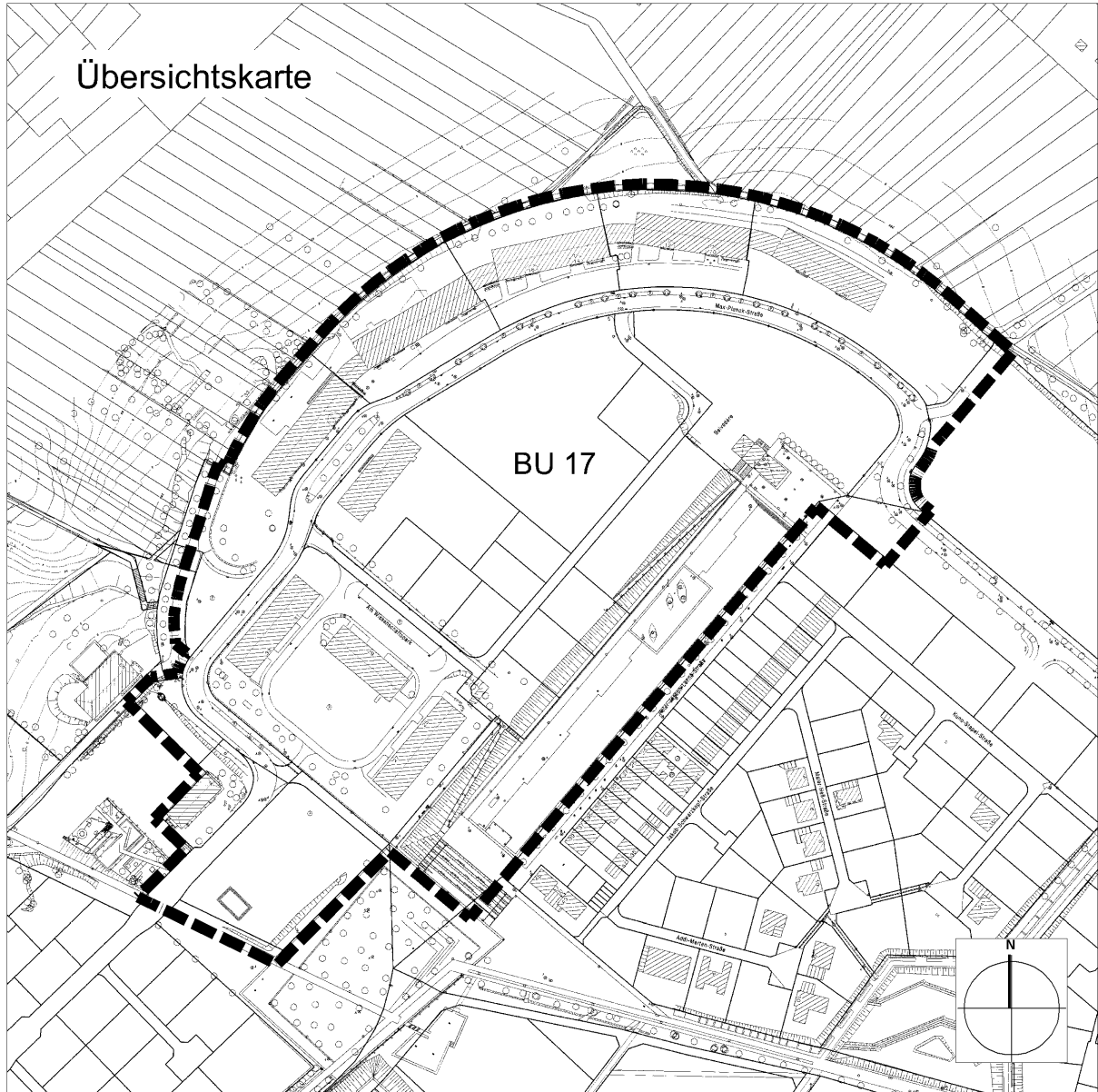


STADT TRIER

Bebauungsplan BU 17 "Konversion Petrisberg Belvedere-Nord"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB – Städtebaulicher Teil (Teil 1)



Trier, Stand Satzungsbeschluss (Juli 2006)

Bearbeitung:

Teil 1 – Stadtplanungsamt Trier

Teil 2 - Bielefeld/Gillich/Heckel (Umweltbericht)



Städtebaulicher Teil (Teil 1)

Inhaltverzeichnis

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Städtebaulicher Teil (Teil 1) | 1 |
| 1 Planungsanlass, Planungsgegenstand, Planungsziele | 1 |
| 2 Planverfahren | 1 |
| 3 Beschreibung des Plangebietes | 2 |
| 3.1 Räumlicher Geltungsbereich..... | 2 |
| 3.2 Lage, Größe, Topographie..... | 2 |
| 3.3 Bisherige Nutzung des Plangebietes/Altablagerungen | 3 |
| 3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse..... | 3 |
| 3.5 Ver- und Entsorgung..... | 4 |
| 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 5 Städtebauliche Konzeption/Masterplan | 4 |
| 6 Erschließung | 5 |
| 6.1 Straßenverkehrliche Erschließung..... | 5 |
| 6.2 Erschließung ÖPNV | 6 |
| 6.3 Ruhender Verkehr / nicht motorisierter Verkehr | 6 |
| 6.4 Nutzungskonzept | 7 |
| 7 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung | 8 |
| 7.1 Rechtliche Beurteilung der Umweltverträglichkeitsprüfung | 8 |
| 7.2 Vorgehensweise | 8 |
| 8 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 9 |
| 8.1 Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 8.1.1 Gewerbegebiete..... | 9 |
| 8.1.2 Mischgebiet..... | 11 |
| 8.1.3 Allgemeine Wohngebiete..... | 12 |
| 8.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen | 13 |
| 8.3 Maß der baulichen Nutzung..... | 13 |
| 8.3.1 Grundflächenzahl..... | 13 |
| 8.3.2 Zahl der Vollgeschosse..... | 14 |
| 8.3.3 Höhe der baulichen Anlagen..... | 15 |
| 8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen..... | 17 |
| 8.5 Flächen für Stellplätze und Garagen | 19 |
| 8.5 Flächen für Nebenanlagen..... | 20 |
| 8.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden..... | 21 |
| 8.8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 21 |

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.9 | Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche/ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt..... | 22 |
| 8.10 | Versorgungsflächen | 22 |
| 8.11 | Öffentliche Grünflächen | 22 |
| 8.12 | Wasserfläche | 23 |
| 8.13 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 24 |
| 8.14 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen..... | 26 |
| 8.15 | Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichflächen und -maßnahmen | 28 |
| 8.16 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 29 |
| 8.17 | Örtliche Bauvorschriften..... | 29 |
| 8.17.1 | Gestaltung der Dachflächen..... | 29 |
| 8.17.2 | Einfriedungen | 30 |
| 8.17.3 | Fassadenfarben | 30 |
| 8.17.4 | Anlagen der Außenwerbung | 31 |
| 9 | Kennzeichnungen..... | 32 |
| 9.1 | Altlasten/Altablagerungen | 32 |
| 9.2 | Baugrund / hydraulische Verhältnisse | 32 |
| 10 | Nachrichtliche Übernahmen..... | 32 |
| | Sanierungsmaßnahme „Petrisberg Krone Belvedere“ | 32 |
| 11 | Auswirkungen der Planung / Abwägung wesentlicher Umweltbelange..... | 32 |
| 11.1 | Fernwirkungen der Planung..... | 33 |
| 11.2 | Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet..... | 36 |
| 11.3 | Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes..... | 37 |
| 11.4 | Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege..... | 37 |
| 11.5 | Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen | 37 |
| 12 | Bodenordnende Maßnahmen, Kosten..... | 38 |
| 13 | Flächenbilanz..... | 39 |

Anlagen

- (1) Städtebaulicher Rahmenplan – textliche Ziele
- (2) Städtebaulicher Rahmenplan – Planzeichnung

1 Planungsanlass, Planungsgegenstand, Planungsziele

Der Bebauungsplan BU 17 „Konversion Petrisberg Belvedere-Nord“ ist Teil des Gesamtkonzeptes für die zivile Neunutzung der ehemaligen Militärfelder im Bereich des Petrisbergs. Mit ihm soll verbindliches Planrecht zur Realisierung des Kernstücks des zukünftigen Wissenschaftsparkes im Bereich der Krone Belvedere geschaffen werden. Am südwestlichen Plangebietsrand ist zudem die Erschließung eines weiteren Wohngebietes

in attraktiver Lage geplant. Daneben ist der BU 17 auch Grundlage für die in diesem Bereich geplante Verkehrserschließung, sowohl für den motorisierten (Individualverkehr und öffentlicher Personennahverkehr) als auch den Fußgängerverkehr. Gegenstand der vorliegenden Planung ist darauf aufbauend im einzelnen:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Wissenschaftspark (Gewerbe- und Mischgebietsflächen) sowie für das Wohngebiet WA 1 bis W 3.
- Die planungsrechtliche Sicherung der Haupteinschließung und der inneren Erschließung des Kronenbereiches sowie die Ordnung des ruhenden Verkehrs.
- Die Berücksichtigung einer Trasse für das geplante Sonderverkehrsmittel, das die Talstadt mit dem Petrisberg verbinden soll.
- Die Schaffung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldes durch eine ansprechende Freiraumgestaltung mit Elementen wie z.B. dem sog. Wasserband („Wohnen und Arbeiten am Wasser“) oder der „Plaza“, ein Platzbereich am nordöstlichen Kopfende der o.g. Wasserfläche.

2 Planverfahren

Am 25.01.2001 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes BU 17 „Konversion Petrisberg Belvedere-Nord“ gefasst (Drucksache Nr. 587/2000). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu diesem Bebauungsplan wurde am 28.05.2002 im Geozentrum der Universität Trier durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes BU 17 „Belvedere-Nord“ wurde nach der ersten Offenlegung im März / April 2003 und einer 2. Offenlegung im August / September 2005 in der Zeit vom 15.03.2006 bis einschließlich 29.03.2006 ein drittes Mal öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitnah zu den öffentlichen Auslegungen.

Zwischenzeitlich trat das durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 geänderte Baugesetzbuch in Kraft. Gem. § 244 dieses Gesetzes (Überleitungsvorschriften) finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Die nach Inkrafttreten des o.a. geänderten Baugesetzbuches erfolgten Verfahrensschritte des Bebauungsplanes BU 17 wurden somit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398) durchgeführt.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BU 17 umfasst den sog. Kronenbereich des Petrisberges, der künftig den Kernbereich des Wissenschaftsparks bilden soll. Statistisch gesehen gehört das Gebiet zum Stadtbezirk Neu-Kürenz. Es liegt oberhalb der Innenstadt von Trier auf dem Petrisberg, am westlichen Rand der naturräumlichen Einheit „Tarforster Plateau“.

Das Plangebiet BU 17 liegt in der Gemarkung Kürenz, Flure 11 und 12 sowie der Gemarkung Olewig, Flure 1 und 10 und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten und Norden durch eine parallel zu den zu erhaltenden Mannschaftsgebäuden halbkreisförmig verlaufende Geländekante,
- im Südwesten durch die Grenze zu dem aus Richtung Talstadt kommenden offenzuhaltenden Grünzug entlang des sog. Kreuzweges bzw. die Grenze der im Rahmen der Landesgartenschau dauerhaft angelegten Themen-/Partnerschaftsgärten.
- im Osten durch den Maronenhain, durch die Grenze zum Wohngebiet BU 18 sowie zum übrigen Teil des Wissenschaftsparks, der Gegenstand des Bebauungsplanes BU 16 ist.

Die genaue, parzellenscharfe Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zugehörigen Planurkunde (M 1 : 1000).

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des BU 17 um die Flächen im Bereich des ehemaligen LGS-Gebäudes wird eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes BU 19 „Landschaftspark Petrisberg“ erforderlich.

3.2 Lage, Größe, Topographie

Im stadträumlichen Bezug liegt das Plangebiet im südöstlichen Stadtgebiet von Trier, auf den rechts der Mosel gelegenen Hängen des Petrisbergs. In südwestlicher Richtung schließen sich die Hänge des Brettenbachtals in Richtung Olewig an. Das Universitätsgelände liegt in einer Entfernung von ca. 1500 m in südöstlicher Richtung des Plangebietes. Nach Nordosten und Nordwesten hin geht das Gebiet in zur Innenstadt von Trier hin abfallende Hänge über.

Der Planbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 10,4 ha, einschließlich der Verkehrs- und Freiflächen. Vom nordwestlichen Kronenrand zu den zu erhaltenden ehemaligen Mannschaftsgebäuden steigt das Gelände von ca. 260 m üNN auf ca. 264 m üNN an. Etwa vom letzten Kronengebäude (Gebäude 013) aus fällt es in Richtung Südosten um ca. 4 m ab.

Der Bereich mit den bereits sanierten Gebäuden des sog. „Roten U“ an der Sickingenstraße liegt auf einer Höhe von ca. 265 m üNN.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtraum

3.3 Bisherige Nutzung des Plangebietes / Altablagerungen

Der Kronenbereich war das „Kernstück“ des Kasernengeländes der französischen Streitkräfte. Hier sind die halbkreisförmig entlang der Krone angeordneten ehemaligen Mannschaftsgebäude um den zentralen Exerzierplatz gruppiert. Sie werden erhalten und sind größtenteils bereits saniert. Auch die Gebäude des sog. „Roten U“ sind bereits saniert und einer Neunutzung zugeführt. Eine Sanierung der bekannten Kontaminationsflächen im BU 17 ist bereits erfolgt.

