mit öffenbaren Fenstern unzulässig, solange der angrenzende Lebensmittelmarkt mit Parkplatz betrieben wird. Von der festgesetzten Grundrissorientierung kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen werden (beispielsweise durch abschirmende Bauteile, Betriebsaufgabe, Nachweis einer mind. 4 m hohen Lärmschutzmaßnahme unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum GE6 ...).

3. Aktiver Lärmschutz

Auf der Fläche F2 ist ein Lärmschutz mit 4,0 m Höhe bezogen auf das natürliche Gelände herzustellen. Die Maßnahme kann als Wand, Wall oder als kombinierte Wall-Wand-Lösung hergestellt werden.

4. Geräuschkontingentierung

Für die Gewerbegebiete GE1 bis GE7* wird eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ tags und nachts in dB(A)

Gebiet k	*nördlich Straße im Speyer*		*südlich Straße im Speyer / südlich Holbeinstraße*	
Teilfläche i	$L_{EK,Tag}$ in dB	$L_{EK,Nacht}$ in dB	$L_{EK,Tag}$ in dB	$L_{EK,Nacht}$ in dB
GE 1	60	43	63	49
GE 2	60	45	63	51
GE 3	60	43	63	49
GE 5	60	42	63	48
GE 6	55	36	58	42
GE 7a	55	36	58	42
GE 7b	53	36	56	42

$L_{EK,tags/nachts}$ = Emissionskontingent Tag/Nacht

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 DIN 45691.

GE4 und GE8 sind entfallen. Die Nummerierung der Gewerbegebiete wird zur besseren Nachvollziehbarkeit beibehalten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Begründung:

Zum Schutz vor dem einwirkenden Verkehrslärm wird mittels Lärmpegelbereichen passiver Schallschutz festgesetzt. Die Festsetzungen greifen die Vorschläge des Gutachters auf, der zwischen Neuansiedlungen und Bestandssituationen unterscheidet. Im Bereich von Neuansiedlungen werden Lärmpegelbereiche anhand von Isolinien festgesetzt, wonach an allen Fassadenseiten gleiche Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden. Dies erscheint in diesen geschützteren Lagen bei LPB III oder IV auch gerechtfertigt. Demgegenüber geht der Gutachter auf die besondere Situation z. B. an der Eurener Straße und im Bobinet-Areal auf die unmittelbar angrenzende Schallquelle der Verkehrswege und auf die vorhandene Abschirmung durch den Gebäudebestand konkret ein und schlägt für die einzelnen Fassadenbereiche die jeweils relevanten Lärmpegelbereiche vor. So gilt für zahlreiche Gebäude in erster Reihe an der lärmexponierten Seite LPB V, an den Seiten LPB IV und auf der Rückseite nur noch LPB III. Von einer Festsetzung der Lärmpegelbereiche im Planbild des Bebauungsplans wird im vorliegenden Fall abgesehen, da die durch Baugrenzen definierten großen Baufenster eine derartige Differenzierung nicht zulassen. Es gilt daher die dem Festsetzungskatalog beigefügte Planskizze des Gutachters.

Mit den geplanten Wohngebäuden in direkter Nachbarschaft zum vorhandenen Lebensmittelmarkt entsteht eine städtebaulich wirkungsvolle Abschirmung des Gewerbelärms. Die flächensparende Anordnung von Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft zur Parkplatzfläche setzt aber voraus, dass an der betroffenen Fassade keine schutzbedürftigen Räume mit öffenbaren Fenstern angeordnet werden. Da es sich im vorliegenden Fall um die Nord- bzw. Nordwestfassaden handelt erscheint eine derartige Einschränkung durchaus vertretbar und architektonisch lösbar. Den Anforderungen der TA-Lärm wird damit ohne die Herstellung einer städtebaulich unerwünschten und in den Obergeschossen kaum wirksamen Lärmschutzwand entsprochen. Von der Einschränkung kann in begründeten Fällen abgesehen werden, wenn gesunde Wohnverhältnisse (beispielsweise durch abschirmende Bauteile, Betriebsaufgabe, Abrücken der Bebauung ...) nachgewiesen werden.

