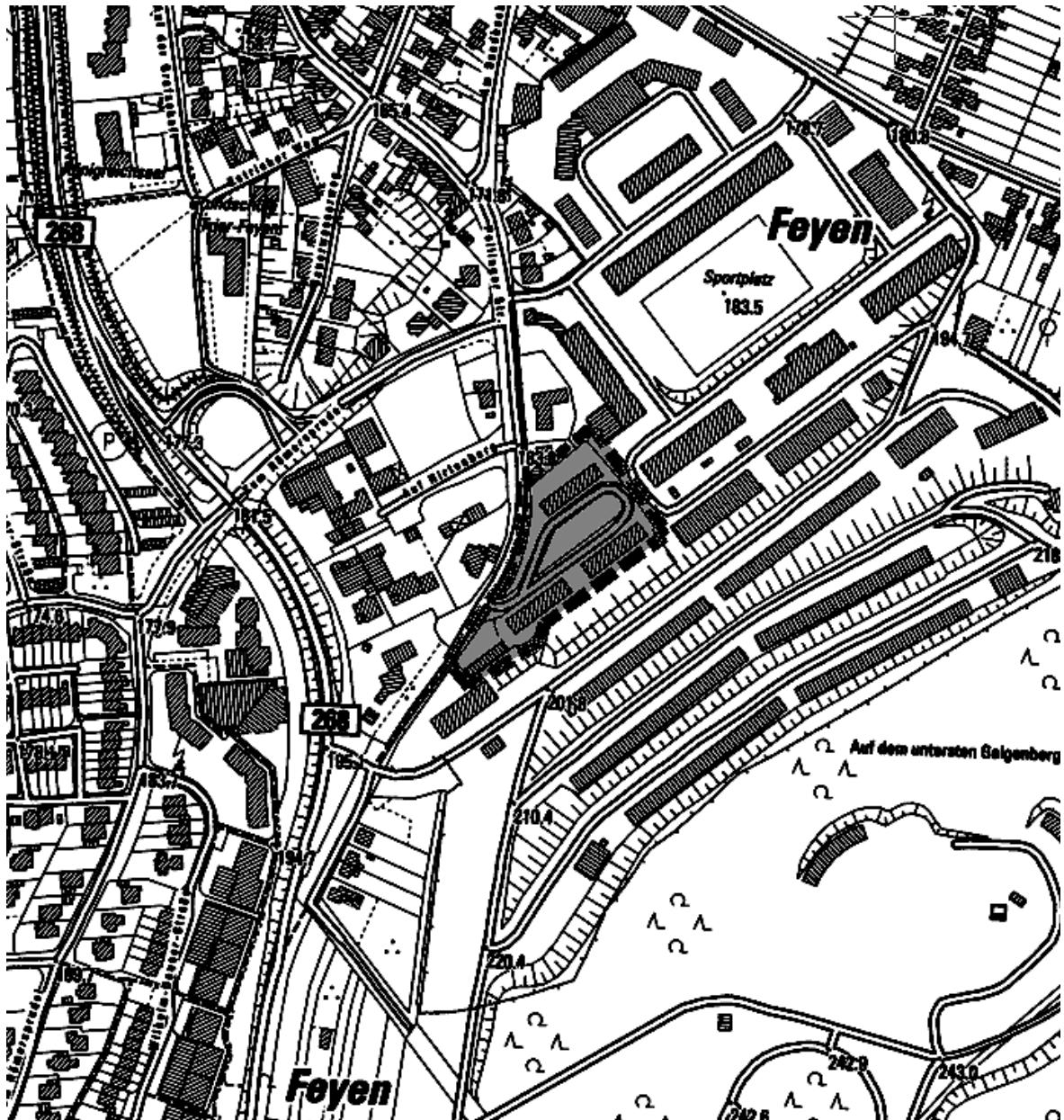


TEILBEBAUUNGSPLAN BF 16-1

„EHEMALIGE KASERNE CASTELNAU - KASERNENHOF“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Trier, Stand 05/2012

Bebauungsplan - Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Bearbeitung:
Stadtplanungsamt

1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
1.1	Lage und Größe des Plangebiets.....	2
1.2	Nutzungen im Plangebiet	2
1.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	3
1.4	Belange des Umweltschutzes	3
2	VERFAHREN	3
2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans BF 16 „Ehemalige Kaserne Castelnau – Kasernenhof, Aufstellung des Teilbebauungsplans BF 16-1	3
2.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung und förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	5
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	6
3	BEGRÜNDUNG VON EINZELNEN TEXTLICHEN UND ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung	8
3.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	9
3.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	9
3.6	Verkehrsflächen	10
3.7	Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
3.8	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	11
3.9	Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung	14
3.10	Ruhender Verkehr	15
3.11	Versorgung und Entsorgung, Wasserwirtschaft	16
3.12	Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften	16
3.13	Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung	17
3.14	Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanung	17
3.15	Gender-Check	17
3.16	Wirtschaftliche Auswirkungen	19
4	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	19
4.1	Kosten/ Maßnahmen (Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen der Verkehrsflächen), Bodenordnung.....	19
4.2	Nachrichtliche Übernahmen (9 Abs. 6 BauGB).....	20
5	ANHANG	I
5.1	Bebauungsplan-Gebiet.....	I
5.2	Pflanzliste	II
5.3	Auszug aus der Schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan BF 16-1	V
5.4	Auszug aus den Berechnungen des Verkehrsaufkommens für den BF 16-1.....	VI

1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet BF 16-1 'Ehemalige Kaserne Castelnau - Kasernenhof' liegt in der Ortslage Feyen östlich angrenzend an die Pellingner Straße und innerhalb des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan BF 16, für den hierdurch die westliche Teilfläche überplant wird (vgl. Abbildung 1, S. I).



Luftbildübersicht mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 0,73 ha.

1.2 Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, umgeben von extensiv genutzten Grün- und Freiflächen sowie Verkehrsflächen geprägt. Nach dem Abzug der frz. Streitkräfte im Sommer 1999 stand die ehem. Militärsiedlung kurzzeitig leer und wurde vom ehemaligen Bundesvermögensamt an verschiedene Privateigentümer veräußert.

1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets wurde 1986 in das Eigentum der Stadt Trier übernommen, die angrenzenden Grundstücksflächen blieben bis 1999 in Eigentum des Bundesvermögensamts und wurden erst danach an Private verkauft. Eine öffentliche Widmung der Verkehrsflächen fand bisher nicht statt. Das Ödland im Kern des Gebiets, das durch die bisher privaten Verkehrsflächen umschlossen wird, wurde vom Bundesvermögensamt an einen der neuen Eigentümer zusammen mit zwei der Wohnhäuser verkauft. In der Ödlandfläche verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, durch die die Wohnbebauung an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz in der Pellingener Straße angebunden ist. Darüber hinaus verbindet der vorhandene Privatkanal die Konversionsfläche Castelnau mit dem Mischwasserkanal in der Pellingener Straße. Da es sich um private Ver- und Entsorgungseinrichtungen aus der Kasernennutzung handelt, wurden diese auch nicht von der SWT-AÖR übernommen bzw. durch Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Gebiet weiterhin zu gewährleisten, wird von der Stadt die vorgezogene Aufstellung des Teilbebauungsplans angestrebt.

1.4 Belange des Umweltschutzes

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,73 ha. Das Plangebiet wurde bereits Ende der fünfziger Jahre bebaut. Mit dem Bebauungsplan BF 16-1 soll die faktische Umnutzung des Gebiets zu einer zivilen Wohnsiedlung an die heutigen städtebaulichen Anforderungen vollzogen werden.

Eine Neuplanung findet ausschließlich innerhalb des Erschließungsringes und am westlichen Gebietsrand statt und ermöglicht zusätzliche Stellplatzflächen auf Teilflächen in dem Ödland und den Bau einer öffentlichen Erschließungsstraße an der Nordseite der Ödlandfläche. Von den Neuplanungen betroffen ist insgesamt eine Fläche von ca. 0,2 ha. Hiervon werden auch weiterhin die meisten Flächen als unversiegelte Grünfläche verbleiben. Insgesamt ergibt sich aus der zulässigen überbaubaren Grundfläche i. S. v. § 19 Abs 2 BauNVO eine bauliche Nutzung auf rund 3800 m², d. h. ca. 50 % des Plangebiets stehen für bauliche Nutzungen zur Verfügung. Es ergibt sich kein Erfordernis zur Prüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG i. V. m. Anlage 1 zum UVPG, bei der die Merkmale und der Standort des Vorhabens entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Beurteilung der wesentlichen Umweltauswirkungen untersucht werden müssten.