Bei allen im gesamten Plangebiet vorgesehenen Tiefbauarbeiten wird eine fachgutachterliche Begleitung empfohlen, da aufgrund der militärischen Vornutzung das Vorhandensein weiterer, bisher unbekannter Verunreinigungen des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Auch das Vorhandensein unterirdischer Infrastrukturanlagen (alte Leitungen, Kanäle etc.) kann, ebenso wie ein während der militärischen Nutzung oder durch Altlastensanierung erfolgter Bodenaustausch, nicht ausgeschlossen werden.

Entsprechende textliche Kennzeichnungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Mehrzahl der Grundstücke des Bebauungsplanes BU 17 befinden sich im Besitz der Entwicklungsgesellschaft Petrisberg EGP, die das Gelände von der Stadt erworben hat und für die Erschließung, die Entwicklung und die Vermarktung der Grundstücke und Konversionsliegenschaften einschließlich der Entwicklung des Wissenschaftsparks insgesamt zuständig ist. Teile der Flächen sind jedoch mittlerweile bereits in das Eigentum privater Bauherren übergegangen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Im gesamten Plangebiet wird das Ver- und Entsorgungssystem neu strukturiert und hergestellt. Die vorhandenen Leitungen und Kanäle werden durch ein neues Leitungssystem (Gas, Wasser, Strom) ersetzt werden. Dies ist teilweise bereits abgeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung wird im modifizierten Trennverfahren erfolgen, d.h. es werden ein Schmutzwasserkanal sowie separate Regenwasserkanäle gebaut. Über diese wird das abfließende Niederschlagswasser dem „Wasserband“ zugeleitet und zurückgehalten. Je nach Wasserstand versickert ein Teil des Wassers in den Randbereichen („Uferzone“). Von hier wird es dann gedrosselt der „Quellmulde“ und als Überlauf danach dem natürlichen Vorfluter Brettenbach zugeleitet.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Bereich Petrisberg wurde das Verfahren zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Trier durchgeführt; sie ist seit 18.02.2003 rechtswirksam. Der geänderte, nunmehr rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen sowie im Bereich des Wasserbandes eine Grünfläche dar. Auch die geplante Wohnbaufläche ist in der 49. Flächennutzungsplanänderung bereits dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zu dieser 49. FNP-Änderung ist ausgeführt, dass aus den dargestellten gewerblichen Bauflächen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zwar grundsätzlich Gewerbegebiete i. S. d. § 8 BauNVO entwickelt werden sollen, es jedoch auch möglich sein soll, im Einzelfall aus diesen Darstellungen insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes Mischgebiete i. S. d. § 6 BauNVO mit einem höheren Anteil an Wohnungsbau zu entwickeln. Dies ist im vorliegenden Fall entlang des Wasserbandes vorgesehen. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes hierdurch nicht berührt wird.

Die nun vorgesehene Erweiterung des Geltungsbereiches um Gewerbebebietsflächen (Bereich ehemaliges LGS-Gebäude) erfolgt dort, wo in der o.a. 49. Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen dargestellt sind. In diesem Ergänzungsbereich sollen jedoch nur solche gewerblichen bzw. Dienstleistungsunternehmen entstehen, die auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden könnten. Insofern erscheint eine weitere Flächennutzungsplanänderung entbehrlich, die Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan sind damit gegeben.

5 Städtebauliche Konzeption / Masterplan

Das städtebauliche Konzept zum BU 17 baut auf der Rahmenplanung Petrisberg (s. Anlage zu dieser Begründung) auf und konkretisiert die darin enthaltenen Zielvorstellungen. Allerdings haben die zwischenzeitlich konkretisierten und weiterentwickelten Planungen teilweise Abweichungen von diesen ursprünglichen Zielsetzungen ergeben. So soll statt der ursprünglich für den Bereich gegenüber des „Roten U“ gedachten Wohnnutzung hier ein weiterer Teil des Wissenschaftsparks mit Büros und Dienstleistungsbetrieben entstehen. Die Fläche erscheint aufgrund der Lage an der Haupteinfahrtsstraße und auch des verbleibenden relativ geringen Größenzuschnittes, der sich durch Heran-

rücken der im Rahmen der Landesgartenschau, jedoch dauerhaft, angelegten Themengärten ergibt, für eine Wohnnutzung nicht optimal geeignet.

Zusätzlich wurde für den Kronenbereich vom Büro AG Hepp, Zenner, Dück ein sog. Masterplan entwickelt, der ebenfalls Grundlage für die Festsetzungen des BU 17 war. Allerdings sind beide Planwerke nur als Rahmenkonzept zu verstehen, die tatsächliche Detailausgestaltung der einzelnen Bereiche ergibt sich durch konzeptionelle Weiterentwicklung und Reaktion auf tatsächliche Nutzeransprüche. Folgende Abbildung zeigt das mittlerweile fortgeschriebene Rahmenkonzept für den Wissenschaftspark.

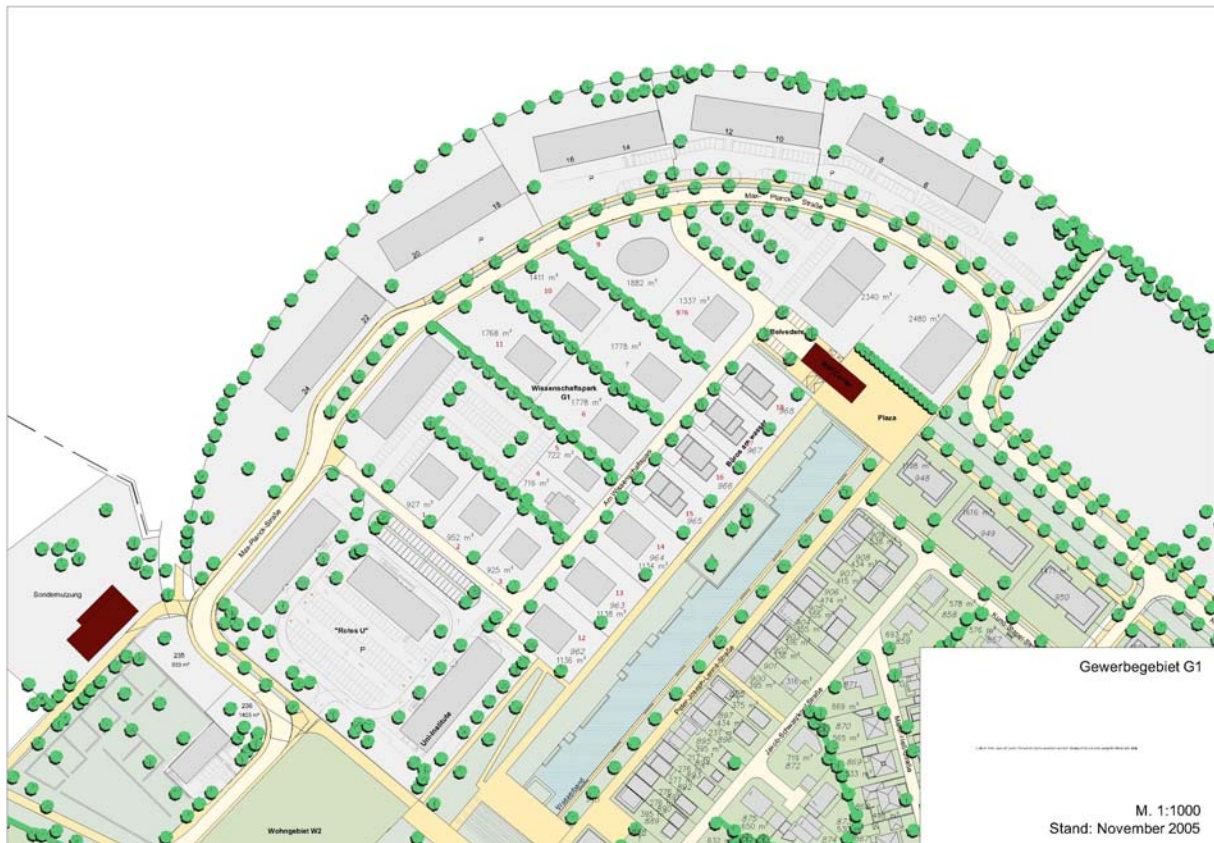


Abbildung 1: Fortgeschriebenes Rahmenkonzept G 1 (EGP)

6 Erschließung

6.1 Straßenverkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes BU 17 muss im Gesamtzusammenhang der künftigen Gesamterschließung Petrisberg gesehen werden. Haupterschließung bildet die aus Richtung Südosten kommende, an die Kohlenstraße mit einem neuen Kreisverkehrsknoten anbindende sog. „Magistrale“ (Robert-Schuman-Allee), die entlang der halbkreisförmig angeordneten Kronengebäude in die Max-Planck-Straße übergeht.

Im Bereich des sog. „Roten U“ zweigt sie im ca. 90° Winkel zunächst in südöstlicher Richtung und schließlich in südwestlicher Richtung in die, bisher innerhalb des Militärgeländes (Stalag-Gelände) parallel zur früheren Sickingenstraße verlaufende Erschließung (jetzt benannt „Auf dem Petrisberg“) ab. Diese wird nach Fertigstellung die Erschließungsfunktion der früheren Sickingenstraße überneh-

men, die etwa bis in Höhe des Wetteramtes, ebenso wie die Pluwiger Straße, nur noch eine fußläufige Anbindung in Form eines „Panoramaweges“ bildet. Darüber hinaus wird der innere Bereich des BU 17 durch eine von der halbkreisförmigen Haupterschließung abzweigende ringförmige Straßenverbindung erschlossen.

Die weitere, innere Flächenerschließung soll im jetzigen Planungsstadium nicht näher definiert werden, da sie in starkem Maße von der künftigen Nutzerstruktur abhängig ist. Eine zu detaillierte Reglementierung zum jetzigen Zeitpunkt würde möglicherweise eine Beeinträchtigung potentiell ansiedlungswilliger Betriebe bedeuten.

6.2 Erschließung ÖPNV

Parallel zu der unter 6.1 erläuterten zentralen straßenverkehrlichen Erschließung des Entwicklungsbereiches wurde auch die Trasse für ein spurgeführtes öffentliches Personennahverkehrsmittel planerisch berücksichtigt. Dieses vor dem Hintergrund, dass im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklungen auf dem Tarforster Plateau insgesamt eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme zu erwarten sein wird, die - in Verbindung mit dem u.a. mit dieser Planung initiierten Arbeitsplatzzuwachs - zwangsläufig zu einer zu berücksichtigenden Erhöhung der Verkehrsnachfrage führen wird.

Ziel der Stadt ist insgesamt eine Entlastung vom Kfz-Verkehr und eine Verlagerung auf den ÖPNV. Die geplante Gesamtkonzeption sieht somit folgerichtig eine eigenständige Trassenführung für ein Nahverkehrsmittel, vom Hauptbahnhof ausgehend, über den Bereich der Krone Belvédère verlaufend, weiterführend zur Universität und den angrenzenden Höhenstadtteilen des Tarforster Plateaus vor. Die genaue Lage der Trasse außerhalb des Entwicklungsbereiches Petrisberg ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt.

Um das Geozentrum direkt anzubinden, wird ab der Höhe der Sportplätze deren ansonsten weitgehend geradlinig geplanter Verlauf aufgegeben und der südliche Teil des Bereiches in einer Schleife durchfahren.

Im Planbereich des BU 17 folgt die geplante ÖPNV-Trasse nicht mehr dem Straßenverlauf der Haupterschließung. Sie zweigt, von der Universität ausgehend, vor dem Platzbereich der sog. „Plaza“ bzw. südöstlich des Gebäudes o11 rechtwinklig in Richtung Hangkante ab und wird außerhalb des Geltungsbereiches des BU 17, wahrscheinlich parallel zu den Kronengebäuden, in Richtung Innenstadt weiter geführt, wobei ihr genauer Verlauf zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht.

Zwischenzeitlich wird die ÖPNV-Versorgung des BU 17 und der angrenzenden Baugebiete durch Buslinien sicher gestellt.

6.3 Ruhender Verkehr / nicht motorisierter Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Haupterschließungsstraße in seitlicher Längsaufstellung vorgesehen. Alle übrigen im Gebiet entstehenden Stellplatzflächen werden den jeweiligen Betrieben zugeordnet. Diese müssen ihren Stellplatznachweis auf privaten Flächen führen. Eine räumliche Festlegung privater Stellplatzflächen im Bebauungsplan erfolgt lediglich in den Bestandsbereichen, d.h. dort, wo die bauliche Struktur festgelegt ist. In den übrigen Bereichen wird aufgrund noch nicht definierbarer Ansiedlungswünsche auf eine räumliche Festsetzung verzichtet.