Gleiches gilt für die Fassaden im WA1, die dem GE6 zugeordnet sind. Hier sind aus schalltechnischen Gründen keine schutzbedürftigen Räume mit öffenbaren Fenstern vorzusehen. Auch hier kann in begründeten Fällen abgesehen werden, wenn gesunde Wohnverhältnisse (beispielsweise durch Abrücken der Bebauung, Heranrücken der Lärmschutzmaßmaßnahme an die Lärmquelle…) nachgewiesen werden. Mit einem 4,0 m hohen Lärmschutz (Wand/Wall) kann das geplante Allgemeine Wohngebiet vom Lärm der vorhandenen Gewerbebetriebe entlang der Straße im Speyer auch bei veränderten Betriebsgewohnheiten der Unternehmen geschützt werden. Zugleich können den vorhandenen Betrieben im Gewerbegebiet mit den festgesetzten Geräuschkontingenten ausreichend Entwicklungsspielräume eingeräumt werden. Der Lärmschutz kann als Wand oder als kombinierte Wall-Wand-Lösung hergestellt und städtebaulich integriert werden.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Festsetzung:

1. Als zulässige Dachform werden Flachdächer und Pultdächer mit 0°-15° Dachneigung zugelassen. Im Bereich der von der Eurener Straße erschlossenen Baufelder sind auch Satteldächer und Walmdächer mit 35°– 45° Dachneigung zulässig. Darüber hinaus sind in den Gewerbegebieten und Mischgebieten auch Satteldächer mit 35°-45° Dachneigung und Sheddächer zulässig.

2. Werbeanlagen

   - Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur unterhalb der Traufe in Form flach an der Fassade angebrachter Werbetafeln (tafel- und kastenförmige Anlagen) bis max. 3,5 m Breite pro Nutzungseinheit zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder auf Flachdächern ist unzulässig.
   - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
   - Pylone und freistehende Sammelhinweisschilder sind zudem innerhalb der Baufenster sowie im Bereich der Grundstückszufahrten im GE, SO und MI zulässig. Pylone sind bis zu einer Breite von 2,00 m und einer Höhe von 6,00 m über Gelände, Sammelhinweisschilder sind bis zu einer maximalen Breite und Höhe von 3,5 m zulässig. Auf Grundstücken bis 3.000 m² ist max. ein Pylon/Sammelhinweisschild zulässig; auf größeren Grundstücken sind max. 2 Einheiten zulässig. An den Zufahrten Im Speyer / Planstraße B bzw. Eurener Straße / Planstraße A sind jeweils max. eine Werbeanlage zur Besucherführung zulässig.

     HINWEIS: Die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten sowie im Bereich der Kreuzungen sind nachzuweisen.
   - Fahnen sind bis zu einer Höhe von 8,00 m zulässig.

Begründung:

Mit den zulässigen Dachformen werden ortsuntypische Ausprägungen wie Zeltdächer ausgeschlossen. Entsprechend dem Ziel der Regenwasserrückhaltung und Klimaverbesserung sollen im Neubau Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit Dachbegrünung zum Einsatz kommen. Diese entsprechen zeitgemäßen Bau- und Wohnformen und fügen sich mit der begrünten Dachfläche als fünfte Fassade gut in das Ortsbild ein. Mit der Bauvorschrift soll aber auch über den Bestandsschutz hinaus die Erneuerung und Wiederherstellung von Bestandsgebäuden mit Satteldächern und Walmdächern ermöglicht werden. An der Eurener Straße sollen auch weiterhin Satteldächer und Walmdächer mit 35°-45° Dachneigung das Ortsbild bestimmen. Daher werden diese hier auch im Neubau zugelassen.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Entsprechende Anlagen werden nur zugelassen, wenn es sich um Einrichtungen an der Stätte der Leistung handelt, also dort wo der Gegenstand, für den geworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird. Mit dieser Regelung soll der Entstehung von "gebietsfremden" Anlagen entgegengewirkt werden. Dies wird als erforderlich angesehen, da in diesen und angrenzenden Versorgungsbereichen bereits störende Werbeanlagen errichtet wurden.

Die Begrenzung der Größe und der Art der Werbeanlagen dient der maßstäblichen Einordnung in das bauliche Umfeld unter Berücksichtigung der für die gewerblichen Nutzungen notwendigen Werbeeinrichtungen. Aus dem gleichen Grund werden auch Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe von Gebäuden oder auf Flachdächern ausgeschlossen bzw. wird die Höhe und Größe von selbständigen Werbeanlagen beschränkt.

Weiterhin wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen außerhalb von Baugrenzen im Bereich von Grundstückszufahrten geöffnet. Unter Grundstückszufahrten sind diejenigen Bereiche der privaten Grundstücke zu verstehen, die als zentrale Hauptzugänge für Pkw, Lkw oder auch Fußgänger dienen. Werbe- bzw. Hinweisschilder in diesen Bereichen sind zur besseren Orientierung von Besuchern und Kunden unverzichtbar.