2 VERFAHREN

2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans BF 16 „Ehemalige Kaserne Castelnau – Kasernenhof, Aufstellung des Teilbebauungsplans BF 16-1

Die Aufstellung des Bebauungsplans BF 16 wurde am 25. Januar 2001 für Teilflächen der ehem. Kaserne gefasst. Aufgrund der durch Privatisierung beschleunigten Entwicklung

am westlichen Gebietsrand wurde die Bauleitplanung für die ehem. Offizierswohnsiedlung an der Pellingener Straße vorgezogen und der Teilbebauungsplan BF 16-1 zunächst bearbeitet. Weil auf dieser Teilfläche die Erschließung als gesichert gilt, wurden in der Vergangenheit verschiedene Bauvoranfragen zur Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen gestellt. Hieraus entstand für die Stadt Trier Planungsbedarf, um die angestrebten Veränderungen mit den Zielsetzungen für die Gesamtentwicklung der Konversionsfläche in Einklang zu bringen und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Nach einer Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB wurde am 02. Juli 2002 vom Stadtrat eine Veränderungssperre für die vom Bundesvermögensamt vorab vermarkteten Teilflächen an der Pellingener Straße beschlossen.

Mit der Baurechtsnovellierung von 2004 wird der vorliegende Entwurf des BF 16-1, dessen Aufstellung bereits 2001 einsetzte und für dessen Vorentwurf eine vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauBG in der Zeit von 16.08.2002 bis 13.09.2002 durchgeführt wurde, in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13 a BauGB überführt. Im Zeitraum zwischen 23.02.2011 und 25.03.2011 erfolgte die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Der lange Zeitraum zwischen Vorentwurf und dem vorliegenden Entwurf, der nunmehr zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bereitsteht, ist auf die wechselnde und teilweise ungeklärte Entwicklungsperspektive für das benachbarte Konversionsgelände im Zuge komplizierter Grundstücksübergänge mit wechselnden Eigentümern zurückzuführen. Mit dem Ankauf der Fläche durch den Projektentwickler EGP-GmbH sind nunmehr die Rahmenbedingungen für die weiteren Planungen im städtebaulichen Grundvertrag (vom 13.12.2010) gemäß § 11 BauGB vereinbart. Somit kann jetzt parallel im Bereich Pellingener Straße und im Zentrum der Kaserne um den ehem. Exerzierplatz verbindliches Planrecht aufeinander abgestimmt geschaffen werden. Neben dem BF 16-1 „Ehemalige Kaserne Castelnau – Kasernenhof“ wird der Bebauungsplan BF 15 „Erweiterte Stadtteilmitte Feyen-Weismark“ aufgestellt. Dagegen werden die Planungen für die Teilflächen der Hangterrassen noch zurückgestellt, bis auch hier Klarheit über die Nutzungsstruktur angepasst an die bereits in der Strukturplanung formulierten städtebaulichen Leitziele besteht. Zudem erfolgte in der Zwischenzeit eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplans (56. Flächennutzungsplanänderung), so dass die Planungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sind.

Aufgrund noch erforderlicher Detaillierungen der städtebaulichen Konzepte für die topographisch stark gegliederten Hangterrassen, wird der Geltungsbereich des BF 16-1 bergseitig bis auf Bezugsniveau für die Eingangshöhe an der Gartenseite der vorhandenen Wohnbebauung Pellingener Straße 63-65A zurückgenommen. Damit soll eine geordnete abgestimmte städtebauliche Entwicklung in dem stark hängigen Gelände sichergestellt werden. Auch für die in Eigentum der EGP-GmbH befindlichen Teilflächen der sog. Hangterrassen wird die Bauleitplanung noch teilweise zurückgestellt. Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans BF 16-1 wird nach seiner Ausfertigung nicht dadurch beeinträchtigt, dass der Geltungsbereich nicht zuvor förmlich entwidmet wurde. Der vorgezogene Verkauf des Geländes durch den Bund an private Dritte wird materiell rechtlich dem förmlichen Entwidmungsverfahren gleichgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich verläuft wie folgt:

Grundstücke in der Gemarkung St. Matthias, Flur 12, die begrenzt werden

- im Norden durch die Parzellen 534/2, und 502/13, und die Kasernenparzelle
- im Osten und Süden durch die Parzelle 502/13 und 539/8 (Kasernengelände)
- im Westen durch die Straßenparzelle 502/9 (Pellinger Straße)

Die genaue, parzellenscharfe räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung. Als Plangrundlage dient ein amtlicher Katasterplan im M 1/500. Vom Vermessungsamt der Stadt Trier wurde bestätigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 entspricht.

2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung und förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Aufstellungsverfahren für den Teilbebauungsplan BF 16-1 nicht durchgeführt. Die Erforderlichkeit dieses Teilbebauungsplans ergibt sich vorrangig aus der Sicherung der weiteren Planungen im Konversionsgelände. Da erst im zweiten Halbjahr 2010 die Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung festgelegt und vom Stadtrat mit der Vorlage 475/2010 gebilligt wurden, konnte mit der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit von 23.02.2011 bis 25.03.2011 eine Entwurfsgrundlage geliefert werden, die in den größeren städtebaulichen Gesamtzusammenhang eingeordnet und damit abgewogen werden kann. Den unmittelbar betroffenen Eigentümer wurden in Einzelgesprächen die Planung erörtert. Da sich aus der fortentwickelten Erschließungsplanung Änderungen in der Verkehrsfläche ergeben haben, wodurch die Grundzüge der Planung betroffen sind, wird der Plan erneut öffentlich ausgelegt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Trier von 1981 wurden Gebiete mit militärischer Nutzung als Gemeinbedarfsfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt. Die Veränderungen im Bereich Pellinger Straße erfordern eine Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung an die Umnutzung dieses Teilbereichs in „Wohnbaufläche“. Aufgrund der geringen Ausmaße der Fläche und der faktisch nicht vorhandenen Nutzungsänderung (lediglich Übergang von militärischer in zivile Wohnnutzung) wurde auf ein eigenständiges Änderungsverfahren zu Beginn der Planungen verzichtet. Mit der nunmehr vollzogenen 56. Flächennutzungsplanänderung erfolgte eine Anpassung der Planungsziele, so dass der BF 16-1 bei Vorliegen der Genehmigung der 56. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

2.4 Planungsanlass und Planungserfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Die Umwandlung der Offizierswohnanlage in eine zivile Wohnnutzung erfolgte ohne eine bauordnungsrechtliche Prüfung und Genehmigung der Nutzung. Daher bestehen bisher auch keine Regelungen zu Anzahl und räumlicher Anordnung der erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzrichtlinie Rheinland-Pfalz. Weiterhin wurden bereits Bauvoranfragen hinsichtlich einer Nachverdichtung des Geländes gestellt. Diese Nachverdichtungen stehen zum einen in Konflikt mit den vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und zum anderen sind sie aus städtebaulichen Gründen im Kontext der erforderlichen Gesamtkoordination von Erschließung und Ver- Entsorgung nicht vertretbar. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Wohnanlage dienen auch der Ver- und Entsorgung des weiteren Kasernengeländes. Die Sicherung der Kanal- und Leitungstrassen sowie der öffentlichen Erschließung hat daher für die weitere städtebauliche Entwicklung der gesamten Konversionsfläche hohe Bedeutung.

Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans BF 16-1 sollen die folgenden Zielsetzungen planungsrechtlich umgesetzt und abgesichert werden. Die wichtigsten Ziele umfassen:

1. Sicherung der öffentlichen Verkehrserschließung der Wohnanlage und des Umnutzungsgebiets BF 15 „Erweiterte Stadtteilmitte Feyen-Weismark“
2. Sicherung/Erneuerung der Ver- und Entsorgung
3. Bestandserhaltung und Aufwertung der vorhandenen Wohnnutzung
4. Erhaltung und Neuordnung unbebauter Grundstücksflächen
5. Stellplatznachweis

3 BEGRÜNDUNG VON EINZELNEN TEXTLICHEN UND ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Den folgenden Begründungen der Festsetzungen ist jeweils zunächst die Festsetzung vorangestellt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig.
3. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

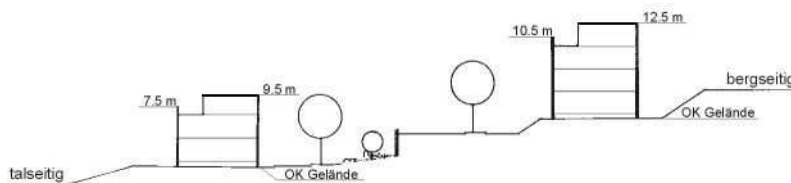
Begründung

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet leitet sich aus der Bestandssituation ab. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden kein Bestandteil des Bebauungsplans und sind daher unzulässig, da aufgrund der Neuordnungen im Wohnungsbestand bereits ein erheblicher Flächenbedarf zur Sicherung und Ordnung des ruhenden Verkehrs im privaten und öffentlichen Bereich entstanden ist, der die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bereits voll ausschöpft. Eine weitergehende Ausdehnung der Nutzungsarten würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Eines der Wohnhäuser wurde vom Caritasverband für die Region Trier e. V. gekauft. In dem Gebäude befindet sich ein Reso-Zentrum zur Resozialisierung von Menschen mit Beeinträchtigungen. Es handelt sich um ein zum dauerhaften Aufenthalt bestimmtes Wohngebäude und entspricht einer Anlage für soziale Zwecke, die innerhalb des allgemeinen Wohngebiets zulässig ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe festgesetzt. Dort wo sich Baugrenzen mit dem Gebäudebestand decken, gilt der Baubestand als maßliche Festsetzung.
2. Die zulässige Gebäudehöhe bei einer Veränderung der Dachform im WA₁ und WA₂ zur Ausbildung eines Staffelgeschosses mit Flachdach oder flach geneigtem Dach wird bestimmt über die maximal zulässige Wandhöhe. Als maximale Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche an der Bergseite des Gebäudes, gemessen in der Gebäudemitte, bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Sie darf im WA₁ maximal 9,50 m und im WA₂ maximal 12,50 betragen. Diese Höhen dürfen bis zu 0,5 m zur Ausbildung einer Attika überschritten werden. Auf der Talseite darf die maximale Wandhöhe einschließlich der Brüstungshöhe für die Absturzsicherung auf den Flachdächern im WA₁ maximal 7,50 m und im WA₂ maximal 10,50 m betragen (vgl. hierzu Systemschnitt).



Systemschnitt zur Erläuterung

3. Bei einer Beibehaltung der Dachform (Satteldach) gilt die vorhandene Traufhöhe als Maßfestsetzung. Die Traufe befindet sich an allen Gebäudeseiten auf gleicher Höhe, dies ist bei der Ausbildung eines Satteldachs auch weiterhin beizubehalten

4. Bei einer Beibehaltung der Dachform (Satteldach) gilt die vorhandene Traufhöhe als Maßfestsetzung. Die vorhandene Traufhöhe ist an allen Gebäudeseiten gleich, und auch weiterhin beizubehalten.
5. Die in den zeichnerischen Festsetzungen enthaltene Grundflächenzahl für das Bestandsgebiet WA2 überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze. Diese Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig.
6. Der Grundstücksfläche im WA 1 sind i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Baugrundstücks hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Begründung

Die Wohngebäude wurden ab 1958 in sehr kurzer Zeit durch den Bund als Militärsiedlung errichtet. Durch die Umnutzung in eine zivile Wohnsiedlung ergibt sich ein Zuwachs an Individualverkehrsaufkommen mit entsprechendem Neubedarf an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen (Anteil von 15 % bezogen auf den privaten Stellplatzbedarf) für Besucher. Durch die Festsetzung der Stellplatzflächen innerhalb der durch die Verkehrsflächen umgrenzten Freiflächen werden die eigentlichen Wohnbaugrundstücke nicht weiter versiegelt. Die Wohnbaugrundstücke können daher gärtnerisch aufgewertet werden. Um dies sicherzustellen sind die dem WA 1 zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze in die Gesamtgrundstücksfläche mit einzurechnen. Die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im WA 2 wird durch die Festsetzung der Stellplatzflächen entsprechend der Zahl der Wohneinheiten ausgelöst. Diese Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 sind zulässig, da das Wohngebiet vor 1962 bebaut war und diese Überschreitungen erst im Zuge der Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Freiflächen durch diesen Bebauungsplan ausgelöst werden und städtebaulich begründet sind.

Es werden ausschließlich aus dem vorhandenen Baubestand abgeleitete Festsetzungen zur Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksfläche und maximalen Gebäudehöhe getroffen. Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe der Gebäude wird in Zusammenhang mit einer veränderten Zulässigkeit von Dachformen eine moderatere Gesamtgebäudehöhe bei Flachdächern ermöglicht. Im Kontext der zukünftigen Gesamtentwicklung des Konversionsgelände ergeben sich hierdurch zusätzliche Optionen zum Einfügen in die künftige städtebauliche Struktur. Die Überschreitung bis zu 0,5 m zur festgesetzten Wandhöhe wird festgesetzt, sofern durch ein geneigtes Flachdach bis 10° eine erhöhte Attika erforderlich wird.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen gebildet. Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB durch Balkone und Terrassen als unselbständige Gebäudeteile gemäß § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m,

bezogen auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge, überschritten werden. Ein weitergehendes Vortreten von Gebäudeteilen ist unzulässig.

2. Auf den durch Baugrenzen festgesetzten Staffelgeschossen des WA1 und WA 2 ist die Errichtung von Dachbalkonen zulässig.

Begründung

In den Bestandsbereichen orientiert sich die Baugrenze an den vorhandenen Gebäudekanten, um eine weitere Verdichtung sowie den Verlust an Freiflächen zu vermeiden. Die Umnutzung der ehemaligen Militärwohnungen führt jedoch zu veränderten Anforderungen an den Wohnstandard, hierzu zählen insbesondere die Herstellung von Freisitzmöglichkeiten an den Wohnräumen (Balkone und Terrassen). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, gebildet durch die Baugrenzen, die den Gebäudebestand verbindlich festschreiben, wurden daher so getroffen, dass durch die Zulässigkeit von Überschreitungen nach festgelegter Art und Umfang eine Möglichkeit zur Errichtung von Freisitzen geschaffen ist. Außerdem ist die Errichtung von Dachbalkonen zulässig.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Baugebiet WA 1 sind höchstens 12 Wohnungen im Wohngebäude zulässig und im WA 2 sind höchstens 16 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Begründung

Die Zahl der Wohneinheiten wird verbindlich entsprechend der Bestandsituation festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich die Zahl der Wohneinheiten durch Grundrissveränderungen nicht weiter erhöht. Damit wird auch sichergestellt, dass der Stellplatzbedarf in angemessenem Verhältnis zur Grundstücksfläche bleibt und der Versiegelungsgrad nicht über das notwendige Maß hinaus ansteigt.

3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

1. Garagen und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, und auf den gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den Grundstücksgrenzen i. S. v. § 8 Abs. 9 LBauO, jedoch nur bis zu einem umbauten Raum von maximal 15 m³, unter Einhaltung der maximalen GRZ, zulässig.

Begründung

Da sich die Stellplatzflächen mit Leitungs- und Kanaltrassen überschneiden können, sind Überbauungen, z. B. die Errichtung von Stützmauern möglich, sollten jedoch durch mobile Elemente leichter rückbaubar sein. Für die Begrünung sind im Bereich der Leitungstrassen nur Pflanzungen entsprechend D der Pflanzliste zulässig.

3.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festlegung der Höhenlage der Straße erfolgt nachrichtlich. Als Zwangspunkt für die Festlegung der Höhenlage ist unter Berücksichtigung der Rückstauenebene die Oberkante der vorhandenen Kellerlichtschächte im WA 1 bindend.