Straßenbegleitend zur Haupterschließungsstraße (Planstraße A) sind beidseitig Fußwege vorgesehen. Eine separate Radwegführung ist hier aufgrund des zu erwartenden relativ geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Die Planstraße B wird als verkehrs-

beruhigter Bereich ausgebildet werden, d.h. es wird eine niveaugleiche Mischfläche entstehen, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nebeneinander stehen. Die separaten Wege im Plangebiet werden dort, wo es erforderlich und sinnvoll ist, als gemeinsame Fuß-/Radwege ausgebildet werden. Einen größeren, zusammenhängenden Fußgängerbereich bilden zwei separate Fuß-/Radwege entlang des Wasserbandes (einer davon befindet sich im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes BU 18 „Belvedere-Süd“) sowie platzartige Aufweitungen an den Kopfenden dieses Bandes. Weitere fußläufige Verbindungen werden zwischen dem höher gelegenen Bereich des Mischgebietes MI 1 und dem nordwestlich des Wasserbandes verlaufenden Fußweg geschaffen. Die Höhendifferenz von ca. 4 m wird mittels einer Treppe sowie einer behindertengerechten rampenartigen Wegführung überwunden. Auch zum Bereich des geplanten Maronenhains (BU 19) hin muss der vorhandene Höhenunterschied mittels Treppen überwunden werden.

Zentraler „Kommunikationspunkt“ soll die sog. „Plaza“ werden. Sie bildet für den aus südöstlicher Richtung (BU 16) kommenden Besucher das Entree zum Kronenbereich. Hier soll auch der Haltepunkt für das geplante ÖPNV- Sonderverkehrsmittel angeordnet werden und zur Belebung des Platzbereiches beitragen.

6.4 Nutzungskonzept

Das Rahmenplankonzept Petrisberg sieht für den Kronenbereich eine Gliederung in Teilbereiche mit unterschiedlichen Funktionseinheiten vor. So soll der halbkreisförmige eigentliche Kronenbereich die o.a. Keimzelle des Wissenschaftsparkes in Form eines Gründerzentrums bilden. Ansiedeln sollen sich insbesondere Einrichtungen und Nutzungen vorwiegend aus den Bereichen Forschung und Wissenschaft, Informations- und Kommunikationstechnik, Gesundheitswesen, Bauen und Wohnen, Design sowie Freizeit, Tourismus und Wellness. Insgesamt handelt es sich also um ein städtebaulich und funktional hochwertiges und attraktives Gesamtkonzept, für das die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Festsetzung eines Gewerbegebietes geschaffen werden sollen.

Für einen Teil der Kronengebäude ist die Sanierung abgeschlossen, zahlreiche Firmen der unterschiedlichsten Branchen sind hier bereits ansässig. Das gleiche gilt für den Bereich des sog. „Roten U’s“ an der Sickingenstraße, das seinen Namen durch die u-förmige Gebäudestellung sowie die Fasadefarbe erhalten hat. In den restlichen Bereichen des Plangebietes BU 17 hingegen werden Neubauten entstehen, die nach heutigen Vorstellungen ebenfalls unterschiedliche Funktionen erhalten sollen.

Entlang des Wasserbandes wird ein Mischgebiet festgesetzt, das die Thematik „Wohnen und Arbeiten am Wasser“ umsetzt, die durch eine entsprechende Architektur und Gebäudestellung aufgegriffen werden soll. In Anlehnung an den modellhaften Wohnungsbau auf der gegenüberliegenden Seite soll die Lagegunst an dem attraktiven Gestaltungselement des Wasserbandes nicht ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Es sind sowohl Wohnformen denkbar, die auf eine horizontale Gliederung der Gebäude ausgerichtet sind (Wohnen in den Obergeschossen), als auch Konzepte zur vertikalen Gliederung in Form von Wohn- bzw. Gewerbehöfen.

Die Plaza selbst wird gegliedert durch das sog. „WIP-Center“, das Büro- und Seminarräume beherbergt. Es bildet am Kopfende des Wasserbandes einen Abschluss der Sichtachse aus südwestlicher Richtung. Das Gebäude ist so konzipiert, dass es den Geländeversprung zwischen Platz und eigentlichem Wissenschaftspark durch die Integration von Treppenanlagen auffängt und gestalterisch attraktiv in das städtebauliche Gesamtkonzept einbindet.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) am südwestlichen Plangebietsrand bildet gewissermaßen das Verbindungselement zwischen dem Wissenschaftspark und den Wohnbereichen des BU 18 sowie den geplanten weiteren Wohngebieten entlang der früheren Sickingenstraße in Richtung Wasserturm (BU 20-1 und 20-2). Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht für diesen Bereich zwei parallele Zeilen ein- bis zweigeschossiger Kettenhäuser mit Flachdach vor, die zum Maronenhain höhenmäßig gestaffelt werden sollen, um die Blickbeziehungen für die Oberlieger in die Landschaft zum Brettenbachtal hin möglichst offen zu halten. Entlang der Haupteinfahrtsstraße soll zudem eine geschlossene Bauzeile („Reihenhäuser“) entstehen, die ebenfalls mit Flachdächern ausgebildet werden soll. Insgesamt soll das gesamte Allgemeine Wohngebiet „aus einer Hand“ geplant werden, so dass eine architektonisch hochwertige und gestalterisch aufeinander abgestimmte Gesamtkonzeption entsteht.

Mittlerweile haben sich auch für das ehemalige LGS-Gebäude und die angrenzenden Flächen zwischen Partnerschaftsgärten und „Rotem U“ konkrete Entwicklungsabsichten für die künftige Nutzung herauskristallisiert. Hier sollen, wie unter Punkt 5 dieser Begründung bereits beschrieben, Büro- und Dienstleistungsgebäude entstehen.

7 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung

7.1 Rechtliche Beurteilung der Umweltverträglichkeitsprüfung

Wie bereits erwähnt, werden für das Bebauungsplanverfahren BU 17 die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli geltenden Fassung angewendet. Gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG wird hier auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Nach § 2 Abs. 1 Sätze 1 und 2 UVPG ist die Umweltverträglichkeitsprüfung *„ein unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Sie umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf*

- *Menschen, Tiere und Pflanzen,*
- *Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,*
- *Kulturgüter und sonstige Sachgüter*
- *die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.“*

Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ist gemäß der nach dem 3. August 2001 geltenden Gesetzeslage von der Gemeinde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes in die Begründung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a BauGB ein sog. „Umweltbericht“ aufzunehmen. Der Umweltbericht wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegungen des BU 17 ebenfalls mit ausgelegt.

7.2 Vorgehensweise

Die Umweltauswirkungen der Planung einschließlich ihrer Wechselwirkungen sind im Zuge der Rahmenplanung sowie der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durch das Landschaftsplanungsbüro Bielefeld • Gillich • Heckel, Trier entsprechend den Anforderungen des UVPG und des BauGB ermittelt und bewertet worden. Das Ergebnis der Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist in einem Umweltbericht zusammengefasst. Darin integriert wurde der Landespflegerische

Planungsbeitrag gem. § 17 LPflG (bzw. der Landschaftsplanung zur Bauleitplanung gem. § 8 LNatSchG), in dem entsprechend § 1a BauGB auch die Eingriffsregelung abgearbeitet wurde.

Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Betrachtung der Wechselwirkungen sind von der Stadt Trier als Trägerin des Verfahrens in die Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB mit den Ergebnissen eingestellt worden, die sich in den nachfolgenden Kapiteln (Festsetzungen und Regelungen) dieser Begründung niederschlagen.

8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt somit nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

8.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8.1.1 Gewerbegebiete

(§ 8 BauNVO)

8.1.1.1 Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 5 werden gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften im Verhältnis zu bestehenden uneingeschränkten Gewerbegebieten wie folgt gegliedert:

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von

- 60 dB(A) am Tag (in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und von 45 dB(A) in der Nacht (in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstückes i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO in den Gebieten **GEe 1, Teilbereich 1 des GEe 2, GEe 3 und GEe 4** (s. Karte „Geräuschkontingentierung“ auf der Planzeichnung)
- 57 dB(A) am Tag (in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und von 42 dB(A) in der Nacht (in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstückes i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO im **Teilbereich 2 des GEe 2 sowie im GEe 5** (s. Karte „Geräuschkontingentierung“ auf der Planzeichnung)

nicht überschreitet.

8.1.1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO und § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO unter Beachtung von Ziffer 8.1.1.1 **zulässig**:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Beachtung der Ziffern 8.1.1.3 und 8.1.1.4, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

8.1.1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO unter Beachtung von Ziffer 8.1.1.1 nur **ausnahmsweise zulässig**:

- Tankstellen, die ausschließlich der Eigenversorgung des jeweiligen Betriebes dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, wenn eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird, sowie der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

8.1.1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO **nicht zulässig**:

- von Ziffer 8.1.1.3 abweichende sonstige Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Begründung

Mit diesen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass hier, entsprechend dem für diesen Bereich erarbeiteten Rahmenplankonzept, ein Wissenschaftspark entstehen kann. Ansiedeln sollen sich, wie unter Punkt 6.4 bereits erwähnt, insbesondere Einrichtungen und Nutzungen vorwiegend aus den Bereichen Forschung und Wissenschaft, Informations- und Kommunikationstechnik, Gesundheitswesen, Bauen und Wohnen, Design sowie Freizeit, Tourismus und Wellness.

Die Struktur und Art der tatsächlich ansiedelnden Betriebe soll innerhalb eines vorgegebenen Rahmens der künftigen Entwicklung überlassen bleiben. Dieser Rahmen wird durch die Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO definiert.

Diese Gewerbegebiete werden jedoch im Hinblick auf ihre immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gegliedert. Hierzu bietet § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die rechtliche Grundlage. Die Gliederung der Gewerbegebiete erfolgt dabei nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaf-

ten im Verhältnis zu bestehenden uneingeschränkten Gewerbegebieten im Stadtgebiet von Trier. Grundlage hierfür ist ein von einem externen Büro (FIRU) erarbeitetes schalltechnisches Gutachten. Gemäß den diesbezüglich durchgeführten Berechnungen des schalltechnischen Gutachters werden an den nächstgelegenen bestehenden und geplanten stöempfindlichen Nutzungen unter Zugrundelegung uneingeschränkt geplanter Gewerbegebiete (Annahme: flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB (A)/qm am Tag und in der Nacht) die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 zum Teil deutlich überschritten. Eine uneingeschränkte Nutzung der geplanten Gewerbegebiete ist daher nach Ansicht des Gutachters, dem sich die Stadt anschließt, nicht möglich.

Aus diesem Grund werden, zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, sog. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt, d.h. die Art der zulässigen Gewerbebetriebe unterliegt gegenüber „uneingeschränkten Gewerbegebieten“ gewissen Restriktionen. Bei der Kontingentierung durch die Festsetzung von IFSP werden den einzelnen Teilflächen Immissionskontingente so zugeteilt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Summe der Immissionsanteile der Teilflächen die angestrebten Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Ziel der Kontingentierung ist neben dem Immissionsschutz eine unter schalltechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvolle Verteilung von Immissionskontingenten auf die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen im gesamten Entwicklungsbereich Petrisberg. Mit der Kontingentierung wird die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18 005 angestrebt.

Aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden ansonsten Vergnügungsstätten und Tankstellen, die nicht nur der Eigenversorgung des jeweiligen Betriebes dienen. Diese wären mit dem Charakter eines hochwertigen Wissenschaftsparkes nicht zu vereinbaren.

Bei der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde eine Beschränkung dahingehend vorgenommen, dass nur solche Betriebe ausnahmsweise zulässig sind, die in Zusammenhang mit der Produktion oder der handwerklichen Tätigkeit eines im Wissenschaftspark ansiedelnden Betriebes stehen und solche, die ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen, insbesondere vor dem Hintergrund der Kaufkraftbindung in den Kernzonen der Innenstadt, geboten. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit hat die Stadt außerdem im konkreten Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Zugriff auf die Zulassungsentscheidung, um so städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenwirken zu können.

8.1.2 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

8.1.2.1 Im Mischgebiet MI sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO **zulässig**:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe unter Beachtung der Ziffern 8.1.2.2 und 8.1.2.3,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

8.1.2.2 Im Mischgebiet MI sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO **ausnahmsweise zulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe, wenn eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird, sowie der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe.

8.1.2.3 Im Mischgebiet MI sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO **nicht zulässig**:

- Von Ziffer 8.1.2.2 abweichende sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Begründung

Die Einschränkung bezüglich zulässiger Einzelhandelsbetriebe erfolgt aus den gleichen Gründen wie in den angrenzenden Gewerbegebieten (s. Punkt 8.1.1 dieser Begründung). Ein Mischgebiet wurde hier festgesetzt, um neben der Funktion Wissenschaftspark auch eine Wohnnutzung in dieser attraktiven Lage am Wasserband zu ermöglichen. Im angrenzenden Bebauungsplangebiet BU 16 sind ebenfalls Mischgebiete festgesetzt, die keine Einschränkung bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorsehen, da diese dort als städtebaulich verträglich angesehen werden.

Ansonsten lässt die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in dem festgesetzten Mischgebiet bis auf Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten alle gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einrichtungen und Anlagen zu, so dass die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes ohne wesentliche Einschränkung gewahrt ist. Die o.a. ausgeschlossenen Nutzungsarten wären mit dem Gebietscharakter des geplanten Wissenschaftsparkes nicht vereinbar.

8.1.3 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

8.1.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO **zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

8.1.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO **ausnahmsweise zulässig**:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

8.1.3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht zulässig**:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind zum einen diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die in anderen Bereichen des BU 17 bzw. des gesamten Petrisberges bereits zulässig sind, wie beispielsweise die sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen oder auch Anlagen für sportliche Zwecke, sowie solche, die mit dem Gebietscharakter des Standortes „Petrisberg“ für einen Wissenschaftspark und hochwertiges Wohnen nicht vereinbar wären (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Dieser Bereich mit seiner räumlich attraktiven Lage soll vorrangig dem Wohnen vorbehalten sein. Gleichzeitig soll sich hier aber Versorgungsinfrastruktur für den aus dem Gebiet entstehenden Bedarf ansiedeln können.