Zur Sicherung einer eindeutigen Orientierung sowie im Sinne der Verkehrssicherheit ist eine Beschränkung der Werbeanlagen in den definierten Kreuzungsbereichen erforderlich.

Sammelhinweisschilder dienen der Orientierung im Quartier durch die Bündelung der Hinweise zu den erreichbaren gewerblichen Nutzungen. Dies kann auch in Form übergreifender Begriffe als sogenanntes Imageschild erfolgen. Gerade für zusammenhängende Quartiere, wie beispielsweise das ehem. Bobinet-Areal, die ein Konglomerat unterschiedlicher Nutzer und Institutionen darstellen, ist ein Quartiersbranding mit Imagebildung als Marketinginstrument von hoher Bedeutung.

Neben den Werbeanlagen können im Quartier nutzungsbezogene übergreifende oder aus der historischen Nutzung abgeleitete und gestalterisch in die Fassaden integrierte Orts- und Gebäudebezeichnungen an exponierten Stellen bzw. markanten Gebäuden der Orientierung dienen. Diese Elemente fallen im Allgemeinen nicht unter die Werbeanlagen.

10 KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

10.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im festgestellten Überschwemmungsgebiet der Mosel.

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereiches (bei Extremhochwasser). Der in der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet der Mosel vom 14.09.2009 nachrichtlich dargestellte überschwemmungsgefährdete Bereich ist im Umweltbericht (Kap. 4.1.4) zeichnerisch dargestellt.

10.2 Altlasten / Baugrund

In dem in der Planzeichnung als „Altlast“ gekennzeichneten Bereich können auf Teilflächen Bodenkontaminationen vorhanden sein, die im Rahmen einer Umnutzung zu Wohnbauzwecken saniert werden müssen.

Im Bereich MI1, außerhalb der als „Altlast“ gekennzeichneten Fläche, wurden alle bekanntgewordenen Bodenkontaminationen beseitigt, so dass gegen eine wohnbauliche Umnutzung seitens der SGD Nord, Reg. WAB Trier keine Bedenken erhoben wurden. Auf ein verbleibendes Restrisiko in Bezug auf evtl. unerkannte Schadstoffbereiche wird allerdings von der SGD Nord, Reg. WAB Trier hingewiesen.

10.3 Radonprognose

Das Plangebiet liegt nach Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau innerhalb eines definierten Bereiches in dem ein erhöhtes (40.000 - 100.000 Bq/cbm) bis hohes (>100.000 Bq/cbm) Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschürzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an Baustandorten mit hohem Radonpotential zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden und erforderlichenfalls weitere Maßnahmen unter fachmännischer Begleitung durchgeführt werden. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

10.4 Artenschutz (Rodung, Fällung, Abriss)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung einer Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. erfolgen. Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind vor Beginn der Abrissarbeiten auf eventuelle Fledermausquartiere und Vogel-Bruthabitate zu überprüfen. Zur Straßen- und Wegebeleuchtung ist ausschließlich insektenneutrale Beleuchtung (z.B. LED) zu verwenden. Entsprechend den faunistischen Gutachten zum Bebauungsplan (Avicon 2011/2012, siehe Umweltbericht) sind artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen umzusetzen.

10.5 Baumschutz

Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten nicht unmittelbar von Bebauung betroffenen Einzelbäume sind während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich (gemäß DIN 18920) zu schützen.

10.6 Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“ (Rechtsverordnung bekannt gemacht am 22.03.2011, in Kraft getreten am 23.03.2011). Daher bedürfen alle Vorhaben, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden könnten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Bei jedem Bauvorhaben mit Bodeneingriffen ist eine Beteiligung der archäologischen Denkmalfachbehörde erforderlich. Gegebenenfalls sind ausreichende Fristen für archäologische Voruntersuchungen einzuräumen.

Gemäß § 21 Abs. 3 DSchG kann der Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation verpflichtet werden. Die Entscheidung einschließlich der Festsetzung des Erstattungsbetrages, der in der Regel 1 v. H. der Gesamtkosten des Vorhabens nicht überschreiten soll, erfolgt durch die archäologische Denkmalfachbehörde.

10.7 Regenwassernutzungsanlagen

Brauch- und Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber dem Gesundheitsamt meldepflichtig.