Begründung

Die im Trennprinzip auszubauende Straße mit einseitigem Fußweg auf der Talseite soll den Erfordernissen der Erschließung auch im Hinblick an den Anschluss des Plangebiets zu den künftigen Baugebieten auf der Konversionsfläche genügen. Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung des bisherigen Kasernengeländes werden entsprechend dem vorliegenden Strukturkonzept fußläufige Erschließungen in Nord-Süd-Richtung angestrebt. Einer der geplanten Fußwege wird entlang der Ostgrenze des Plangebiets außerhalb des Geltungsbereichs des BF 16-1 geführt. Der heutige dort befindliche Fußweg verläuft in einer Troglage und liegt mindestens 1,50 tiefer im Gelände der Kaserne als die Offizierswohnsiedlung. Hierdurch verläuft der derzeitige Fußweg sehr steil, eine Treppe verbindet die jeweils bebauten Terrassen. Eine Verlegung des Fußwegs auf das Gelände der Wohnsiedlung, etwa dem Verlauf der Wasserleitung an der Ostgrenze des Plangebiets folgend, würde keine wesentliche Verbesserung der Steigungsverhältnisse bringen, so dass auch bezogen auf die problematischeren Eigentumsverhältnisse hierauf verzichtet wird. Die vorhandene Wasserleitung ist vorerst jedoch im Wege einer Grunddienstbarkeit rechtlich zu sichern. Sofern sich bei der Planung der Versorgung hier noch andere Optionen ergeben, kann das Leitungsrecht bis zum Satzungsbeschluss des BF 16-1 bei Bedarf noch gelöscht werden. Unabhängig von einer befahrbaren Verbindung in die Konversionsfläche hinein ist ein Fußweganschluss in das Gelände der ehemaligen Kaserne durch die Festsetzung der Straßenfläche ermöglicht, mit dem Ziel, die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer auch in Ost-West-Richtung zu verbessern und die Ortsteile Weismark und Grafschaft zukünftig über die Konversionsfläche besser verbinden zu können.

3.7 Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind den jeweils genannten Ver- und Entsorgungsträgern Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zuzugestehen. Im Bereich der eingetragenen Korridore sind zum Schutz vor Wurzelschäden nur Bepflanzungen mit strauchartigen Gehölzen nach C und D der Pflanzliste zulässig.

Begründung

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird festgesetzt, um einen unbebauten Korridor entlang des außerhalb des Plangebiets liegenden öffentlichen Fußwegs aufrechtzuerhalten. Die Freihaltung dieser Flächen wird erforderlich, weil für die städtebauliche Entwicklung der Hangterrassen und des Hochplateaus im Bereich des Mattheiser Waldes noch nicht soweit fortgeschritten ist, dass absehbar die Projektierung der weiteren Erschließung und insbesondere der ÖPNV-Anbindung dieser Gebiete erfolgen könnte. Es ist jedoch im Rahmenplan angedacht, die ÖPNV-Erschließung der höher gelegenen zukünftigen Siedlungsteile über eine gesonderte ÖPNV-Trasse an die bisherige Linie 5 durchzubinden. Zudem sind Flächen für die künftigen Ver- und Entsorgungstrassen der höher liegenden künftigen Siedlungsteile zu sichern. Die Einleitschächte für den Kanal sowie die sonstigen Versorgungsleitungen befinden sich in der Pellingener Straße. Evt. ergeben sich mit den derzeit laufenden Planungen der Ver- und Entsorgung kurzfristig weitere Erkenntnisse, die noch zu einer Anpassung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan vor dem Satzungsbeschluss führen können.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.</i>	<i>Bürräume und ähnliches</i>
II	30	30
III	35	30

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.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die resultierenden Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des BF 16-1 sind in der Karte dargestellt.

Begründung

Der immissionsschutzrechtliche Planungsgrundsatz und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse erfordern eine gerechte Abwägung des Schallschutzbelanges mit anderen Belangen. Insbesondere in bereits bebauten Gebieten kann der Schallschutzbelang auch hinter anderen Belangen in der Abwägung zurückgestellt werden. Der Geltungsbereich des BF 16-1 grenzt an seiner westlichen Grenze, getrennt durch die Pellingener Straße, an das bestehende Gewerbegebiet Hirtenberg im Bebauungsplangebiet BF 6. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den geplanten allgemeinen Wohngebieten ermöglicht lediglich Erweiterungen bei den Nebenanlagen zum notwendigen Stellplatznachweis, sonstige bauliche Erweiterungen werden nicht zugelassen. Die Festsetzungen zur Dachform ermöglichen die Ausbildung des bisherigen Dachgeschosses als Staffelgeschoss mit der Möglichkeit zur Orientierung in Richtung Nord-West. Für die nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmten Freisitzbereiche ergeben sich u. U. Beeinträchtigung durch Gewerbelärm. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet kann somit besonders an den nächstgelegenen Immissionsorten der südwestlich und nordwestlich Außenfassaden sowie der Freibereiche durch das Gewerbegebiet im BF 6 „Auf der Grafschaft“ mit Schallimmissionen belastet werden. Sonstige Belastungen durch andere Emissionsqualitäten sind aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur auszuschließen. Allerdings kann aufgrund der lediglich Festsetzung einer Bestandsituation im Gebiet diese Konfliktsituation nicht bewältigt werden.

Um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu folgen, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Im Fall des an den BF 16-1 angrenzenden geplanten Gewerbegebiets Hirtenberg

im Bebauungsplan BF 6 wird aufgrund der strukturellen Veränderungen im Gebiet eine Änderung des Bebauungsplans BF 6 erforderlich, um die bereits außerhalb des Festsetzungsrahmens entstandenen, nicht den Betrieben dienende Wohnnutzung entlang der Pellingener Straße planerisch mit einzubeziehen, und zudem die Zulässigkeitsvoraussetzung der von einem ansässigen Eigentümer zusätzlich beantragten betriebsunabhängigen Wohnnutzung in nennenswertem Umfang zu schaffen. Mit der Aufstellung des BF 6 „Auf der Grafschaft“- 1. Änderung wird die beschriebene Konfliktsituation und die von der ursprünglichen Planung im BF 6 abweichende tatsächliche Entwicklung der vergangenen Jahre planerisch neu gelöst. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird der östliche Teil des Änderungsbereiches BF 6 -1. Änderung als allgemeines Wohngebiet sowie der westliche Teil als sog. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (Vorlage Nr. 190/2012). Die Einschränkung bezieht sich auf die von diesem Gewerbegebiet ausgehenden Emissionswerte. Hierzu wird eine Emissionskontingentierung auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens vorgenommen.

Die Belange der Gewerbebetriebe sind durch die planerische Festigung der Bestandsituation im BF 16-1 nicht betroffen. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung im Gewerbegebiet „Hirtenberg“ (BF 6) unmittelbar angrenzend an die Pellingener Straße sind bei anlagenbezogenen Veränderungen in den Betrieben die Immissionsbelange an den nächstgelegenen Immissionsorten auch bisher schon im Gebiet des BF 6 selbst zu berücksichtigen. Der Bestandschutz der vorhandenen Betriebe ist gewahrt.

Die Pellingener Straße endet derzeit oberhalb des Gewerbe- und Wohngebiets als Stichstraße und wird ausschließlich als Anliegerstraße genutzt. Zukünftig erhält die Pellingener Straße auch in diesem Abschnitt zwischen den geplanten Gebieten BF 6 und BF 16-1 Sammelstraßenfunktion. Mit der geplanten neuen öffentlichen Erschließungsstraße im BF 16-1 wird das in Planung befindliche Wohngebiet des BF 15 im Zentrum der Kaserne (Umnutzung des ehem. Exerzierplatzes zum Wohngebiet) zukünftig über die Pellingener Straße erschlossen. Innerhalb des BF 15 ist eine Ringsticherschließung des Wohngebiets vorgesehen, so dass der anfallende Ziel- und Quellverkehr ausschließlich Richtung Westen zur Bundesstraße B 268 durch das Plangebiet des BF 16-1 abgeleitet werden soll. Im Vergleich zur Bestandssituation ergibt sich hierdurch eine deutliche Verkehrsmehrbelastung im Plangebiet und dem weiteren Umfeld.