8.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Innerhalb der Fläche besonderen Nutzungszwecks "WIP-Center" ist die Errichtung eines Büro- und Dienstleistungsgebäudes zulässig. Das Gebäude darf eine maximale Höhe von 12,50 m, bezogen auf die Oberkante des oberen Platzniveaus (263,50 m üNN), nicht überschreiten.[^]

8.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8.3.1 Grundflächenzahl

(§§ 17, 19 BauNVO)

s. Nutzungsschablonen

8.3.1.1 In den **Gewerbegebieten GEE 1 bis GEE 5** ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 nicht zulässig.

8.3.1.2 Im **Mischgebiet MI** ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 nicht zulässig.

8.3.1.2 In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3** ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 nicht zulässig.

Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, welcher Flächenanteil des Grundstücks durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Im vorliegenden Fall wird die gemäß Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 festgesetzt, um die Grundstücke wirtschaftlich und effektiv nutzen zu können. Eine weitere (geringfügige) Überschreitungsmöglichkeit dieser Grundflächenzahl, wie sie gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig wäre, wird jedoch nicht eingeräumt, um so ein Mindestmaß an unversiegelten und somit für eine Begrünung zur Verfügung stehenden Flächen zu erhalten. Durch diese Festsetzung kann ein gewisser Durchgrünungsanteil der Flächen gewährt werden.

Im Mischgebiet überschreitet die zulässige Regel-GRZ die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Die gem. § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO besonderen städtebaulichen Gründe, die dies erfordern, sind die angestrebte Flexibilität, Nutzungsdichte und -mischung. Zudem soll diese kompakte Bauzeile den angrenzenden ausgedehnten Freiflächen mit dem Wasserband eine starke Fassung geben. So kann ein angemessenes Pendant zur gegenüberliegenden Bauzeile des modellhaften Wohnens an der Wasserkante geschaffen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet überschreitet die zulässige Grundflächenzahl ebenfalls die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Grund hierfür ist die städtebaulich angestrebte verdichtete Bauform mit Ketten- und Reihenhäusern.

Gem. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden die Überschreitungen ausgeglichen durch die angrenzenden großen Freiflächen am Wasserband bzw. den Maronenhain und die angrenzenden Grünflächen. Hierdurch ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden mit Festsetzungen zur Begrünung und Oberflächenentwässerung vermieden bzw. kompensiert.

8.3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

8.3.2.1 In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

8.3.2.2 Im Wohngebiet WA 3 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Begründung

Die maximale Dreigeschossigkeit der Häuserzeile im WA 3 ergibt sich aus der topographischen Situation in diesem Bereich. Die erschließende Straße fällt in Richtung Osten ab, so dass bei den östlichen Grundstücken der Reihenhäuser teilweise das Kellergeschoss so weit über der Geländeoberfläche liegt, dass es als Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung anzurechnen ist.

In den beiden übrigen Häuserzeilen (Kettenhäuser) sollen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein, um hier eine höhenmäßige Staffelung in Richtung Maronenhain zu erreichen, um für die Oberlieger zumindest aus den oberen Geschossen eine Blickbeziehung in den Landschaftsraum Brettenbachtal offen zu halten.

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet jedoch auch die absolute maximale Gebäudehöhe festgesetzt (s. folgende Festsetzung), um zu große, städtebaulich unakzeptable Bauvolumina auszuschließen und auch die angesprochene Höhenstaffelung zu gewährleisten.

8.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

s. Nutzungsschablonen

- 8.3.3.1 Im GEE 1a dürfen die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Oberkanten der innerhalb der Baulinien festgesetzten Hauptbaukörper maximal 1,20 m über der Oberkante Fertigausbau der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) liegen.
- 8.3.3.2 Im GEE 1a muss die Traufhöhe (TH) der innerhalb der Baulinien festgesetzten Hauptbaukörper 7,50 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden liegen. Von dieser Höhe ist eine Abweichung um bis zu 50 cm zulässig.
- 8.3.3.3 Im GEE 1a dürfen die im rückwärtigen Grundstücksbereich (von Planstraße A abgewandte Grundstücksseite) ausnahmsweise zulässigen Gebäudeteile (s. Festsetzung 8.4.5) die Höhe der Oberkante des Erdgeschosses der mittels Baulinien festgesetzten Hauptbaukörper nicht überschreiten.
- 8.3.3.4 Innerhalb der im GEE 1a festgesetzten Baugrenzen dürfen bauliche Anlagen die Traufhöhe der mittels Baulinien festgesetzten Hauptbaukörper nicht überschreiten, es sei denn zur Erschließung der Obergeschosse ist eine größere Höhe erforderlich (außenliegende Treppenhäuser, Treppentürme, Aufzugsschächte).
- 8.3.3.5 Im GEE 1b ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m über der Oberkante Fertigausbau der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) zulässig.

Gewerbegebiete GEE 2:

- 8.3.3.6 Im GEE 2 darf die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußboden-Oberkanten der mittels Baulinien festgesetzten Hauptbaukörper maximal 1,40 m über der Oberkante Fertigausbau der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Planstraße B liegen, gemessen an der der Planstraße B zugewandten Gebäudeseite.
- 8.3.3.7 Im GEE 2 ist die zulässige Traufhöhe (TH) der mittels Baulinien festgesetzten Hauptbaukörper über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden für jedes Gebäude dem jeweiligen Plan eintrag zu entnehmen. Von dieser Höhe ist eine Abweichung um bis zu 50 cm zulässig.

Gewerbegebiete GEe 3:

8.3.3.8 Im GEe 3 ist unterer Messpunkt für die absolute Gebäudehöhe die Oberkante Fertigausbau der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Gewerbegebiete GEe 4:

8.3.3.9 Im GEe 4 ist innerhalb der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche unterer Messpunkt für die absolute Gebäudehöhe die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" (sog. "Plaza", 260,00 m üNN), innerhalb der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" (Planstraße B, 263,50 m üNN).

Gewerbegebiet GEe 5

8.3.3.10 Im GEe 5 ist unterer Messpunkt für die absolute Gebäudehöhe die Oberkante Fertigausbau der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A).

Mischgebiet MI :

8.3.3.11 Im Mischgebiet MI darf innerhalb der der Planstraße B zugewandten überbaubaren Grundstücksfläche die absolute Gebäudehöhe nicht höher als 10,0 m über der Oberkante Fertigausbau der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Planstraße B liegen.

8.3.3.12 Im Mischgebiet MI darf innerhalb der der Wasserfläche zugewandten überbaubaren Grundstücksfläche die absolute Gebäudehöhe nicht höher als 7,0 m über der Oberkante Fertigausbau der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger-/Radfahrerbereich" liegen.

Allgemeines Wohngebiet WA:

8.3.3.13 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die absolute Gebäudehöhe nicht höher als 7,0 m über der Oberkante Fertigausbau des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunktes 1 (innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) liegen.

8.3.3.14 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die absolute Gebäudehöhe nicht höher als 9,60 m über der Oberkante Fertigausbau des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunktes 1 (innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) liegen.

8.3.3.15 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die absolute Gebäudehöhe nicht höher als 9,60 m über der Oberkante Fertigausbau des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunktes 2 (innerhalb der Planstraße A) liegen.

Für alle Baugebiete gilt:

8.3.3.16 Oberer Messpunkt für die absolute Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe bzw. der Scheitel des Daches). Betrieblich bedingte rein technische Anlagen ohne Aufenthaltsfunktion (als freistehende Anlagen oder Dachaufbauten) bleiben von den Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen unberührt.

8.3.3.17 Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Begründung

Aufgrund der aus landschaftsbildgestalterischer Sicht sensiblen Lage des Plangebietes auf dem Höhenrücken des Petrisberges (Fernsicht) ist eine Reglementierung bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhen unerlässlich. Nur so kann eine optische Beeinträchtigung, insbesondere auch der angrenzenden, für die Naherholung bedeutsamen Bereiche für den Betrachter vermieden werden.

Die festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete entspricht dabei den Vorgaben der Rahmenplanung. In den Gebieten mit Bestandsgebäuden werden diese auf ihre jetzige Höhe festgeschrieben (Bereich Rotes U und Kronengebäude). Dieser Gebäudebestand soll in der vorhandenen Gestaltungsform erhalten bleiben, da er das Erscheinungsbild des Plangebietes entscheidend prägt.

In den Bereichen, in denen der vorhandene Geländeversprung von ca. 3,50 m verläuft (MI und GEe 4), erfolgt eine Differenzierung der jeweiligen Bezugspunkte.

Da in Einzelfällen jedoch betriebliche Anforderungen, die aufgrund des derzeit nicht näher spezifizierbaren Kreises an Bauinteressenten noch nicht abschließend einschätzbar sind, größere Baukörperhöhen erfordern könnten, wurden betrieblich bedingte rein technische Anlagen ohne Aufenthaltsfunktion von den Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen ausgenommen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Höhenfestsetzungen gestaffelt. Entlang der Hauptschließung sollen zwei bis dreigeschossige Reihenhäuser (je nach Topographie des einzelnen Grundstückes) entstehen, die auch noch ein zusätzliches Staffelgeschoss haben können. Auch die mittlere Kettenhauszeile ist so konzipiert, dass neben den zwei zulässigen Vollgeschossen noch ein Staffelgeschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ errichtet werden darf. Die untere, östlichste Kettenhauszeile zum Maronenhain hin, darf jedoch maximal zwei Vollgeschosse haben, zusätzliche Staffelgeschosse sind hier nicht möglich. Die höhenmäßige Staffelung reagiert auf den angrenzenden Frei- bzw. Landschaftsraum, Blickbeziehungen für die jeweiligen Oberlieger zum Brettenbachtal hin werden so ermöglicht.

8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

s. Planzeichnung

- 8.4.1 Die im Allgemeinen **Wohngebiet WA 1** festgesetzte abweichende Bauweise a1 wird wie folgt definiert:
- Die Gebäude müssen im Erdgeschoss auf den seitlichen (westliche und östliche) Nachbargrundstücksgrenzen errichtet werden. Diese Gebäude können auch Garagen und Nebengebäude sein. Im ersten Obergeschoss ist das Anbauen auf die seitlichen (westliche und östliche) Nachbargrundstücksgrenzen zulässig. Beim westlichsten Grundstück des WA 1 muss das Gebäude nicht zwingend auf die westliche Nachbargrundstücksgrenze gebaut werden.
- 4.2 Die im Allgemeinen **Wohngebiet WA 2** festgesetzte abweichende Bauweise a2 wird wie folgt definiert:
- Die Gebäude müssen im Erdgeschoss auf den seitlichen (westliche und östliche) Nachbargrundstücksgrenzen errichtet werden. Diese Gebäude können auch Garagen und Nebengebäude sein. Im ersten Obergeschoss müssen die Gebäude auf der östlichen Nachbargrundstücksgrenze angebaut werden. Im ersten Obergeschoss ist das Anbauen auf die westliche Nachbargrundstücksgrenze zulässig. Wird oberhalb des ersten Obergeschosses ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) errichtet, so ist dieses auf die östliche Nachbargrundstücksgrenze anzubauen. Beim westlichsten Grundstück des WA 2 muss das Gebäude nicht zwingend auf die westliche Nachbargrundstücksgrenze gebaut werden.
- 8.4.3 Die im Allgemeinen **Wohngebiet WA 3** festgesetzte abweichende Bauweise a3 wird wie folgt definiert:
- Die Gebäude müssen im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss auf den seitlichen (westliche und östliche) Nachbargrundstücksgrenzen errichtet werden. Im zweiten Obergeschoss muss auf die östliche Nachbargrundstücksgrenze angebaut werden, das Anbauen auf die westliche Nachbargrundstücksgrenze ist zulässig.
- 8.4.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch Balkone, Loggien, Austritte und Überdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig.
- 8.4.5 Im GEE 1a dürfen die festgesetzten Baulinien im rückwärtigen Grundstücksbereich (der Planstraße A abgewandte Grundstücksseite) ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 3,50 m und auf einer Länge von max. 1/3 der Gebäudelänge der mittels Baulinien festgesetzten Hauptbaukörper überschritten werden.
- 8.4.6 Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist verbindlich.

Begründung

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise wird die Wohnform der „Kettenhäuser“ planungsrechtlich gesichert. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass die Gebäude zumindest erdgeschossig auf beide Nachbargrundstücksgrenzen angebaut werden müssen, so dass eigentlich der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht. In den oberen Geschossen hingegen ist das Anbauen auf die Nachbargrundstücksgrenzen teilweise nicht zwingend erforderlich, so dass eine in sich geschlossene städtebauliche Struktur mit einer dennoch abwechslungsreichen Rhythmisierung entsteht.

Die überbaubare Grundstücksfläche gibt den Teil des Grundstücks an, der mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Er regelt nicht das Maß der baulichen Nutzung sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden

Fall in den bisher unbebauten als eingeschränkte Gewerbegebiete und Mischgebiet festgesetzten Bereichen mittels Baugrenzen großzügig eingefasst, wodurch für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe eine hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist. Es wird ein Mindestabstand von 5 m zu der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie eingehalten. Hierdurch soll zum einen eine Eingrünung der Grundstücke ermöglicht werden, zum anderen soll ein im Verhältnis zur Höhe der Gebäude angemessener Abstand zur Straße eingehalten werden.

