

## AMT S I N F O R M A T I O N S S Y S T E M

**Vorlage - 073/2014**

<b>Betreff:</b>	Bebauungsplan BW 61-1 "Eurener Straße, Im Speyer, Über Brücken": Satzungsbeschluss		Sachverhalt Beschlussvorschlag Anlage/n
<b>Status:</b>	öffentlich (Vorlage abgeschlossen)	<b>Vorlage-Art:</b>	StR öffentlich
<b>Berichterstatter:</b>	Beigeordnete Kaes-Torchiani	<b>Aktenzeichen:</b>	61
<b>Federführend:</b>	Stadtplanungsamt	<b>Bearbeiter/- in:</b>	Weller, Rolf

**Beratungsfolge:**

Stadtvorstand		Vorberatung
Dezernatsausschuss IV		Vorberatung
26.02.2014	DA4/078/2014 Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Dezernatsausschusses IV	ungeändert beschlossen
Ortsbeirat Trier-West/Pallien		Anhörung
20.03.2014	O31/043/2014 Sitzung des Ortsbeirates Trier-West-Pallien	abgelehnt
Stadtrat		Entscheidung
03.04.2014	StR/056/2014 Sitzung des Stadtrates	ungeändert beschlossen

**Begründung:**

## Begründung:

Für den Geltungsbereich Bebauungsplans BW 61-1 "Eurener Straße, Im Speyer, Über Brücken" hat der Stadtrat am 11.05.2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst (vgl. Vorlage 016/2010). Hiermit war das städtebauliche Ziel verbunden, in dem derzeit zum unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zählenden Geltungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen zu erreichen.

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. Die Ausformulierung der Zielsetzungen ist der Beschlussvorlage 549/2011 sowie der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Für den Planungsbereich sowie die nördlich anschließenden Flächen entlang der Bahn wurde ursprünglich ein Aufstellungsbeschluss als BW 61 gefasst (vgl. Vorlage 016/2010). Die frühzeitige Bürgerinformation im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.06.2011 durchgeführt, die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte im Zeitraum 24.10.2011 – 18.11.2011. Aus dem Geltungsbereich des BW 61 wurde die hier zu überplanende Teilfläche als BW 61-1 vorgezogen (vgl. Vorlage 549/2011). Die erste öffentliche Auslegung erfolgte nach Stadtratsbeschluss vom 31.01.2012 im Zeitraum 15.02.2012 – 19.03.2012. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Beschlussvorschläge sind der Anlage 2 zu entnehmen. Der BW 61-1 ersetzt den Bebauungsplan BW 42 im Bereich der Gewerbeflächen an der Straße Im Speyer. Die Planung erfolgt auf der Grundlage der im Zuge der 46. Änderung des Flächennutzungsplans „Neuordnung Trier-West“ angepassten Darstellungen (vgl. Vorlage 193/2012, Genehmigung vom 11.9.2012). Der verbleibende nördliche Teilbereich des BW 61 wird in einem weiteren Teilbebauungsplan vornehmlich in Verbindung mit der geplanten Erschließungsstraße zu bearbeiten sein.

Die Planungsinhalte des Bebauungsplans BW 61-1 wurden im Anschluss an die erste Offenlegung in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern überarbeitet und eine erneute Offenlegung durchgeführt, die wesentlichen Inhalte und die weitere Zeitplanung dieser Änderungen wurden dem Dezernatsausschuss IV in der Sitzung vom 04.12.2013 vorgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde hierbei angepasst. Die zur Realisierung der Erschließungsstraße erforderliche Teilfläche nördlich des Plangebiets sowie die nördlich der Erschließungsstraße an der Eurener Straße befindliche Gewerbegrundstück wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Diese Flächen sollen im Zusammenhang mit der künftigen Gebietsneuordnung in weiteren Planverfahren einbezogen werden. Die erneute Offenlegung fand in der Zeit vom 2.1.2014 bis zum 3.2.2014 statt. Die wesentlichen Planungsinhalte betreffen folgende Teilflächen:

Ehem. Eybl-Bobinet Gelände

Diese Industriebrache befindet sich in Teilen bereits in der Vermarktung, die im Südosten gelegenen ehem.