Die prognostizierte Verkehrszunahme für den Bereich Pellingener Straße und die geplante Projektstraße zur Erschließung des Exerzierplatzes im Bebauungsplan-Gebiet BF 15 wird auf Grundlage der dort festgesetzten Bebauung und der Ableitung zur Zahl der künftigen Einwohner in den Baugebieten neu errechnet. Demnach ergibt sich eine bisherige Grundbelastung von 243 PKW-Fahrten im Plangebiet und am Gebietsrand pro Tag. Die zukünftige prognostizierte Summe der PkW- Fahrten wird sich durch das angebundene Baugebiet um den ehem. Exerzierplatz im BF 15 auf 655 Fahrten erhöhen. Die prognostizierte Verkehrszunahme bildet die Grundlage zur Abschätzung der Immissionsbelastung durch Verkehrslärm. Hieraus ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten der südlichen und nordwestlichen Fassade des Wohngebäudes Pellingener Str. 61 und Teilen der nordwestlichen Fassade von Pellingener Str. 65 a Überschreitungen der Orientierungswerte (der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag / 45dB(A) in der Nacht) bis zu 3 dB (A) am Tag und bis zu 4 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen von 59 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) in

der Nacht werden an allen Fassaden eingehalten. Demnach wird zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen durch den Verkehr auf der Erschließungsstraße und auf der Pellingener Straße die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen vorgenommen. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche und dort notwendigen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden Bestandteil der Planurkunde. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich 3 die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Fenster der Schallschutzklasse 2) aufweisen. Dies ist im Regelfall bei Standardfenstern der Fall.

Um die Folgen der Verkehrszunahme an den Hauszugängen zu den Wohngebäuden abzumildern, soll die geplante Erschließungsstraße als Tempo-30-Zone mit verminderten Fahrbahnquerschnitt von 5,5 m umgesetzt werden.

3.9 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a) und b) BauGB

1. Oberboden:

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzutragen und für vegetationstechnische Zwecke zu sichern bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

2. Versiegelung:

Die Flächen für Stellplätze, Hofflächen und die Garagenzufahrten sind nur mit durchlässigen Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen, sandgeschlammte Decke) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DWA –A-138) zulässig.

3. Mindestbegrünung:

In den Baugebieten sind je angefangene 200m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum lt. Pflanzliste B oder 1 Obstbaum lt. Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für je 6 Stellplätze ist in direkter Zuordnung mindestens ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Mindeststärke des Pflanzgutes: Stammumfang 16-18 cm, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen). Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 6 qm Fläche oder Baumquartieren von mindestens 12 cbm Volumen zu erfolgen.

4. Bei der Herstellung von Stützmauern zur Errichtung von Stellplätzen im WA1 und WA2 sind diese mit Kletterpflanzen entsprechend D der Pflanzliste zu begrünen. Die für die Herstellung der Stellplatzanlagen erforderlichen Stützmauern sind so anzulegen, dass die vorhandenen Kanal- und Leitungstrassen nicht überdeckt werden bzw. im Bedarfsfall durch einfache bauliche Eingriffe (Wiederverwendbarkeit der Beläge, modulartiger Aufbau von Stützelementen) zugänglich gemacht werden können.

5. Einfriedungen: Einfriedungen sind nur im Rahmen des § 62 LBauO (genehmigungsfreie Vorhaben) zulässig. Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind ausschließlich mit Hecken aus heimischen Laubgehölzarten (vgl. Pflanzliste C) oder als mit Kletterpflanzen begrünte Stützmauern zulässig. Im übrigen richten sich Einfriedungen nach den Vorgaben des § 45 Nachbarrechtsgesetz.

6. Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

1. Zeitliche Bindungen: Die festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Tiefbauarbeiten zur Herstellung von Stellplatzanlagen und Zufahrtbereichen durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

2. Dachbegrünung: Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) der Wohngebäude und Nebenanlagen (Garagen) sind extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen.
3. Pflanzquartiere: Wenn im Ausnahmefall die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume nicht die erforderliche Mindestbreite von 2,50 m und eine Grundfläche von mind. 6 m² aufweisen, sind Pflanzquartiere herzustellen, die einen durchwurzelbaren Raum von wenigstens 9 m³ und einen Anfahrerschutz gegen Beschädigungen durch parkende oder rangierende Fahrzeuge aufweisen.

Pflanzliste (vgl. Anhang)

Begründung

Um den parkähnlichen Charakter der Gesamtanlagen im Plangebiet zu erhalten sind bei der Errichtung von privaten Stellplätzen sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen Begrünungsmaßnahmen vorzunehmen. Aufgrund der noch nicht vorbestimmbaren Dimensionierung der Stellplatzanlagen und wegen der evtl. erforderlichen Neuverlegung von Leitungstrassen wird auf lagebestimmte Festsetzungen von Baumstandorten verzichtet. Zur künftigen Abflussentschärfung für die Bestandsbereiche wird bei der Ausbildung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 ° eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mind. 10 cm festgesetzt. Zudem sind zur Befestigung von künftigen Zufahrten, Zugängen, Hofflächen und Stellplätzen nur wasserdurchlässige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DWA-A-138) zulässig.

3.10 Ruhender Verkehr

Aus der Umnutzung von einer Militärsiedlung in eine zivile Wohnsiedlung ergeben sich strukturelle Veränderungen, die, trotzdem keine bauliche Nachverdichtung erfolgt, zu einem Zuwachs des PKW-Aufkommens führt. Abweichend von den Richtzahlen der VwV des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 wird im Bebauungsplan der folgende Stellplatzschlüssel umgesetzt. In den Bestandsbereichen wird 1,25 Stellplätze je Wohneinheit angenommen. Das in den Bestandsbereichen gegenüber dem voraussichtlichen Bedarf an Stellplätzen reduzierte Stellplatzangebot ist aufgrund des begrenzten Angebots an erreichbaren Freiflächen (starke Topographie im Gelände) notwendig. Das Gebiet ist außerdem an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In ca. 250 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 3, eine der Hauptlinien des städtischen Personennahverkehrs, wodurch der ruhende Verkehr entlastet wird.

Der Stellplatzschlüssel ist im Fall des WA 1 bezogen auf die bestehende soziale Einrichtung nur fiktiv in dem Falle anwendbar, wenn es in Folge einer baulichen oder nutzungsbedingten Veränderungen zu einem Bauantragsverfahren kommt. Aus dem Bestand heraus besteht eine deutlich geringe Anforderung zum Nachweis von Stellplätzen. Ähnlich verhält es sich für die Bestandsgebäude im WA 2. Die festgesetzten Stellplatzflächen können, sofern eine Überhang generierbar ist, auch zum Nachweis für künftige noch zu erschließende Baufelder außerhalb des Geltungsbereichs herangezogen werden.

3.11 Versorgung und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die Kaserne Castelnau und die ehemalige Offizierswohnanlage waren bisher an einen Mischwasserkanal in der Pellingener Straße angeschlossen. Auf der Konversionsfläche wird es infolge der Umnutzung zum Neuaufbau der Entwässerung durch Einführung eines in Teilen modifizierten Trennsystems kommen. Davon unberührt wird die Entwässerung im Plangebiet BF 16-1 auch weiterhin über einen Mischwasserkanal erfolgen. Dies ist auf die Festigung der Bestandsituation mit vorhandenen gemischten Hausentwässerungen zurückzuführen.

Der Bebauungsplan lässt mit Ausnahme der oberirdischen Stellplatzanlagen keine zusätzliche Bebauung zu. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, so dass Niederschlagswasser in Teilen versickern kann. Abfließendes Niederschlagswasser kann aufgrund der Bestandssituation in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Derzeit erfolgt die Versorgungsplanung für die Konversionsflächen in Abhängigkeit von den städtebaulichen Kennziffern, die sich aus den laufenden Planungen ergeben. Es kann daher noch nicht mit Sicherheit bestimmt werden, ob das für die Wasserversorgung eingetragene Leitungsrecht am Ostrand des Gebiet noch Bestand hat.