In den bebauten Bereichen erfolgt die Festsetzung von Baulinien, um so die bestehende städtebauliche Struktur zu erhalten. Zudem werden für die Kronengebäude Baugrenzen so definiert, dass im Rahmen der Sanierung der Gebäude architektonisch und logistisch erforderliche Erweiterungen vorgenommen werden können.

Auch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung für die bestehenden Gebäude des „Roten U“ bzw. der Hauptgebäudeorientierung für die Kronengebäude erfolgt, um so die bestehende städtebauliche Struktur weitgehend zu erhalten, da die Gebäudestellung, insbesondere der Kronengebäude, die städtebauliche Gestalt des Bereiches entscheidend mitprägt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Baugrenzen ebenfalls einerseits relativ großzügig gefasst, um den Gestaltungsspielraum nicht unnötig einzuschränken, andererseits wird jedoch insbesondere in den Grenzbereichen zu den öffentlichen Grünflächen auf einen städtebaulich erforderlichen Abstand zu diesen geachtet.

Im Gewerbegebiet GEe 4 erfolgt zur Plaza hin die Festsetzung einer Baulinie, um dem öffentlichen Platz in Form einer durchgängigen Kante eine raumbildende Fassung zu geben.

8.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 8.5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Stellplätze mit ihren Zufahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen als auch innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche zulässig.
- 8.5.2 Im Gewerbegebiet GEe1a ist die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche zulässig.
- 8.5.3 In den Gewerbegebieten GEe 1b, GEe 2, GEe 3, GEe 4 und GEe 5 sowie im Mischgebiet MI sind Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche sowie innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b festgesetzten Flächen.

Begründung

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird durch das geplante Vorhaben in Abhängigkeit von den künftigen Nutzungen ein nicht unerheblicher Stellplatzbedarf abzudecken sein. Lediglich in den Bestandsbereichen wurden die Stellplatzflächen räumlich festgelegt. Der Stellplatzbedarf kann ergänzend dazu erforderlichenfalls aber auch auf weiteren Grundstücksteilen sowie in den unterirdischen Geschossen der Gebäude gedeckt werden.

In den übrigen Bereichen, in denen der Bebauungsplan mehr im Sinne einer Angebotsplanung zu verstehen ist, in deren Grenzen sich die künftige, noch nicht absehbare bauliche Nutzung der Grundstücke bewegen kann, bleibt eine abschließende Beurteilung von Stellplatzbedarf und -angebot den später anschließenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Von Stellplätzen freigehalten werden soll auf jeden Fall der äußere, der Innenstadt zugewandte Rand entlang der Kronengebäude, um die vorhandene Silhouette und Fernsicht aus Richtung Stadt nicht zu beeinträchtigen. Diese Forderung war auch Vorgabe für die für den Kronenbereich durchgeführte Mehrfachbeauftragung mehrerer Planungsbüros. Diese Flächen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Flächen zum Erhalt vorhandener Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen festgesetzt. Auch entlang der öffentlichen Grünflächen würden Kfz-Stellplätze das Landschaftsbild und auch den Erholungswert dieser Flächen unzumutbar beeinträchtigen.

Im Allgemeinen Wohngebiet soll verhindert werden, dass Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen entstehen können, die dann möglicherweise Nachbargrundstücke optisch und auch in ihrer Wohnruhe beeinträchtigen würden.

8.5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 8.6.1 In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 sowie im Mischgebiet MI sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen.
- 8.5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur Mülltonnen- bzw. Müllsammelplätze in gestalteten Boxen innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig
- 8.5.3 Der Versorgung der Gebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung

Im Allgemeinen Wohngebiet soll die Zulässigkeit der Art und der Lage der Nebenanlagen beschränkt werden, um hier eine hochwertige und harmonisch aufeinander abgestimmte städtebauliche Struktur zu entwickeln, insbesondere im Hinblick auf die sensible Lage an den hochwertig gestalteten Grünflächen mit Publikumsverkehr. In den übrigen Bereichen lässt sich der Bedarf an Nebenanlagen sowie deren räumlicher Lage aufgrund der noch nicht näher definierbaren Nutzerstrukturen nur schwer abschätzen. Aus diesem Grund wird deren Zulässigkeit lediglich im Hinblick auf die im Plan teilweise festgesetzten Grünstrukturen reglementiert, die auf keinen Fall durch Nebenanlagen beeinträchtigt werden dürfen.

8.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Begründung

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird im Wohngebiet durch den Bebauungsplan auf maximal zwei begrenzt. Diese Begrenzung erfolgt, um die Entstehung von größeren Appartementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

8.8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

s. Planzeichnung

Begründung

Die Haupteerschließung des Kronenbereichs (Planstraße A) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die interne Ringerschließung (Planstraße B) wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt

Die sog. „Plaza“ sowie die fußläufigen Verbindungen werden als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (Fußgängerbereiche, teilweise auch Radwege) festgesetzt.

Planstraße A wird mit einer Gesamtbreite von 12,25 m bzw. zwischen den beiden bestehenden und zu erhaltenden Mannschaftsgebäuden 003 und 005 von 17,50 m festgesetzt. Hier werden die beiden Fahrspuren, entsprechend der bereits vorhandenen Verkehrsführung gesplittet und durch eine begrünte Mittelinsel getrennt. Hierdurch wird die städtebauliche Eingangssituation in den Kronenbereich betont. Die entsprechende Querschnittsaufteilung ist den Systemschnitten auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Planstraße B wird mit einer Gesamtbreite von 7,50 m bzw. 5,50 m festgesetzt. Sie wird als verkehrsberuhigter Bereich in Form niveaugleicher Mischflächen ausgebildet, d.h. es entstehen keine separaten Gehwege, da hier lediglich mit Ziel- und Quellverkehr für die Bereiche MI und GEe 4 sowie Teile des GEe 3 zu rechnen ist und das Verkehrsaufkommen entsprechend nicht sehr hoch sein wird.

Die sog. „Plaza“ am nordöstlichen Kopfende des Wasserbandes wird ausschließlich dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Von diesem Platzbereich entlang des Wasserbandes verläuft am nordwestlichen Rand ein Fuß-/Radweg, der ab der Böschung zum geplanten Maronenhain hin als Treppe weitergeführt wird, d.h. hier wird er nur noch fußläufig zu begehen sein.

Zum oberen Niveau hin ist eine rampenartige, behindertengerechte fußläufige Verbindung vorgesehen.

Planstraße C wird mit einer vorläufigen Gesamtbreite von 7,00 m festgesetzt und zweigt im südöstlichen Bereich der Planstraße A im Kurvenbereich zwischen GEe 4 und GEe 1b als öffentliche Ver-

kehrfläche in Richtung Hangkante ab; sie dient als Vorhaltefläche für die geplante ÖPNV-Trasse bzw. der parallel dazu verlaufenden geplanten öffentlichen Straße. Da weder deren genauer Verlauf, noch die erforderlichen Querschnittsbreiten zum jetzigen Zeitpunkt feststehen, soll eine endgültige Trassenlösung, ggf. in Verbindung mit einer weiteren Flächenanpassung, im Rahmen eines Änderungsverfahrens des unmittelbar angrenzenden BU 16 „Petrisberg-Ost“ erfolgen.

8.9 Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche/ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

s. Planzeichnung

Begründung

Mit der Festsetzung der Einfahrtbereiche bzw. der Bereiche, von denen Grundstückszufahrten nicht zulässig sind, soll ein möglichst gefahrungsfreier und ungehinderter Verkehrsfluss auf der Haupterschließungsstrasse gewährleistet werden. Die Entstehung zu vieler Kreuzungs- und damit Gefahrenpunkte soll so vermieden werden, insbesondere auch im Kurvenbereich des GEe 4, der hier zudem eine relativ starke Steigung aufweist. Auf jeden Fall sollen hiermit auch Ausfahrten auf den das Plangebiet begrenzenden Weg entlang der Kronengebäude (im GEe 1) verhindert werden.

8.10 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

s. Planzeichnung

Begründung

An den im Plan gekennzeichneten Stellen werden Versorgungsflächen für Transformatorenstationen der Stadtwerke Trier festgesetzt. Bei dem Standort am südwestlichen Plangebietsrand handelt es sich um eine bestehende Anlage, die der Versorgung der Gebäude 001, 002, 024 und Teilen des Kaserengeländes dient. Im nördlichen Planbereich ist zudem die Errichtung einer zusätzlichen Transformatorenstation notwendig. Hier soll eine sog. Kompaktanlage entstehen.

8.11 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.11.1 Die festgesetzte Grünfläche „Teilbereich 1“ dient zur Versickerung des temporär über den Dauereinstau hinausgehenden Wassers innerhalb der festgesetzten Wasserfläche (Wasserband). Eine Versickerung darf ausschließlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Der Bau von Stegen und Plattformen über die Retentionsanlage / Retentionsbecken ist zulässig.
- 8.11.2 Die übrigen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ dienen vorrangig der Erholung, dem Spielen und dem Aufenthalt. Die Herstellung von Fußwegen, Spielflächen u.a. der Erholung dienenden Einrichtungen innerhalb dieser Grünflächen ist zulässig.

Begründung

Der vorgenannte „Teilbereich 1“ ist der vegetationsgeprägte Teil der Naherholungs- und Retentionsanlage „Wasserband“. Er ist weit überwiegend dauerhaft begrünt und dabei vegetationsbezogen angepasst an temporären Überstau aus dem (technisch geprägten) Wasserbecken. Er dient zudem als Filter für das durch ihn versickernde Wasser, denn eine Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Als Teil eines nutzbaren Grünsystems soll er mittels Einbauten wie Stegen oder Plattformen darüber hinaus auch den Fußgänger zum Flanieren und Verweilen einladen. Die übrigen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ dienen mit ihrer Ausstattung, ohne Sonderfunktion, generell dem Aufenthalt, dem Spielen und der Naherholung.

8.12 Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 8.12.1 Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche ist der Bau eines Wasserbeckens mit einer Grundfläche von ca. 230 m x 20 m zulässig, das zur zentralen Sammlung und Retention (Versickerung nur in der angrenzenden Grünfläche) des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers dient. Der Bau von Stegen und Plattformen über die Retentionsanlage / Retentionsbecken und der Einbau von Vorrichtungen zur Abflusssdrosselung sind zulässig.
- 8.12.2 Der Einbau von unbeschichteten Materialien aus Kupfer, Zink oder Blei ist im Bereich des Wasserbandes unzulässig.

Begründung

Das Wasserbecken ist zum einen ein zentrales gestalterisches Element und prägt diesen Bereich entscheidend. Zum anderen dient es der Aufnahme des aus den angrenzenden Flächen abfließenden Niederschlagswassers im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung. Die Abwasserbeseitigung wird im modifizierten Trennverfahren erfolgen, d.h. es werden ein Schmutzwasserkanal sowie separate Regenwasserkanäle gebaut. Über diese wird das abfließende Niederschlagswasser dem „Wasserband“ zugeleitet und zurückgehalten. Je nach Wasserstand versickert ein Teil des Wassers in den Randbereichen („Uferzone“) des Beckens, die als Grünfläche „Teilbereich 1“ festgesetzt sind. Von hier wird es dann gedrosselt der „Quellmulde“ und als Überlauf danach dem natürlichen Vorfluter Brettenbach zugeleitet.

Das Becken erhält einen Dauerstau von bis zu 1,20 m Höhe und hat eine Dauerstaubreite von 20 m. Bei Vollfüllung erreicht die Breite des Beckens einschließlich der als Grünfläche festgesetzten Versickerungszone bis zu 30 m. Eine Verwirbelung des Wassers wird durch den Einbau von Wassergestaltungselementen erreicht. Mit dem Bau einer Terrasse über dem Wasserbecken wird das Element Wasser für die Besucher noch erlebbarer und attraktiver gemacht.

Das Einbauverbot bestimmter Materialien erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.13.1 Die Bewirtschaftung des auf den Baugrundstücksflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (vgl. DWA Arbeitsblatt A 138) erfolgt, bis zu einem nachfolgend erläuterten gebietsspezifischen Versiegelungsgrad, ohne private Rückhaltung, in dafür bereitgestellten zentralen Retentionsanlagen (Retentionsbecken und -mulden). Das betreffende Niederschlagswasser ist dazu in die öffentlich bereitgestellten Regenwasserkanäle einzuleiten. Verunreinigtes Niederschlagswasser oder Schmutzwasser darf nur in die dafür vorgesehenen Schmutzwasserkanäle eingeleitet werden.

In den Baugebieten **GEe 1, GEe 2, GEe 4, den festgesetzten Stellplatzflächen innerhalb GEe 3, in MI sowie in WA 1 bis WA 3** gilt ein maximaler grundstücksbezogener Versiegelungsgrad von 60 %.

Im Baugebiet **GEe 3, ausgenommen der festgesetzten Stellplatzflächen**, gilt ein maximaler grundstücksbezogener Versiegelungsgrad von 50 %.

Im Baugebiet **GEe 5** gilt ein maximaler grundstücksbezogener Versiegelungsgrad von 40%.

Wird der vorgenannte Versiegelungsgrad überschritten, so muss auf den betreffenden privaten Baugrundstücksflächen zusätzliche Retention betrieben werden. Hierzu muss je m² vollversiegelter Fläche, die über den jeweils zulässigen Versiegelungsanteil hinausgeht, 56 l Retentionsvolumen nachgewiesen werden.