Betriebsgebäude werden hierbei bestandsorientiert zu einem neuen Quartier entwickelt, das Wohnen und Arbeiten als Mischgebiet verbindet, während die an der Straße Im Speyer gelegenen großen Industriehallen (Halle 8 und 9) für gewerbliche Nutzungen bzw. als Quartiersgarage umgenutzt werden. Ergänzt wird der Bereich auf der angrenzenden Brachfläche durch ein neues Wohnquartier, dass in Ergänzung zu den vorgenannten Nutzungen vom Grundstückseigentümer entwickelt wird.

#### Flächen zwischen Eybl- Bobinet und der ehemalige Lokrichthalle

Dieser Bereich des ehem. Bahnausbesserungswerkes mit noch aufstehenden Gebäuden wird ebenfalls als Mischgebiet entwickelt. Hier erfolgt die Straßenanbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die Planstraße B wird zunächst als Sackgasse ausgebildet soll aber in einem weiteren Schritt an die noch zu bauende Erschließungsstraße entlang der Bahnlinie mit Anschluss an die Hornstraße angebunden werden. Hier liegt eine abschließende Konzeption der Bebauung noch nicht vor, da diese eng mit der Entwicklung der Lokrichthalle verbunden ist. Daher wurden die Festsetzungen hier so getroffen, dass unter Berücksichtigung wesentlicher städtebaulicher Erfordernisse die Ausbildung der Bebauung flexibel erfolgen kann.

#### Ehemalige Lokrichthalle und ehem. Karl-Röver Sporthalle

Die denkmalgeschützte Lokrichthalle soll im Bestand umgenutzt werden. Dieses Industriedenkmal mit eine dreischiffigen Halle von ca. 190 m Länge und 80 m Breite soll als Sondergebiet „Leben im Denkmal“ entwickelt werden. In Ermanglung eines umsetzungsreifen detaillierten Nutzungskonzeptes bietet diese Ausweisung den Rahmen, um in der Halle und dem anschließenden Trakt mit ehemaligen Sozial- und Verwaltungsräumen eine kleinteilige und dennoch denkmalgerechte Nutzungsstruktur zu entwickeln. Deren wesentlichen Bausteine sind neben Wohnnutzungen, kulturellen, sportlichen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen sowie kleinteilige, in der Fläche begrenzte Handelsangebote, Gaststätten und kleinere Beherbergungsbetriebe. Die Giebelflächen der Halle wurden von Bebauung freigehalten. Die ehem. Karl-Röver-Sporthalle ist in das Sondergebiet in Verbindung mit der Lokrichthalle einbezogen.

#### Flächen westlich der ehem. Lokrichthalle

Die Vorfläche zwischen der ehemaligen Lokrichthalle und den Torhäusern sowie der Direktorenvilla an der Eurener Straße soll wohnbaulich genutzt werden. Abweichend von der in der ersten Offenlegung dargestellten Angebotsplanung hat der Investor hier ein konkretes Bebauungskonzept entwickelt, dass kurzfristig umgesetzt werden soll. Vorgesehen ist eine Mischung aus Zeilen- und Blockbebauung, die im Wesentlichen aus dreigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss besteht. Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf wurde die Geschossflächenzahl für den Bereich von 0,9 auf 1,2 erhöht. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt durch Privatwege, eine öffentliche Durchwegung wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Der Discounter an der Eurener-Straße erhält im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung Bestandsschutz und an der derzeitigen Nutzung orientierte Möglichkeiten der betrieblichen Erweiterung. Im Fall einer Aufgabe der Einzelhandelsnutzung kann dieser Bereich jedoch auch zu Wohnzwecken entwickelt werden.