10.8 Ver- und Entsorgungsanlagen / Leitungen

Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen verschiedener Träger vorhanden. Eine eventuelle Umverlegung dieser Anlagen ist frühzeitig bekannt zu geben. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und nicht zu überbauen.

Im Einzelfall ist bei den anstehenden Baugenehmigungsverfahren die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit in Bezug auf das benachbarte Wohngebiet nachzuweisen.

10.9 Bahnbetrieb / Bahnanlagen

Es ist sicherzustellen, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit sowie Sichtbarkeit der Bahnanlagen bzw. der Signalanlagen sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebs weder stört noch behindert. So ist mindestens sicherzustellen, dass

- Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht dem Bahngelände zugeleitet werden,
- die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht beeinträchtig werden,
- die Sicht der Triebfahrzeugführer auf Signale gewährleistet ist,
- sofern die Möglichkeit besteht, dass von den Verkehrswegen/Parkflächen abkommende Kfz auf die Bahnanlagen gelangen könnten, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen sind,

- Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlage nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlage fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Im Grenzbereich des Plangebiets zur Bahnanlage befinden sich Oberleitungsmasten. Hier besteht innerhalb von 4,0 m ein Grabungsverbot. Sofern dieses Maß unterschritten werden muss, sind ggf. besondere Sicherungsmaßnahmen mit statischem Nachweis erforderlich. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verlaufen betriebsnotwendige Kabel und Leitungen. Bodengreifende Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Bahnanlage sind mit der DB Kommunikationstechnik unter der Bearbeitungsnummer 504564395 abzustimmen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.

10.10 Einsicht von DIN-Normen

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon 030 2601-2260, Telefax 030 2601-1260) können beim Stadtplanungsamt oder den dort bekannten sonstigen städtischen Dienststellen der Stadt Trier eingesehen werden.

11 UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro KBH Architektur aus Trier zur Dokumentation der Umweltprüfung ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Bestandsaufnahme und -bewertung und der Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf den Umweltzustand wichtiges Abwägungsmaterial. Er enthält auch die Inhalte des Grünordnungsplans und erläutert darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von möglichen Beeinträchtigungen der Umwelt. Hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Umweltbelange und der Begründung umweltrelevanter Festsetzungen wird auf den vollständigen Umweltbericht verwiesen, der als Anlage einen gesonderten Teil der Begründung bildet (siehe Anhang).

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird während der Frühzeitigen Beteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorliegt.

Die vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen (Lärmschutz etc.) werden in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert.

12 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

12.1 Umweltbelange

- folgt zu späterem Zeitpunkt -

12.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- folgt zu späterem Zeitpunkt -

12.3 Planungsalternativen

Im Planungsprozess wurden zahlreiche Planungsalternativen untersucht und verworfen (vgl. 7.15 Planungsalternativen)

12.4 Geschlechtergerechtigkeit

lfd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
1.	**Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege**			
1.1	Festsetzung von Flächen für wohnungsnahe Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume	X		
1.2	Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal	X		
1.3	Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte			X
1.4	Festsetzung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle (z.B. Mischung von Einfamilienhäusern mit Geschoßwohnungsbau) und von gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe (Nutzungsflexibilität)	X		
2.	**Sicherheit**			
2.1	Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen	X		
2.2	Festsetzung von ausreichenden Wegen und Erschließungsflächen am Siedlungsrand bzw. in Grünflächen als öffentliche Flächen (damit Beleuchtung ermöglicht ist)	X		
2.3	Vermeidung von Bauflächenfestsetzungen und Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum, die zu Sichtbarrieren führen	X		
2.4	Bevorzugung raumbildender Bauweisen mit belebten Erdgeschoßzonen in Misch-, Gewerbe- und Kerngebieten (z.B	X		

lfd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
	Blockrandstrukturen, Vermeidung blinder Fassaden)			
2.5	Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen	X		
3.	**Freiräume**			
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnahe Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen	X		
3.2	Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)	X		
4.	**Wohnen**			
4.1	Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr			X
4.2	Festsetzung von ausreichenden Flächen für Nebenanlagen zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Abfallbehälter) und Kommunikation (z.B. Gemeinschaftsräume, Gäste, überdachte Freibereiche)	X		
4.3	Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)	X		
5.	**Mobilität**			
5.1	Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)	X		
5.2	Sicherung ausreichender Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum durch Einplanung ausreichender Querschnitte für Gehwege, Plätze und Querungsmöglichkeiten)	X		
5.3	Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld			X
5.4	Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung	X		
5.5	Einbindung von Fahrradabstellanlagen in das belebte städtebauliche Umfeld			X
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden)	X		