Der Nachweis kann ausschließlich erbracht werden in

- 1) bis 30 cm tiefen, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden/ Wiesenmulden) für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone oder
- 2) Versickerungsmulden wie unter 1) mit darunter eingebauten Rigolen oder
- 3) Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss.

Bis zur Höhe des Drosselabflusses kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Der Speicheranteil ohne Drosselabfluss ist auf den erforderlichen Regenwasserrückhalt nicht anrechnungsfähig. Der Drosselabfluss des als Rückhaltung verwendeten Teils der Zisterne darf je angeschlossener 10 m² vollversiegelter Fläche maximal 0,1 Liter pro Minute betragen.

Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad sowie die Abflussverminderung durch begrünte Dächer sind nach den Abflussbeiwerten des DWA-Blattes A 138 zu ermitteln. Die Versickerungsmulden, Rigolen und Zisternen sind hinsichtlich erforderlichem Mindestvolumen und baulicher Ausprägung (s. o.) auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind sie mit einem Überlauf zu versehen. Dieser Überlauf ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten, welcher in öffentliche Retentionsanlagen mündet.

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Mulden und Rigolen müssen einen Mindestabstand von 2 m zu allen Nachbargrenzen haben.

Der Nachweis über die privaten Retentionsanlagen - Alternativen 1) bis 3) - ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

8.13.2 Dach- und Fassadenflächen aus den unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

8.13.3 zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 gemäß DWA-A-138 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

8.13.4 Die Abgabe von Niederschlags- und Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Begründung

Bezogen auf die Bauflächen sind bei der Oberflächenentwässerung generell die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen. Danach soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Der unvermeidbare Oberflächenabfluss von versiegelten Flächen wird auf Grundlage der Entwässerungskonzeption durch die Rückhaltung in semizentralen Anlagen kompensiert. Insgesamt beträgt das wasserwirtschaftlich notwendige Rückhaltevolumen mind. 56 Liter pro m² vollversiegelter Fläche.

Abgestimmt auf die Retentionskapazität der öffentlichen Rückhalteinrichtungen sind für die einzelnen Baugebiete in den Festsetzungen Schwellenwerte (Versiegelungsanteile) definiert, bis zu denen Grundstücke ohne private Rückhaltepflicht versiegeln und das davon abfließende Niederschlagswasser vollständig an die öffentlichen Rückhalteinrichtungen abgeben dürfen. Erst wenn diese Schwellenwerte überschritten werden, muss auch privat - mit 56 l/m² vollversiegelter Fläche – je m² überschreitender Vollversiegelungsfläche zurückgehalten werden. Die Berechnung der vollversiegelten Fläche erfolgt über die maßgeblichen Flächen-Abflussbeiwerte.

Dieses Zusammenspiel von öffentlicher und privater Retention entspricht inhaltlich auch der wasserwirtschaftlichen Genehmigungsplanung, welche, wie der Bebauungsplan, ebenfalls Voraussetzung einer Genehmigungsfähigkeit der Einzelvorhaben ist.

Zur Niederschlagswasser-Retention im privaten Bereich stehen 3 mögliche Systeme zur Wahl: Max. 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Mulden (z.B. Rasenmulden / Wiesenmulden), solche Mulden kombiniert mit Rigolen (ebenfalls mit einer Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone) oder Zisternen, jedoch nur mit eingebautem Drosselabfluss, welcher für eine allmähliche Selbstentleerung sorgt ("technische" Nachbildung der Muldenentleerung über Versickerung). Die festgesetzten Retentionsvarianten - Mulden plus Rigolen oder Zisternen mit Drosselabfluss - dienen zur Verringerung des Flächenbedarfs für die privaten Mulden. Normale Zisternen können wegen der fehlenden Selbstentleerung nicht in Ansatz gebracht werden. Auch begrünte Dächer reduzieren die zu-

rückzuhaltende Wassermenge. Ihre Anrechnung erfolgt ebenfalls gemäß den maßgeblichen Abflussbeiwerten (hierzu siehe auch die FLL-Richtlinien zur Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen). Bei der Standortbestimmung der privaten Versickerungsmulden ist auch ein ausreichender Gebäude- und Nachbarabstand (hier: mindestens 2 m) zu berücksichtigen. Letzteres soll insbesondere Nachbarstreitigkeiten minimieren.

Zulässigerweise ohne Retention abgeleitetes privates Niederschlagswasser, überschüssiges Wasser aus der privaten Retention (Überlaufwasser) und das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist in den dafür ausgelegten öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten, welcher das Wasser dann an das öffentliche Retentionssystem (Wasserband/Quellmulde) weitergibt.

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem sind ebenfalls die Regelungen der städtischen Entwässerungssatzung, z. B. auch zur Rückstauenebene, zu beachten. Eine Einleitung von Niederschlags- und Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist aus Bemessungsgründen generell unzulässig. Der Nachweis über den Versiegelungsgrad und die privaten Retentionsmaßnahmen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

Die getroffene Materialbeschränkung bei Dach- und Fassadenflächen (Verbot unbeschichteter Kupfer-, Zink- und Bleioberflächen) dient dem Boden- und Wasserschutz u. a. im Rahmen des naturnahen Retentionssystems. Sie entspricht dem „aktuellen Stand der Technik“ (z. B. ATV/DWA) bezüglich der Bewertung der genannten unbeschichteten Metalle und dient einer nachhaltigen Umweltvorsorge. Die verbleibenden Gestaltungsmöglichkeiten für Dächer und Fassaden, u. a. auch mit beschichteten Metalloberflächen, sind zudem so vielgestaltig, dass auch mit der Festsetzung genug Raum für Individualität bleibt.

Die Festsetzungen zu (teil-)versickerungsfähigen Materialien bei Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen, dienen ebenfalls hydraulischen und ökologischen Belangen. Sie sind Baustein der grundstücksbezogenen Niederschlagswasserbewirtschaftung, nutzen insbesondere dem Teilerhalt von Boden- und Grundwasserfunktionen und gehen eingriffsmindernd in die ökologische Bilanz ein.

Abschließend ist festzuhalten:

Durch die Errichtung der Versickerungseinrichtungen wird die örtliche Abflusssituation wesentlich verbessert. Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird zurückgehalten und weitgehend versickert/verdunstet bzw. als Überlauf kontrolliert an den Vorfluter Brettenbach abgegeben.

Zur Umsetzung der Planung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Genehmigungsverfahren („Gehobene wasserrechtliche Erlaubnis“) wird parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben.

8.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.14.1 Die in **GEE 1** festgesetzte „Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist als Grünfläche mit Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche ist, unter Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes, bis zu einer Entfernung von 5,5 m von der Außenwand die Anlage von Terrassen mit bis zu 80 m² Gesamt-Grundfläche je Hauptgebäude zulässig. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung von mindestens mit-

- telkronigen Laubbaum-Hochstämmen (Mindestdurchmesser 8 m ausgewachsen) zu ersetzen.
- 8.14.2 Mindestens 20 % der einzelnen Grundstücksflächen sind als Grünflächen (z.B. Rasen, Wiese, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Flächen ist je volle 350 m² ein mindestens mittelkroniger Laubbaum-Hochstämmen (Mindestdurchmesser 8 m ausgewachsen) zu pflanzen. Bestehende Gehölze, Gehölze auf zugehörigen Stellplätzen sowie Erhaltungs- oder Anpflanzungsflächen nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB werden dabei quantitativ mit angerechnet. Diese Festsetzung gilt nicht für den Grundstücksbereich des **WIP-Centers**.
- 8.14.3 Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen.
- 8.14.4 In den Gewerbegebieten GEE 1 bis GEE 5 sind Flachdächer/Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² extensiv zu begrünen (siehe hierzu die Dachbegrünungsrichtlinie der FLL). Ausnahmen sind dahingehend zulässig, dass alternativ je 10 m² nicht begrünter Dachfläche 1 m² Gehölzpflanzungen zusätzlich zu den festgesetzten 20% Grünflächen auf dem betreffenden Baugrundstück angelegt werden.
- 8.14.5 Für je 8 oberirdische Stellplätze ist ein mindestens mittelkroniger Laubbaum-Hochstamm (Mindestdurchmesser 8 m ausgewachsen) zu pflanzen. Bereits bestehende Bäume sind mit anzurechnen. Diese Festsetzung gilt allerdings nicht für die festgesetzten **Stellplatzflächen innerhalb GEE 3**.
- 8.14.6 Für jeden Baum ist eine offene, begrünte Baumscheibe von mind. 2,2 m Breite und 6,5 qm Fläche vorzusehen. Im Bereich von Stellplätzen ist ein Anfahrerschutz, z.B. durch Einfassung mit Hochborden oder Baumschutzbügeln vorzusehen.
- 8.14.7 Für die Bepflanzung auf den Baugrundstücken und Stellplatzflächen sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher zu verwenden. Einzelbäume sind als Hochstämmen, 3x verpflanzt, mit Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Bäume sind mit den vorgenannten Anforderungen innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.
- 8.14.8 Die als Bestand eingetragenen Gehölze sind zu erhalten und während der Bauphase gem. DIN 18920 zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 8.14.9 Im Bereich GEE 2 ist die festgesetzte Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Grünfläche mit Bäumen auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend der vorgenannten Anforderungen innerhalb eines Jahres mit standortgerechten mindestens mittelkronigen Laubbaum-Hochstämmen nachzupflanzen.
- 8.14.10 Im Bereich GEE 3 sind die gewerblichen Bauflächen mit Gehölzstreifen – siehe zeichnerische Festsetzung – zu gliedern. Die mindestens 3 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, mindestens mittelkronigen Laubbaum-Hochstämmen (Mindestdurchmesser 8 m ausgewachsen) zu überstellen (Baumreihen) und zu unterpflanzen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Bäume sind mit den vorgenannten Anforderungen innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.

8.14.11 Im Bereich GEe 5 ist die festgesetzte Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Grünfläche mit Bäumen auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend der vorgenannten Anforderungen innerhalb eines Jahres mit standortgerechten mindestens mittelkronigen Laubbaum-Hochstämmen nachzupflanzen.

Begründung

Die vorgenannten Festsetzungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, einschließlich Gründächern - verbunden mit quantitativen und qualitativen Vorgaben - sollen dauerhaft ein gestalterisch und ökologisch wirksames Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sichern und baulichen Anlagen adäquate Grünelemente zuordnen. Sie sind abwägend individuell auf die unterschiedlichen Gebietsbereiche abgestimmt. Die zeichnerisch und textlich als zu erhalten festgesetzten Grünbestände stellen dabei für das Erscheinungsbild des Gebietes und hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung unverzichtbare Elemente dar.

Alle landschaftsbaulich qualifizierenden Vorgaben, z. B. zur Pflanzqualität, zur Baumscheibe oder zum Anfahrerschutz, orientieren sich darüber hinaus am Stand der Vegetationstechnik und dienen dazu, den Grünelementen dauerhafte Wuchsmöglichkeiten zu sichern. Die Vorgaben zur Pflanzenwahl dienen - bei sehr großer Gestaltungsfreiheit - der Raumwirksamkeit, dem „natürlichen“ Erscheinungsbild und der Standortgerechtigkeit verwendeter Vegetation.

Die Vorgaben tragen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschafts-/Ortsbildfunktionen bei und dienen auch dazu, die vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern oder örtlich zu kompensieren (Ökobilanz).

8.15 Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Bebauungsplan BU 17 werden folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:

im Bebauungsplan BU 19:

- 1,3 ha Entsiegelung von Flächen und
- 1,4 ha Neuanlage extensiv zu pflegender öffentlicher Grünflächen in Teilgebiet 3 des BU 19 als Ausgleich für den Verlust von 1,4 ha mageren Grasfluren.

im Bebauungsplan BOL 24:

- 2,4 ha der im Ausgleichsbebauungsplan BOL 24 nachgewiesenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Bruttoflächenzuordnung).

Die Ausgleichsflächen werden zu 73% den Privatgrundstücken und zu 27% den öffentlichen Flächen zugeordnet.

Begründung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im BU 17 selbst nicht vollständig auszugleichen. Sie machen in gewissem Umfang externe Ausgleichsmaßnahmen nötig (siehe ökologische Bilanz im Umweltbericht).

Diese werden funktionsentsprechend und quantifiziert den Plänen BU 19 und BOL 24 zugeordnet, welche als anteiliges (BU 19) oder ganzes (BOL 24) „planerisches Ökokonto“ einen Überschuss an ökologischer Qualität (Entwicklung von Natur und Landschaft) erwirtschaften bzw. planerisch vorbereiten. Die Zuordnungsfestsetzung dient dabei der eindeutigen Zuordnung des Eingriffsplans mit den jeweils unterschiedenen eingriffsverursachenden Nutzungen (private Bauflächen und öffentliche Verkehrsflächen) zu den jeweiligen Ausgleichsflächen.

8.16 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.16.1 Im GEe 2 werden für den Kanal bzw. für die von der Transformatorenstation abzweigenden Leitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Trier AöR) eingeräumt.
- 8.16.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden an den im Plan gekennzeichneten Stellen Leistungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Trier AöR) eingeräumt.
- 8.16.3 Im Bereich der oberen Plaza (263,50 m üNN) sowie auf den Projektionsflächen unter dem WIP-Center werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt.