3.12 Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften

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

1. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 45-50 ° zulässig.
2. Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Die Länge der Gauben darf in der Summe 1/2 der Gesamtlänge der Traufe nicht überschreiten. Die Einzelgaube kann bis zu ¼ der zulässigen Gesamtlänge an Gauben auf dem Dach betragen. Die Gauben müssen in einem Mindestabstand bezogen auf den Schnittpunkt von Gebäudecke und Traufkante errichtet werden. Als Abstandmaß gilt der Bereich der Abwalmung (bis Schnittpunkt der Dachhaut an der Firstlinie). Bezogen auf den Abstand zwischen Firstlinie und Traufkante dürfen ab dem obersten Drittel der Dachfläche bis zur Firstlinie keine Gauben und Dachflächenfenster, mit Ausnahme von Notausstiegen, errichtet werden. Zwischen Traufkante und Gaube ist ein brüstungshoher Mindestabstand von 0,90 m einzuhalten.
3. Dacheinschnitte, mit Ausnahme der getroffenen Festsetzung zur Bildung eines Dachbalkons im WA₁ und ₂ (Festsetzung von Flachdächern) in der Dachfläche sind unzulässig.
4. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Errichtung selbständiger Werbeanlagen im Sinne von Anlagen der Außenwerbung gem. § 52 LBauO mit Lichtwerbung und Wechselwerbeeinrichtungen ist nur in baulicher Verbindung mit Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr zulässig.

Begründung

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung werden mit der Zielsetzung getroffen, die Dachlandschaft in der Hanglage des Konversionsgeländes insgesamt flacher zu gestalten. Hierfür sprechen städtebaulich gestalterische Belange. Zum einen soll der Kasernencharakter aufgehoben und Blickbezüge in die Tallage verbessert werden. Zum anderen soll ein Angebot geschaffen werden, die Wohnqualität der Dachgeschosswohnungen durch eine eigene Freisitzmöglichkeit und verbesserte

Belichtungsmöglichkeiten im Staffelgeschoss bzw. durch eine großzügigere Regelung zur Gaubenanordnung aufzuwerten. Die Hauptfirstrichtung gilt auch weiterhin bei der Ausbildung des geneigten Daches, um die stadtbildprägende hangparallele Bestandsstruktur im Konversionsgelände beizubehalten.

3.13 Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Durch die Planungen sind überörtliche Auswirkungen nicht zu befürchten, da es sich um eine Planung in innerstädtischer Lage in einem Bestandsgebiet handelt.

Die Sicherung der öffentlichen Erschließung, die Versorgung mit Energie und Wasser und die Abwasserentsorgung im übergeordneten Kontext der Konversionsmaßnahme Feyen-Castelnau und die Sicherung und Neuordnung wohnungsnaher Freiflächen stellen den Kernpunkt der vorliegenden Planung dar.

3.14 Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanung

Auf den bestehenden Wohnbaugrundstücken ergeben sich keine Umweltauswirkungen durch die Planungen, weil die erfolgten Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Verkehrsanlagen sind ebenfalls schon im Bestand vorhanden und mit der Neuausweisung von Straßenverkehrsfläche und Stellplatzanlagen wird im Wesentlichen die Möglichkeit einer Anpassung der Lage und der Neudimensionierung eröffnet.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, da Festsetzungen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

3.15 Gender-Check

Kriterienliste „Geschlechtergerechtigkeit („Gender Mainstreaming“)"

lfd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
1.	Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege			
1.1	Festsetzung von Flächen für wohnungsnaher 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 Radfahrführung 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. Blockrandstrukturen, Vermeidung blinder Fassaden)			x
2.5	Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen	x		
3.	Freiräume			
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnaher 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 Quermöglichkeiten	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		

3.16 Wirtschaftliche Auswirkungen

Die verbindliche Regelung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im gesamten Plangebiet des BF 16 soll verhindern, dass Nachverdichtungen über den vorhandenen Rahmen hinaus erfolgen. Den Eigentümern entsteht hieraus kein Mehrwert für die bisher ausgeübte Grundstücksnutzung. Mit der Festsetzung einer Straße zur Erschließung des Plangebiets und der anschließenden Bebauung um den ehem. Exerzierplatz soll künftig eine öffentliche Erschließung sichergestellt werden. Die näheren Umstände des Ausbaus und der Übernahme durch die Stadt wird ein zwischen der EGP und der Stadt Trier zu schließender städtebaulicher Vertrag regeln. Da es sich um eine Bestandssituation handelt und die Baugrundstücke bisher schon erschlossen waren, ergeben sich aus der Erschließungsmaßnahme für den BF 15 mit der Herstellung des Straßenkörpers auf Flächen des BF 16-1 hieraus keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die anliegenden Grundstücken im BF 16-1 (Erschließungsbeiträge).

4 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

4.1 Kosten/ Maßnahmen (Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen der Verkehrsflächen), Bodenordnung

Für die Bereitstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie zur Sicherung der Ver- und Entsorgung für das Plangebiet und angrenzende Konversionsfläche wurde die Ausübung eines Vorkaufsrechts erforderlich, um auf die bisher privaten Flächen zugreifen zu können und die Leitungsrechte zu sichern. Für den Anschluss der festgesetzten Straßenfläche unmittelbar an die Pellingener Straße für das hangseitige Grundstück im WA1 ist ein Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Mit der Festsetzung einer Straße zur Erschließung des Plangebiets und der anschließenden Bebauung um den ehem. Exerzierplatz soll künftig eine öffentliche Erschließung sichergestellt werden. Die näheren Umstände des Ausbaus und der Übernahme durch die Stadt wird ein zwischen der EGP und der Stadt Trier noch zu schließender Erschließungsvertrag regeln. Insgesamt umfasst die öffentliche Verkehrsfläche 523 m². Die durchschnittlichen Herstellungskosten für die Erschließungsstraße betragen ca. 200 €/m², für die genannte Fläche ergeben Kosten von ca. 105.000,- € zuzüglich geringer Grundstückskosten für kleinteilige private Grundstücksflächen, deren Erwerb für eine durchgängige Verbindung zwischen Pellingener Straße und Exerzierplatz erforderlich ist.

Weiterhin ist geplant, zumindest die Stellplatzflächen, die von der neu zu errichtenden Straße durch das Plangebiet erschlossen werden, bereits mit dem Straßenkörper auszubauen, um eine einheitliche Herstellung und unmittelbare Umsetzung der baulichen Maßnahmen am künftigen Zufahrtsbereich in die neue Wohnsiedlung rund um den

Exerzierplatz sicherzustellen. Die Herstellungskosten für eine oberirdische Stellplatzanlage liegen bei ca. 7.500 €/je oberirdischem Stellplatz. Die Festsetzung im WA 1 ermöglicht die Herstellung von insgesamt 12 Gemeinschaftsstellplätzen, wodurch ein Kostenumfang von ca. 90.000,-€ zuzüglich Maßnahmen für evtl. erforderliche Einfriedungen entsteht. Diese wären dann zunächst vom Erschließungsträger zu leisten. Aufgrund der Entwicklungsdynamik, die aus der Konversionsmaßnahme hervorgeht, ist jedoch davon auszugehen, dass aus dem Plangebiet ein über den Bestand hinausgehender Stellplatzbedarf in den folgenden Jahren entsteht, so dass diese Mehrkosten durch Rückveräußerung an die Anlieger im Plangebiet ausgeglichen werden können.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen (9 Abs. 6 BauGB)

Die Umnutzung des zu erhaltenden Gebäudebestands sowie die Erneuerung der Bestandsgebäude macht den Einsatz förmlicher Regelungen des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff Baugesetzbuch erforderlich.

Der betreffende Bereich wurde deshalb gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich als städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Kaserne Castelnau in Trier-Feyen“ festgelegt.