13 FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	ca. 53.422 m²
Mischgebiet	ca. 44.062 m²
Gewerbegebiet	ca. 35.481 m²
Sondergebiet	ca. 26.664 m²
öff. Verkehrsfläche	ca. 9.536 m²
öff. Verkehrsfläche (bes. Zweckbestimmung)	ca. 3.946 m²
öff. Grünfläche	ca. 12.755 m²
Versorgungsfläche (Trafo)	ca. 55 m²
Geltungsbereich	**ca. 185.921 m²**

14 KOSTEN

Die Projektentwicklungs- und Planungskosten wurden bislang durch die EGP GmbH übernommen. Die Erschließungskosten werden grundsätzlich auf die begünstigten Grundstückseigentümer umgelegt. Damit stellen sich die Entwicklungsmaßnahme und das Bebauungsplanverfahren für die Stadt überwiegend kostenneutral dar.

Trier, den 07.04.2014

gez. Simone Kaes-Torchiani
Baudezernentin

15 ANHANG

15.1 „Trierer Liste“ (Stand 2011)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel
Getränke
Reformwaren
Tabakwaren
Drogerieartikel
Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel
Apotheken
Schnittblumen
Zeitschriften
Tierfutter

Zentrenrelevanten Sortimente

Bekleidung, Lederwaren und Schuhe:
Herrenbekleidung
Damenbekleidung
Kinder- und Babybekleidung
Wäsche
Sportbekleidung (ohne Mannschaftskleidung)
Reisegepäck
Lederwaren
Schuhe

Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi, Elektroartikel:
Rundfunkgeräte
Fernseh –und Phonotechnische Geräte
Tonträger
Speichermedien
Telefone
Video- und DVD- und Blue-ray Geräte
PC und Zubehör (Hard- und Software)
Elektrohaushaltsgeräte

Foto, Optik:
Digitalkameras
Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate)
Augenoptiker
Fotoartikel

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/Heimtextilien, Kunstgewerbe:
Heimtextilien und Bettwaren
Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör
Kurzwaren / Handarbeitswaren

Orientteppiche

Musikalienhandel:
Musikinstrumente (sofern im Instrumentenkoffer tragbar)
Musikalien (Noten, Fachbücher)

Uhren, Schmuck:
Uhren
Schmuck
Modeschmuck

Spielwaren und Bastelbedarf:
Spielwaren
Modellbau
Bastelbedarf

Sportartikel:
Sportartikel
Sportkleingeräte

Schreibwaren, Büroartikel, Bücher:
Papier- und Schreibwaren
Schul- und Büroartikel
Bücher

Hausrat, Porzellan, Geschenkartikel:
Hausrat
Porzellan
Schneidwaren und Besteck
Feinkeramik und Glaswaren
Geschenkartikel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Sanitätshausartikel und Medizintechnische Geräte
Erotikartikel
Waffen und Jagdbedarf
Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel, Kunstgegenstände

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten
Bodenbeläge
Teppiche (außer Orientteppiche)
Farben und Lacke
Baustoffe
Baumarktartikel
Sanitärwaren
Werkzeuge, Eisenwaren
Autozubehör, Reifen
Büromöbel

Lampen und Leuchten
Gartenartikel
Pflanzen
Blumen (ohne Schnittblumen)
Sämereien
Landschaftsgärtnerei und entsprechende Baustoffe
Campingartikel
Groß- und Spezialzelte
Campingspezifisches Zubehör
Sportgroßgeräte (z.B. Hometrainer, Krafttrainingsgeräte, Boote, Wassersport)
Reitsportartikel
Golfsportartikel
Sperrige Artikel im Segment Babybedarf (Kinderwagen, Bobbycars, etc., Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden)
Zoobedarf
Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Ceran-Kochfelder, Waschmaschinen)
Zweiräder

15.2 Grafik der Planzeichnung

16 ANLAGEN

- **Umweltbericht** (KBH Architektur, Trier, 17.12.2013)
- **Schalltechnische Untersuchung** (FIRU Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, 13.12.2013)
- **Geruchsimmissionsprognose** (Büro Lohmeyer, Karlsruhe, 11/2011)
- **Altlastengutachten** (Bodenschutzrechtliche Strategie zur Entwicklung des AW- & Bobinet-Geländes in Trier-West, Grundlagenermittlung und bodenschutzrechtliche Bewertung, Altenbockum & Partner, Aachen, 02/2012)