#### Grünzug

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist Teil des im Masterplan Trier-West geplanten Grünzuges der die Moselhänge im Bereich Irrbach mit dem Moselufer verbinden soll. Die Fläche übernimmt die Funktion einer Ausgleichsfläche für die relativ intensive Bebauung im Plangebiet. Zudem soll auf dieser Fläche ein Spielplatz für die neuen Wohnnutzungen errichtet werden. Ferner nimmt die Grünfläche einen Fuß- und Radweg auf, der zur Verbindung zwischen Eurener Straße und Luxemburger Straße dient. Der hier verlaufende verdohlte Irrbach wird aus dem Mischwassersystem entkoppelt und dient künftig zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers. Eine Offenlegung des Baches ist diesem Abschnitt aus technischen Gründen nicht möglich. Im westlichen Teil der festgesetzten Grünfläche werden zudem Flächen vorgehalten, um den geplanten Anschluss an die geplante neue Erschließungsstraße entlang der Bahnlinie zu realisieren. Abweichend von der Planung im Masterplan ist hierbei nicht mehr die durchgängige Führung zur Straße Im Speyer vorgesehen, sondern die Anbindung zur Luxemburger Straße mit einer Unterquerung der Bahnlinie. Die vorgesehene Gebietserschließung (Planstraße B) bindet als untergeordnete Erschließung an diese Straßenführung an. Grundlage dieser Planung ist eine Machbarkeitsstudie, die im Vorfeld der Planaufstellung beauftragt wurde. Da eine detaillierte Straßenplanung noch nicht vorliegt, ist der geplante Trassenverlauf nur grob dargestellt. Nach derzeitigem Planungsstand sind die vorgehaltenen Flächen zur Realisierung der Erschließungsanlagen ausreichend berücksichtigt. Entsprechende Anschlussbereiche zur Luxemburger Straße wurden im Rahmen der Bebauungsplans BW 75-2 vorgesehen. Detaillierte Planungen zur Trassenführung und Querungsbauwerk sind noch zu erstellen.

Aus den vorgenannten Bindungen wird deutlich, dass Umsetzung der Zielsetzungen des Masterplanes zur Entwicklung eines „attraktiven Stadtteilparks“ bzw. der entscheidenden Verbesserung der Situation der öffentlichen Freiflächen (Thema "Wohnen am Park") auf dieser Fläche nicht realisiert werden kann. Bei der weiteren Stadtteilentwicklung werden daher weitere entschiedene Schwerpunktsetzungen auf den benachbarten Flächen erforderlich sein.

Für die Gewerbeflächen an der Straße Im Speyer sowie die Wohnbebauung an der Eurener Straße werden bestandsorientierte Festsetzungen getroffen.

Die wesentlichen o.g. Neuordnungsflächen sind im Eigentum von zwei Entwicklungsgesellschaften. Diese werden die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplans sowie der Städtebaulichen Verträge mit der Stadt Trier durchführen. Die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen wird in einem gemeinsamen Erschließungsvertrag geregelt. Die Flächen sowie die Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung der Stadt Trier entschädigungslos übertragen. Voraussetzung für die Planung ist die Stilllegung der nördlich des Plangebietes betriebenen Brecheranlage. Die von dieser Anlage ausgehenden Konflikte sind aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen in anderer Weise nicht zu bewältigen. Den Verzicht auf die immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Anlage und deren Außerbetriebnahme hat der Eigentümer zum vorgesehenen Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes rechtsverbindlich erklärt. Wesentliche weitere Eckpunkte der städtebaulichen Verträge und des Erschließungsvertrages sind:

- Die Entwicklung der Liegenschaft soll innerhalb von max. 10 Jahren abgeschlossen werden.
- Der Bauantrag für der Wohnbebauung erfolgt westlich der Lokrichthalle entsprechend der Festsetzungen innerhalb von max. 18 Monaten nach Satzungsbeschluss. • Umnutzung der denkmalgeschützten Lokrichthalle auf Grundlage eines innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss abzustimmenden Gesamtkonzeptes.
- Durchführung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer entsprechend des Erschließungsvertrages und entschädigungslose Überlassung der Anlagen an die Stadt Trier.
- Sicherung der Zuwegung zur Luxemburger Straße im Bereich der Bahnunterführung und der anschließenden Flächen östlich der Bahnlinie.
- Bau und Unterhaltung der zur Innen- und Querschließung und mit öffentlichen Geh- und Leitungsrechten festgesetzten Wege.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurden geringfügige Anpassungen vorgenommen:

- Im Bereich des Eckgrundstückes Planstraße B/ Im Speyer im Gewerbegebiet GE 3 wurden die Stellplatzflächen entsprechend der Anregung des Eigentümers geringfügig angepasst.
- Auf der Planurkunde wurden die im Mischgebiet ausgeschlossenen Nutzungen redaktionell an die Formulierung der Begründung angepasst („nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten“).
- Auf der Grünfläche sowie im WA 1 wurden Geh-, Fahr und Leitungsrechte zu Gunsten des Versorgungsträgers ergänzt.

Den betroffenen Grundstückseigentümern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Abwägung zu den eingegangenen Anregungen kann der Anlage 3 entnommen werden.

Darüber hinaus wurden redaktionelle Anpassungen in der Begründung, dem Umweltbericht und der schalltechnischen Untersuchung vorgenommen, die jedoch ebenfalls keine inhaltlichen Auswirkungen haben, die eine erneute Auslegung begründen.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden.

#### Anlagen:

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Begründung gemäß § 2a BauGB mit Darstellung des Bebauungsplanentwurfs  |
| Anlage 2 | Abwägungsvorschlag zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 15.02.2012 – 19.03.2012 eingegangenen Anregungen  |
| Anlage 3 | Abwägungsvorschlag zu den im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 02.01.2014 – 03.02.2014 eingegangenen Anregungen                                 |
| Anlage 4 | Umweltbericht gemäß § 2a BauGB   |
| Anlage 5 | Schalltechnische Untersuchung (nur in Allrisnet einsehbar, nicht als Ausdruck)   |
| Anlage 6 | Bodenschutzrechtliche Strategie zur Entwicklung des Ausbesserungswerk- und Bobinet – Geländes in Trier-West (nur in Allrisnet einsehbar, nicht als Ausdruck) |
| Anlage 7 | Geruchsimmissionsprognose (nur in Allrisnet einsehbar, nicht als Ausdruck)   |
| Anlage 8 | Artenschutzbezogener Beitrag zum Umweltbericht; Teil A: Fledermäuse; Teil B: Vögel und Reptilien (nur in Allrisnet einsehbar, nicht als Ausdruck)            |

---

**Antrag:**









Der Stadtrat möge beschließen:

Der Stadtrat stellt die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch ein und entscheidet wie in der Anlage zu dieser Vorlage vorgeschlagen.

Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan BW 61-1 „Eurener Straße, Im Speyer, Über Brücken“ einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung.

---

**Anlagen:**

Nr.	Status	Name
 1	(wie Dokument)	Anlage 1_BW61-1_Begründung (3775 KB)
 2	(wie Dokument)	Anlage 2_BW61-1_Abwägung_TÖBBürger_1OL (166 KB)
 3	(wie Dokument)	Anlage 3_BW61-1_Abwägung_TÖBBürger_2OL (247 KB)
 4	(wie Dokument)	Anlage 4_BW61-1_Umweltbericht (5318 KB)
 5	(wie Dokument)	Anlage 5: schalltechnische Untersuchung (nur allrisNet) (5843 KB)
 6	(wie Dokument)	Anlage 6: bodenschutzrechtliche Strategie (nur allrisNet) (8062 KB)
 7	(wie Dokument)	Anlage 7: Geruchsmissionsprognose (nur allrisNet) (4697 KB)
 8	(wie Dokument)	Anlage 8: Gutachten Fledermäuse, Reptilien und Vögel (nur allrisNet) (368 KB)

Online-Version dieser Seite: <http://www.allris.rathaus.trier/ai/vo020.asp?VOLFDNR=7660>