Trier, 25.05.2011

gez. Simone Kaes-Torchiani, Beigeordnete

5 ANHANG

5.1 Bebauungsplan-Gebiet

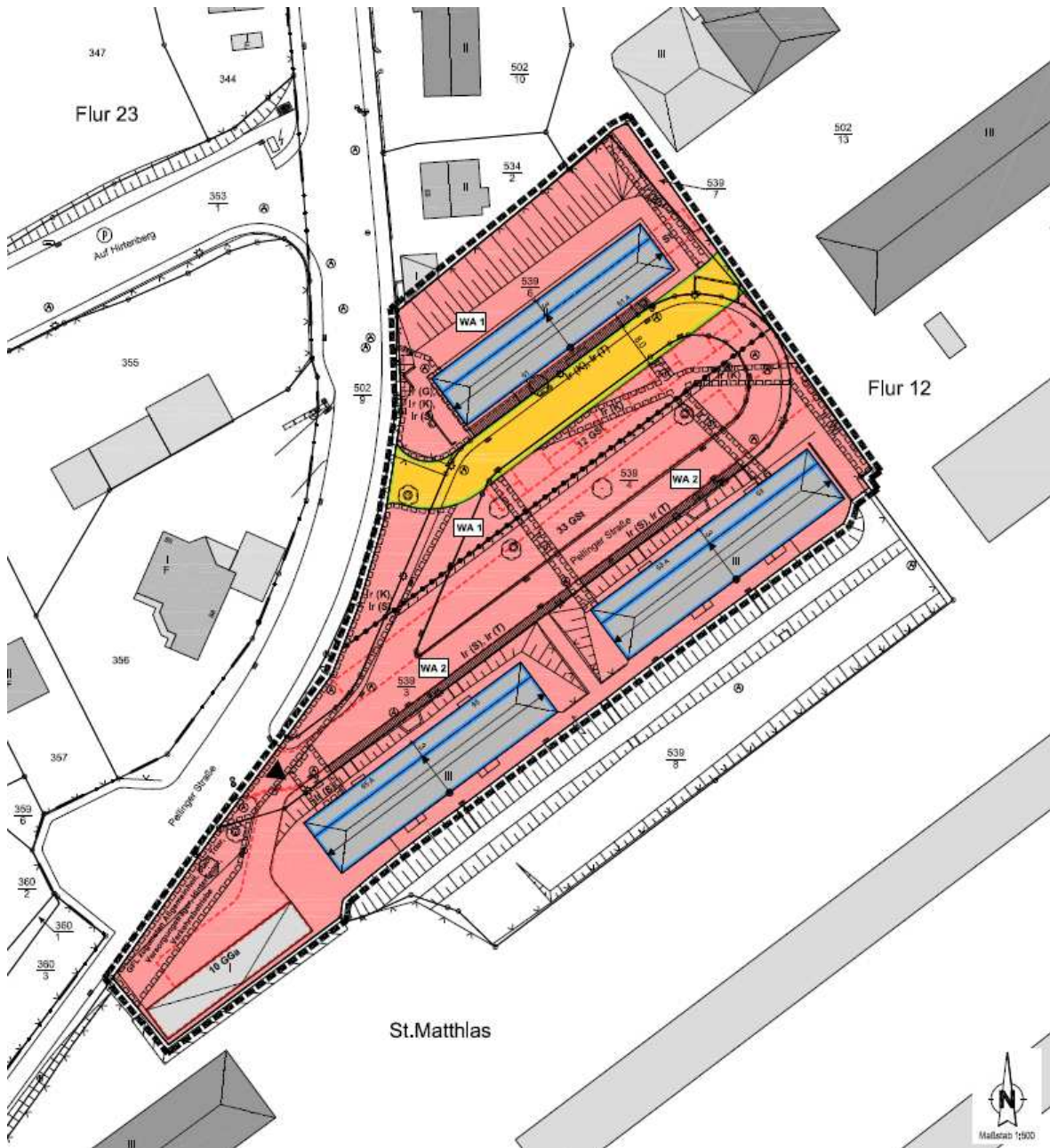


Abbildung 1: Übersicht Bebauungsplan BF 16-1

5.2 Pflanzliste

Im Plangebiet sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

Pflanzliste

B. Bäume II. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm)

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides ‚Columnare‘
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche	Carpinus betulus ‚Fastigiata‘
Baumhasel	Corylus colurna
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus crus galli
Vogelkirsche	Prunus avium
Säuleneiche	Quercus robur ‚Fastigiata‘
Einblättrige Robinie	Robinia pseudoacacia "Monophylla"
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obsthochstämme (Lokalsorten):

Apfel, Birne, Kirsche

C. Gehölzpflanzungen

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn*	Crataegus monogyna, C. laevigata
Wildrosen*	Rosa spec.
Liguster*	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hainbuche*	Carpinus betulus
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Feldahorn	Acer campestre
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum

* Art u.a. auch für geschnittene Hecken geeignet

D. Wand- und Mauerbegrünung / Fassadenbegrünung

Efeu	Hedera helix
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Geißblattarten	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Waldrebe	Clematis spec. in Sorten
Hausrebe	Vitis vinifera
Blauregen*	Wisteria sinensis
Kletterrosen	Rosa spec.
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum

- nicht an Fallrohren !

5.3 Hinweise

1. Bei allen baulichen Vorhaben wird auf die Berücksichtigung der Regelungen über barrierefreies Bauen zur Verbesserung der Situation mobilitätsbehinderter Menschen, insbesondere § 51 LBauO und die DIN 18024 und 18025, hingewiesen.

2. Bepflanzung auf den Grundstücken: Auf den zu Errichtung von Stellplätzen zulässigen Flächen verlaufen Hausanschlussleitungen und Leitungstrassen der Telekom, der Stadtwerke und Hausanschlussleitungen. Diese Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen bei Bedarf (Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten) für die Ver- und Entsorgungsträger zugänglich sein und werden daher durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert. Es wird empfohlen, die Stellplatzanlagen mit Bodenbelägen zu versehen, die im Bedarfsfall einen einfachen Erdaushub ermöglichen und wiederverwendbar sind (Pflasterflächen, sandgeschlammte Flächen). Bei der gärtnerischen Gestaltung im Bereich der Leitungstrassen sollten nur Pflanzen unter C und D der Pflanzliste auf dem Bebauungsplan ausgewählt werden, um Wurzelschäden an den Einbauten zu vermeiden.

3. Im Bodenschutzkataster des Landes ist im betreffenden Bereich die ehem. militärische Liegenschaft FFA Wohngebäude Trier, Pellingenerstr. erfasst (Erfassungs-Nr. 211 00 000-0044).

Der Bereich eines Ölabscheiders vor den Garagen wurde als altlastverdächtig bewertet. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind hierzu nicht bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. auffällige Abfallablagerungen, geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier unverzüglich zu informieren.

Anfallende Abbruch- und Aushubmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

4. Im Zuge der Planung und Herstellung von wasserdurchlässigen Belägen oder vergleichbaren Vorhaben ist sicherzustellen, dass im Versickerungsbereich keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. erhöhten Schadstoffgehalte im Untergrund vorliegen/verbleiben, damit die Mobilisierung von Schadstoffen und evtl. Verfrachtung in das Grundwasser vermieden wird.
5. Artenschutz
Im Baugenehmigungsverfahren sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen und hierzu die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.
Beim Abriss von Gebäuden sowie bei der Fällung von älterem Baumbestand ist durch eine Kontrolle von Kellern, Dachstühlen und Baumhöhlen sicherzustellen, dass keine unvermeidbare Beschädigung besonders geschützter Arten eintritt.