Begründung

Durch die Einräumung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsanlagen soll deren Zugänglichkeit zu Wartungs- und Reparaturarbeiten auf Dauer sichergestellt werden.

8.17 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

8.17.1 Gestaltung der Dachflächen

Für alle Baugebiete gilt:

- 8.17.1.1 Für Dacheindeckungen dürfen nur Materialien in grauen Farbtönen verwendet werden.
- 8.17.1.2 Garagenflachdächer sind extensiv zu begrünen sofern sie nicht als Terrasse o.ä. genutzt werden.

¹ Zweckverband Regionalverkehr im Raum Trier, Nahverkehrsplan für den Nahverkehrsraum Trier, Trier 1998

² DE-Consult Deutsche Eisenbahn-Consulting GmbH Regionalbereich Südwest und PTV AG; August 2002

Gewerbegebiete GEe 1 und GEe2:

8.17.1.3 Für die in den Gewerbegebieten GEe 1a und GEe 2 innerhalb der festgesetzten Baulinien liegenden Hauptbaukörper sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 37° - 39° zulässig. Für untergeordnete Dachflächen sowie Dachflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können abweichende Dachneigungen zugelassen werden

8.17.1.4 Im Gewerbegebiet GE 1b sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 20° zulässig. Für untergeordnete Dachflächen und/oder Teile von Dächern können abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

Gewerbegebiete GEe 3:

8.17.1.5 In dem Gewerbegebiet GEe 3 sind nur Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Dachflächen und / oder Teile von Dächern können abweichende Dachneigungen zugelassen werden. Für das innerhalb des GEe 3 liegende Bestandsgebäude (zur Planstraße A mittels Baulinie definiert) ist auch eine Dachneigung von 37°-39° zulässig.

Gewerbegebiete GEe 4 und GEe 5:

8.17.1.6 In den Gewerbegebieten GEe 4 und GEe 5 sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 20° zulässig. Für untergeordnete Dachflächen und / oder Teile von Dächern können abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

Mischgebiet MI:

8.17.1.7 Im Mischgebiet MI sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 20° zulässig. Für untergeordnete Dachflächen und/oder Teile von Dächern können abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

Allgemeines Wohngebiet WA:

8.17.1.8 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind nur Flachdächer zulässig.

8.17.2 Einfriedungen

8.17.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen zu den Nachbargrenzen hin nur als weiß verputzte Mauern oder alternativ als Laubgehölzhecken mit innenliegenden Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

8.17.2.2 Zum Maronenhain hin ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine durchgängige, maximal 2,0 m hohe einheitlich gestaltete Mauer zu errichten.

8.17.3 Fassadenfarben

8.17.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind folgende Fassadenmaterialien zulässig:

Putze, Betonstein, Holzpaneele, Natursteinschiefer und Glas. Als Putzfarben sind die Farbtöne weiß bis grauweiß mit einem Remissionswert von 100 - 80 % zulässig. (Der Remissionswert oder Hellbezugswert gibt prozentual an, um wie viel heller ein bunter oder unbunter Farbton im Vergleich zu einer reinweißen Fläche ist. Eine reinweiße Fläche hat einen Remissionswert von 100 %, eine idealschwarze Fläche hat einen Remissionswert von 0 %.)

8.17.4 Anlagen der Außenwerbung

8.17.4.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder). Pro Grundstück ist nur ein solches Sammel-Hinweisschild zulässig.

8.17.4.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 3,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

8.17.4.3 Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

8.17.4.4 Werbeanlagen dürfen nur zum erschließenden Straßenraum hin angebracht werden.

Begründung

Neben den äußeren Vorgaben wie Straßenführung, Stellung der baulichen Anlagen, Freiflächengestaltung etc. spielt auch die Gestaltung der Einzelbaukörper eine wesentliche Rolle für das künftige Erscheinungsbild des Plangebietes.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 Landesbauordnung hat die Stadt eine gewisse Einflussmöglichkeit auf diese Gestaltung. So können ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild in gewissem Rahmen vermieden werden. Ansonsten kommt den einzelnen Bauherren und Architekten eine entsprechend hohe Eigenverantwortung bei der Planung und Ausführung der Objekte zu.

Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes regeln insbesondere die Gestaltung der Dachflächen und die Zulässigkeit und Beschaffenheit von Einfriedungen und Werbeanlagen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes auf einem Hangrücken und der damit verbundenen Einsehbarkeit des Standortes ist die Vorgabe einer grundlegenden Gestaltung der Dachlandschaft städtebaulich begründet. Die Beschränkung auf graue Farbtöne der Dachflächen erfolgt in Anpassung an die für die Region ortstypischen und -prägenden Schiefereindeckungen.

In den Bestandsgebieten erfolgt eine Festschreibung auf die vorhandenen Dachneigungen, um so das städtebauliche Gesamterscheinungsbild, das durch diese Bestandsgebäude wesentlich geprägt wird, zu erhalten. Mit der in den Wohngebieten ausschließlichen Zulässigkeit von Flachdächern soll ein möglichst harmonisch aufeinander abgestimmtes Gesamtkonzept der Wohnhäuser an diesem exponierten Standort an den hochwertig gestalteten öffentlichen Grünbereichen erreicht werden. Hierzu tragen auch die weitergehenden Gestaltungsfestsetzungen bzgl. Farb- und Materialwahl sowie zulässiger Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet bei.

Die Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen berücksichtigen die Fernwirkung des Standortes und tragen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bei. Eine Häufung von großflächigen oder durch Beleuchtung o.ä. störende Werbeanlagen würde dem Charakter des „Wissenschaftsparkes“ zuwiderlaufen.

Insgesamt stellen die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen und betrieblichen Anforderungen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer landschaftsästhetischen Integration des Gebietes in den Naherholungsraum andererseits dar.

9 Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

9.1 Altlasten / Altablagerungen

Bei der durchgeführten Detailuntersuchung konnten die bekannten Kontaminationsschwerpunkte eingegrenzt werden. Es wurden zwei kleinere Flächen mit Bodenkontaminationen ermittelt und zwischenzeitlich saniert. Wegen der militärischen Vornutzung der Liegenschaft wird, da das Vorhandensein bisher nicht bekannter Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden kann, bei künftigen Tiefbauarbeiten eine fachgutachterliche Begleitung dieser Maßnahmen empfohlen.

9.2 Baugrund / hydraulische Verhältnisse

Das Vorhandensein unterirdischer Infrastrukturanlagen (alte Leitungen, Kanäle etc.) sowie ein während der militärischen Nutzung oder durch Altlastensanierung erfolgter Bodenaustausch können nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird eine Prüfung der Tragfähigkeit des Baugrundes mittels Baugrunduntersuchung empfohlen.

Im Plangebiet ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

10 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sanierungsmaßnahme „Petrisberg Krone Belvedere“

Die Umnutzung des zu erhaltenden Gebäudebestandes im Randbereich der Krone Belvédère macht den Einsatz der förmlichen Regelungen des besonderen Städtebaurechts gem. §§ 136 ff Baugesetzbuch erforderlich. Der betreffende Bereich wurde deshalb gem. § 142 Abs. 3 BauGB förmlich als städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Petrisberg Krone Belvédère“ festgelegt. Dieses Sanierungsgebiet wurde zwischenzeitlich um den Bereich des ehemaligen LGS-Gebäudes erweitert.

11 Auswirkungen der Planung / Abwägung wesentlicher Umweltbelange

Die Betrachtung der Wechselwirkungen der Planung erfolgt im Rahmen der zur Planung durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung. Auf den diesbezüglich angefertigten Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) wird im Einzelnen verwiesen.

Für die Gewichtung der unterschiedlichen (Umwelt-) Belange ist im Rahmen der Abwägung insbesondere von Bedeutung, dass die Planung nicht unterlassen werden kann, denn

- a) es ist nicht möglich, die bisherige (militärische) Nutzung des Standortes Petrisberg fortzuführen, selbst wenn dieses gewollt wäre.

In der Folge ist eine sinnvolle Nachnutzung für die bislang militärisch genutzten Areale städtebaulich angezeigt, so dass - dieses als Voraussetzung für alle weiteren dahingehenden Aktivitäten der Stadt zugrunde legend -

- b) ein schlüssiges Planungsleitbild für den Petrisberg formuliert werden konnte, in welchem in der städtebaulich notwendigen Art und Weise auf die angezeigte Fortentwicklung dieses bedeutsamen Stadtraumes zwischen Talstadt und Universitätsstandort Tarforster Plateau reagiert wurde.

Dabei sind sowohl die Aspekte

- der Nähe von Wohnen und Arbeiten,
 - der Ausstattung des Gebietes mit qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen,
 - der Nutzung von Synergieeffekten mit dem Wissenschafts- und Forschungsauftrag der Universität,
 - der attraktiven ÖPNV-Ausstattung des Planbereiches und des Tarforster Plateaus insgesamt,
- als auch die Aspekte der Naherholung für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung gleichermaßen anspruchsvoll durch die Planung befriedigt worden.

Vermeidbare Beeinträchtigungen und Nachteile, insbesondere für die umgebenden bereits bebauten Gebiete sowie auch in weiter entfernten Bereichen (insbesondere im Stadtteil Kürenz), wurden hingegen weitest möglich vermieden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen wurden mit adäquaten Maßnahmen kompensiert (siehe hierzu 11.1 nachfolgend und auch Teil 2 der Begründung: Umweltbericht).

Unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurden folgende Aspekte unmittelbar in die Planung integriert:

- a) Verkehrsvermeidung durch Nähe von Wohn- und Arbeitsplatz;
- b) Verkehrsverlagerung im Modal-Split durch einen attraktiven ÖPNV;
- c) Aktive und passive Schallschutzvorkehrungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes BU 17 (vgl. Kapitel 10.9).

11.1 Fernwirkungen der Planung

Im Hinblick auf die Bedeutung des Aspektes möglicher nachteiliger **Fernwirkungen** (außerhalb des Plangebietes) wurde im Rahmen der Planung eine differenzierte Untersuchung der Auswirkungen durchgeführt. Gegenstand der Verkehrsuntersuchung, der schalltechnischen Untersuchungen und der Luftschadstoffuntersuchung ist eine Betrachtung des Nullfalls 2015 (keine Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, aber unter Berücksichtigung aller sonstiger städtebaulichen Planungen der Stadt Trier im Bereich des Tarforster Plateaus) und dem Planfall 2015 (Verwirklichung der Planungen gemäß Bebauungsplan und städtebaulicher Rahmenplanung).

Demnach liegen außerhalb des Plangebietes erhebliche verkehrsbedingte Lärmbelastungen vor. Ist- und Prognosewerte erreichen bzw. überschreiten nach den Ergebnissen des vorliegenden Lärmschutzgutachtens teilweise die durch die Rechtsprechung konkretisierte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Der überwiegende Teil der Belastungen ist jedoch vorhaben-unabhängig (Vorbelastung) und bestünde auch dann weiter, wenn die Entwicklungsmaßnahme Petrisberg nicht verwirklicht würde. Im Bereich der westlichen Domänenstraße werden darüber hinaus Grenzwerte für die Luftbelastung nach der 22. BImSchV geringfügig überschritten.

Die bestehende hohe Verkehrslärmbelastung durch Geräuscheinwirkungen entlang der Straßen Aveler Tal und Kohlenstraße (nördlich der geplanten Anbindung der Hauptzufahrt) wird sich durch die mit Verwirklichung der Planungen auf dem Petrisberg zu erwartende Verkehrszunahme weiter erhöhen. Damit verbunden ist eine Mehrbelastung schutzbedürftiger Nutzungen von maximal 0,3 bis 0,5 dB (A). Entsprechende Mehrbelastungen wurden im Rahmen der Planaufstellung unter Berücksichtigung ihres geringen und unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegenden Ausmaßes grundsätzlich für vertretbar gehalten. In untergeordnetem Umfang wird es durch Verdrängungseffekte auch zu Mehrbelastungen im Bereich des Olewiger Tals kommen.

In der Planung wird weiter davon ausgegangen, dass Zusatzbelastungen von 0,3 bis 0,5 dB (A) in denjenigen Bereichen, in denen bereits aktuell Werte von 60 dB (A) nachts und 70 dB (A) tags erreicht oder überschritten werden, im Interesse der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und auch unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsprechung³, kompensationsbedürftig sind. Hierzu hat die Stadt Trier eine mehrstufige Entlastungskonzeption erarbeitet. Passive Schallschutzmaßnahmen kommen in denjenigen Bereichen zum Tragen, die nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen nachhaltig entlastet werden. Hierzu wurden die Lärmsanierungskonzepte „Aveler Tal“, „Alt-Kürenz“ und „Olewiger Tal“ als Satzung beschlossen; sie werden derzeit umgesetzt.

Im Interesse der notwendigen Konfliktbewältigung werden im Rahmen der vorliegenden Planung somit bestehende und mögliche weitergehende (planbedingte) Gesundheitsgefährdungen soweit möglich ausgeschlossen.

Mit der rechtlichen Verankerung passiver Lärmschutzmaßnahmen wird gewährleistet, dass lärmbedingte Kommunikationsstörungen in den betroffenen Gebäuden künftig ausgeschlossen werden; die nach den Erkenntnissen der Lärmforschung an Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu stellenden Anforderungen sind erfüllt (BVerwG, Beschluss vom 17. Mai 1995, BRS Bd. 57, S. 2).