5.4 Auszug aus der Schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan BF 16-1



Darstellung der Verkehrslärmeinwirkungen der Pellingier Str. und der geplanten Erschließungstrasse bei Tag und Nacht (Quelle: Gesellschaft für Immissionsschutz Gfi: Schalltechnische Stellungnahme zum BF 16-1, Seite 3 und 4)



5.5 Auszug aus den Berechnungen des Verkehrsaufkommens für den BF 16-1

	BF 16
Einwohner nach Vorgabe	132
Beschäftigte nach Vorgabe	
Kita Kinder nach Vorgabe	
Verkaufsfläche m² nach Vorgabe	
Bewohnerverkehr	
Wege pro Bewohner	3,8
Wege der Bewohner	502
Anteil gebietsbezogene Wege	85%
gebietsbezogene Wege	426
MIV-Anteil	55%
Fahrten der Bewohner	276
Besetzungsgrad	1,2
Pkw-Fahrten der Bewohner	230
Quellverkehr	115
Zielverkehr	115
Spitzenstunde VM QV	16
Spitzenstunde VM ZV	2
Spitzenstunde NM QV	7
Spitzenstunde NM ZV	16
QV vor 6 Uhr und nach 22 Uhr	16
ZV nachts	8
Beschäftigtenverkehr	
Beschäftigte je 100m² Verkaufsfläche	
Anwesenheitsgrad	
Anwesende Beschäftigte	
Wege pro Beschäftigten	
Wege der Beschäftigten	
MIV-Anteil	
Fahrten der Beschäftigten	
Besetzungsgrad	
Kfz-Fahrten der Beschäftigten	
Quellverkehr	
Zielverkehr	
Spitzenstunde VM QV	
Spitzenstunde VM ZV	
Spitzenstunde NM QV	
Spitzenstunde NM ZV	
QV nachts	
ZV nachts	
Kunden- und Besucherverkehr	
Kunden je 100m² Verkaufsfläche	
Wege pro Kunde	
Verbundeffekt (%)	10
Wege der Kunden und Besucher	23
MIV-Anteil	60%
Fahrten der Kunden und Besucher	22
Besetzungsgrad	1,75
Pkw-Fahrten der Kunden & Besucher	13
Quellverkehr	6
Zielverkehr	6
Spitzenstunde VM QV	0
Spitzenstunde VM ZV	0
Spitzenstunde NM QV	0
Spitzenstunde NM ZV	0
QV nachts	
ZV nachts	
QV Ruhezeit	
ZV Ruhezeit	
Wirtschaftsverkehr	
Wirtschaftsfahrten pro Bewohner	0,05
Wirtschaftsfahrten pro Beschäftigtem	
Anteil Wirtschaftsverkehr	
Kfz-Fahrten	7
Anteil Schwerverkehr	1
Pkw-Fahrten	0
Lkw-Fahrten	7
Quellverkehr	4
Zielverkehr	4
Spitzenstunde VM QV	0
Spitzenstunde VM ZV	0
Spitzenstunde NM QV	0
Spitzenstunde NM ZV	0
GV nach 22 und vor 6 Uhr	0
GV nach 22 und vor 6 Uhr	0
Summen	
Summe Pkw-Fahrten	243
Quellverkehr	122
Zielverkehr	122
Spitzenstunde VM QV	16
Spitzenstunde VM ZV	2
Spitzenstunde NM QV	7
Spitzenstunde NM ZV	16
QV nachts	16
ZV nachts	8
QV Ruhezeit	0
ZV Ruhezeit	0
Summe Schwerverkehr-Fahrten	7
Summe Kfz-Fahrten	250

Verkehrsaufkommen im Plangebiet BF 16-1 im Status Quo ohne zusätzliche Erschließung des Plangebiets BF 15 für die Baugebiete um den Exerzierplatz
(R+T, Topp, Huber-Erlar, Hagedorn: Auszug aus der Verkehrsuntersuchung Entwicklung Castelnau-Gelände)

Teilbebauungsplan BF 16-1 „Ehemalige Kaserne Castelnau - Kasernenhof“ in Trier-Feyen

Verkehrsaufkommen im Plangebiet BF 16-1 im Planfall mit Erschließung des Plangebiets BF 15 für die Baugebiete um den Exerzierplatz
(R+T, Topp, Huber-Erlar, Hagedorn: Auszug aus der Verkehrsuntersuchung Entwicklung Castelnau-Gelände)

	Erschließungsabschnitt 3 - Zufahrt Exerzierplatz					Summe EA 3 ohne BF 16
	Wohngebiet (WA 3)	Wohngebiet (WA 4)	Wohngebiet (WA 6)	Wohngebiet (WA 7)	BF 16	
Einwohner nach Vorgabe	13	50	98	195	132	356
Beschäftigte nach Vorgabe						0
Kita Kinder nach Vorgabe						0
Verkaufsfläche m² nach Vorgabe						0
Bewohnerverkehr						0
Wege pro Bewohner	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	15
Wege der Bewohner	49	190	372	741	502	1353
Anteil gebietsbezogene Wege	85%	85%	85%	85%	85%	3
Anteil gebietsbezogene Wege	42	162	317	630	426	1150
MIV-Anteil	55%	55%	55%	55%	55%	2
Fahrten der Bewohner	27	105	205	408	276	744
Besetzungsgrad	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	5
Pkw-Fahrten der Bewohner	23	87	171	340	230	620
Quellverkehr	11	44	85	170	115	310
Zielverkehr	11	44	85	170	115	310
Spitzenstunde VM QV	2	6	12	24	16	43
Spitzenstunde VM ZV	0	1	2	3	2	6
Spitzenstunde NM QV	1	3	5	10	7	19
Spitzenstunde NM ZV	2	6	12	24	16	43
QV vor 6 Uhr und nach 22 Uhr	2	6	12	24	16	43
ZV nachts	1	3	6	12	8	22
Beschäftigtenverkehr						0
Beschäftigte je 100m² Verkaufsfläche						0
Anwesenheitsgrad						0
Anwesende Beschäftigte						0
Wege pro Beschäftigten						0
Wege der Beschäftigten						0
MIV-Anteil						0
Fahrten der Beschäftigten						0
Besetzungsgrad						0
Kfz Fahrten der Beschäftigten						0
Quellverkehr						0
Zielverkehr						0
Spitzenstunde VM QV						0
Spitzenstunde VM ZV						0
Spitzenstunde NM QV						0
Spitzenstunde NM ZV						0
QV nachts						0
ZV nachts						0
Kunden- und Besucherverkehr						0
Kunden je 100m² Verkaufsfläche						0
Wege pro Kunde						0
Verbundeffekt [%]	10	10	10	10	10	40
Wege der Kunden und Besucher	2	9	17	33	23	61
MIV-Anteil	60%	60%	60%	60%	60%	2
Fahrten der Kunden und Besucher	2	8	17	33	22	61
Besetzungsgrad	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	7
Pkw-Fahrten der Kunden & Besucher	1	5	10	19	13	35
Quellverkehr	1	2	5	9	6	17
Zielverkehr	1	2	5	9	6	17
Spitzenstunde VM QV	0	0	0	0	0	1
Spitzenstunde VM ZV	0	0	0	0	0	1
Spitzenstunde NM QV	0	0	0	0	0	1
Spitzenstunde NM ZV	0	0	0	1	0	1
QV nachts						0
ZV nachts						0
QV Ruhezeit						0
ZV Ruhezeit						0
Wirtschaftsverkehr						0
Wirtschaftsfahrten pro Bewohner	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Wirtschaftsfahrten pro Beschäftigtem						0
Anteil Wirtschaftsverkehr						0
Kfz-Fahrten	1	3	5	10	7	19
Anteil Schwerverkehr	1	1	1	1	1	4
Pkw-Fahrten	0	0	0	0	0	0
Lkw-Fahrten	1	3	5	10	7	19
Quellverkehr	1	2	3	5	4	10
Zielverkehr	1	2	3	5	4	10
Spitzenstunde VM QV	0	0	0	0	0	0
Spitzenstunde VM ZV	0	0	0	0	0	1
Spitzenstunde NM QV	0	0	0	0	0	1
Spitzenstunde NM ZV	0	0	0	0	0	1
QV nach 22 und vor 6 Uhr	0	0	0	0	0	0
QV nach 22 und vor 6 Uhr	0	0	0	0	0	0
Summen						
Summe Pkw-Fahrten	24	92	180	359	243	655
Quellverkehr	12	46	90	180	122	328
Zielverkehr	12	46	90	180	122	328
Spitzenstunde VM QV	2	6	12	24	16	44
Spitzenstunde VM ZV	0	1	2	4	2	7
Spitzenstunde NM QV	1	3	5	11	7	19
Spitzenstunde NM ZV	2	6	12	24	16	44
QV nachts	2	6	12	24	16	43
ZV nachts	1	3	6	12	8	22
QV Ruhezeit	0	0	0	0	0	0
ZV Ruhezeit	0	0	0	0	0	0
Summe Schwerverkehr-Fahrten	1	3	5	10	7	19
Summe Kfz-Fahrten	25	95	185	369	250	674