Dass Schallschutzfenster nicht davor schützen, bei geöffneten Fenstern gegebenenfalls erheblichen Geräuschauswirkungen ausgesetzt zu sein, ist angesichts der Lage des Gebietes unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum von Trier und der vorhandenen Lärmvorbelastung hingegen in Kauf zu nehmen (vgl. allgemein dazu BVerwG, Urteil vom 18. April 1996, NVwZ 1996, S. 901).

Bei den nicht von der Lärmsanierung begünstigten Grundstücken im Bereich des Aveler Tals und Alt-Kürenz bzw. Olewiger Tal liegt nach den Ermittlungen des schalltechnischen Gutachtens eine Immissionsbelastung von weniger als 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts vor. Damit ist nach den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung die Grenze der Gesundheitsgefährdung nicht erreicht. Die hier gegebene geringfügige Mehrbelastung wird im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte als zumutbar erachtet:

- die Mehrbelastung liegt mit maximal 0,5 dB (A) unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle;
- die gegebene Belastung ist primär nicht vorhaben-bedingt, sondern historisch gewachsen;
- eine gänzlich neue Straßenverkehrsführung der L 144, wie etwa die im Abschnitt zwischen der Straße „Am Grüneberg“ und der Metternichstraße geplante, kommt für den weiteren Verlauf der Straßen „Im Aveler Tal“ und „Kohlenstraße“ und auch im „Olewiger Tal“ nicht in Frage; insbesondere die Bedeutung des Aveler Tals als Naherholungsbereich mit besonderer klimatologischer Bedeutung für die Talstadt stehen einer Verlegung der L 144 entgegen;
- ursächlich für die Belastung sind nicht nur Entwicklungen im Bereich der Stadt Trier, sondern auch im Umland.

Die Ortslage von Alt-Kürenz (insbesondere Avelsbacher Straße) soll darüber hinaus langfristig durch den Bau der Umgehungsstraße (Straßenverbindung Aveler Tal - Metternichstraße) nachhaltig entlastet werden. Auf der Basis des Bebauungsplanes BK 22 „Straßenverbindung Aveler Tal / Metternichstraße“ (Satzungsbeschluss vom 31.03.2004) ist für die Verkehrsführung der L 144 zwischen der

³ OVG-Urteil 1 C 11636/98.OVG des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 25.03.1999; unabhängig von der Wahrnehmbarkeit muss „jede Erhöhung der Verkehrslärmbelastung ab einem Grenzwert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts grundsätzlich eine entsprechende Lärmvorsorge nach sich ziehen...“

Einmündung „Am Grüneberg“ und der Metternichstraße eine neue Trasse geplant, um die Avelsbacher Straße in Kürenz künftig von Durchgangsverkehr zu entlasten. Im Hinblick auf die Schwierigkeiten bei der Finanzierung dieser Straßenbaumaßnahme wird derzeit eine weitere Variante mit Verkehrsführung im westlichen Bereich der Straße „Am Grüneberg“, oberirdischer Querung der Bahnanlagen und Verbindung zur Dasbachstraße geprüft. Mit Realisierung dieser Ortsentlastungsstraße werden die bestehenden Beeinträchtigungen in diesem Stadtbereich in der Folge zurückgehen.

Eine darüber hinausgehende Entlastung wird langfristig mit der Umsetzung des Projektes „ÖPNV-Querachse“ (Petrisbergaufstieg, s. *auch Kapitel 6.2 dieser Begründung*) geschaffen. Mit dieser Maßnahme wird der Anteil des ÖPNV am Gesamtverkehrsaufkommen nachhaltig erhöht und in gleichem Umfang bisheriger Kfz-Verkehr substituiert werden.

Unter Berücksichtigung dieser Ziele und Maßnahmen ist mit der Verwirklichung der Planung in weiten Teilen der von Fernwirkungen potentiell betroffenen Nutzungen keine Verschlechterung der Situation verbunden, sondern vielmehr eine Verbesserung. Dies betrifft insbesondere die Wohnsituation im Bereich der Siedlung Bonifatiusstraße sowie die von der Lärmsanierung begünstigten Grundstücke im Bereich des Aveler Tals und Alt-Kürenz.

Nach der Darstellung im Umweltbericht ist planbedingt auch mit einer Erhöhung der **Luftschadstoffbelastung** im Stadtteil Alt-Kürenz in geringfügigem Ausmaß zu rechnen. Eine Überschreitung von Grenzwerten kann für die Zukunft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für die Bewältigung der mit der Luftschadstoffbelastung verbundenen Konflikte hat die Stadt Trier auf das Instrumentarium der Luftreinhalteplanung abgestellt. Die gewählte Verfahrensweise steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 26.05.2004, BVerwG 9 A 6.03, www.bundesverwaltungsgericht.de).

Nach diesem Urteil scheidet eine Verlagerung der abschließenden Konfliktbewältigung auf die Ebene der Luftreinhalteplanung nur dann als Lösung aus, wenn die Einhaltung von Grenzwerten nicht in einer die Funktion des Vorhabens wahren Weise gesichert werden kann. Ein derartiger Hinderungsgrund ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Zur Bewältigung der möglichen Konflikte sind eine Vielzahl von Maßnahmen denkbar, insbesondere temporäre Verkehrsbeschränkungen und der Einsatz von Stadtbussen mit Partikelfiltern.

Eine sachgerechte Konfliktbewältigung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch nicht möglich. Die zur Lösung möglicher Probleme gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Auch die gesetzlichen Bestimmungen über die Zuständigkeiten im Bereich des Immissionsschutzes lassen eine verbindliche Regelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu. Die Zuständigkeit für die Ermittlung der Belastung und die Erarbeitung von Luftreinhalteplänen liegt gem. § 45 BImSchG in Verbindung mit der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (LUWG). Die Stadt Trier hat dementsprechend das Gutachten des Büros LOHMEYER an das LUWG weitergeleitet um und Berücksichtigung im Rahmen der Luftreinhalteplanung gebeten.

Der Zeitpunkt für die Umsetzung der Maßnahmen „ÖPNV-Querachse“ und „Straßenverbindung Aveler Tal - Metternichstraße“ ist insbesondere im Hinblick auf die finanziellen Rahmenbedingungen noch nicht abschließend geklärt. Es handelt sich jeweils um eigene Planverfahren, deren Realisierbarkeit in hohem Maße auch von der Haushaltssituation und der Bereitstellung von Fördermitteln im Rahmen der fachgesetzlichen Regelungen abhängt. Die Maßnahme ÖPNV-Querachse ist hinsichtlich der er-

forderlichen Integration in die Bauleitplanung jedoch bereits Bestandteil des Bebauungsplans BU 16 „Petrisberg-Ost“, indem die hier geplante Trassenführung als öffentliche Verkehrsfläche förmlich festgesetzt ist.

Abschließend bleibt zu dem Konfliktbereich „Fernwirkungen der Planung“ festzuhalten, dass aus Sicht der Stadt keine weiteren Alternativen zum nun vorliegenden und voranstehenden erläuterten Planungskonzept bestehen.

11.2 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiet) werden zum einen die Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer Arbeitsplätze geschaffen. Gleichzeitig wird durch die immissionsschutzrechtlichen Reglementierungen (Geräuschkontingentierung für die ansiedelnden Betriebe) die Entstehung lärmintensiver Betriebe vermieden, die zum einen Beeinträchtigungen für die Arbeitsbevölkerung im Plangebiet selbst sowie zum anderen für die Bewohner benachbarter Bereiche bedeuten würden.

Diese Reglementierungen stützen sich u.a. insbesondere auf das zur Klärung der immissionsschutzfachlichen Verhältnisse bei Realisierung der Planung eingeholte Gutachten der FIRU mbH Kaiserslautern. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass an den nächstgelegenen bestehenden und geplanten störepfindlichen Nutzungen bei den für die geplanten Gewerbegebiete zunächst zugrunde gelegten flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A)/m² am Tag und in der Nacht die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 zum Teil deutlich überschritten werden. Eine uneingeschränkte Nutzung der geplanten Gewerbegebiete ist daher nicht möglich.

Aus diesem Grund erfolgte zur Konfliktminderung, d.h. zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbegeräusche eine Geräuschkontingentierung für die gemäß des Bebauungsplanes BU 17 vorgesehenen (eingeschränkten) Gewerbegebiete durch Festsetzung im Bebauungsplan.

Zwischenzeitlich wurde aus dem ursprünglich mit Gewerbegebiet GEe 4 bezeichneten Bereich entlang des Wasserbandes aufgrund geänderter städtebaulicher Überlegungen ein Mischgebiet. Laut Aussage der FIRU mbH Kaiserslautern sorgen die Gewerbegebiete innerhalb des BU 17 bei den bisher festgesetzten IFSP-Werten nicht für eine Überschreitung der im Mischgebiet zulässigen Lärmwerte (60/45 dB(A)).

Auch in dem neu hinzukommenden Allgemeinen Wohngebiet werden bei der wie bisher festgesetzten Kontingentierung, die erforderlichen Werte einhalten.

Die in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Gebietskategorien unterscheiden sich hinsichtlich des zulässigen Störgrades. So dürfen von einem Mischgebiet keine weitergehenden Geräuschemissionen ausgehen als von dem bisher festgesetzten Gewerbegebiet. Das Mischgebiet kann aus der Geräuschkontingentierung herausgenommen werden.

Durch die Anlage von ansprechend gestalteten Grün- und Platzflächen kommt dem Gebiet auch für die dort arbeitende Bevölkerung teilträumlich ein hoher Erholungswert zu.

11.3 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Grundlage der vorliegenden Planung ist ein Rahmenplankonzept für den gesamten Petrisberg, das die Umwandlung der bisherigen Kasernenflächen in städtebaulich hochwertige Folgenutzungen vorsieht. Die Entstehung eines städtebaulich attraktiven und landschafts- bzw. ortsbildverträglichen Bereiches ist zum einen durch die vorgesehenen äußeren Faktoren wie Straßenführung, Stellung und Anordnung der Gebäude, Lage und Gestaltung der Freiflächen etc. gewährleistet.

Zum anderen tragen die getroffenen Festsetzungen bezüglich Gebäudehöhen, Grünerhaltung sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu einer Vermeidung von architektonischen Beeinträchtigungen bei, was insbesondere vor dem Hintergrund der exponierten Lage des Plangebietes auf dem Höhenrücken des Petrisberges von Bedeutung ist.

11.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Beurteilung und Bilanzierung des durch die Planung erfolgenden Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt ausführlich im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht.

Eine Vermeidung des Eingriffs ist insofern nicht möglich, als für die brachfallenden Kasernenflächen eine sinnvolle Nachnutzung gefunden werden musste. Jedoch können negative Auswirkungen durch eine sinnvolle Plankonzeption weitgehend vermieden bzw. vermindert werden. Hierzu tragen insbesondere folgende Faktoren bei:

- Die räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen und Arbeiten mit der Folge einer Verringerung der Verkehrsströme.
- Die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel in den Gewerbegebieten.
- Die Vorhaltung einer ÖPNV-Trasse, die den Modal-Split langfristig zugunsten des (umweltfreundlicheren) ÖPNV verschieben wird.
- Die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen auf den einzelnen Grundstücken.

Für den nicht im Plangebiet zu erbringenden Ausgleich werden Flächen in einem separaten Bebauungsplan, dem BOL 24 „Brettenbachtal“ bereitgestellt. Und auch Maßnahmen im angrenzenden Bebauungsplangebiet des BU 19 „Landschaftspark Petrisberg“ können als Ausgleich für die im BU 17 erfolgenden Eingriffe angerechnet werden.

Beide Plangebiete liegen in unmittelbarer Nachbarschaft des BU 17 und stellen somit auch einen naturräumlichen und thematischen Bezug her.

11.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im geplanten Wissenschaftspark werden die Voraussetzungen zur Schaffung einer Vielzahl neuer, hochwertiger Arbeitsplätze geschaffen. Hierdurch sind positive Impulse für die Arbeitsmarktsituation zu erwarten.

12 Bodenordnende Maßnahmen, Kosten

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet werden nicht erforderlich. Die Stadt Trier hat alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die Durchführung der Gesamtentwicklungsmaßnahme sowie die entstehenden Kosten für die Erschließung durch städtebaulichen Vertrag der Entwicklungsgesellschaft Petrisberg (EGP) übertragen. Hierunter fallen neben der Beplanung und Erschließung des Gebietes auch die Aufgaben der Vermarktung der künftigen Baugrundstücke. Die Grundstücke können dabei von den jeweiligen späteren Nutzern freihändig unmittelbar von der EGP erworben werden, ohne dass hierzu bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind.

Für die öffentlichen Anlagen (Straße, Wege, Plätze, Grünanlagen, etc.) ist nach deren Herstellung eine Rückübertragung an die Stadt zum Zwecke der öffentlichen Widmung vorgesehen.

Die benötigten externen **Ausgleichsflächen** sind im Sammel-Ausgleichsplan BOL 24 und im BU 19 (ökobilanzfähiger Überschuss bestimmter Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen) festgesetzt.

Die im BOL 24 befindlichen ausgleichsfähigen Flächen in der Größenordnung von rd. 20 ha befanden sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des BOL 24 zu rd. 1/3 im Eigentum der Stadt Trier und zu rd. 2/3 im Eigentum Privater. Die Mobilisierung der Privatflächen (Bereitstellung auf Dauer) erfolgt im Rahmen des aktuell laufenden Planvollzugs unter Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente. Dabei wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Verbindlichkeit der Ausgleichsfestsetzung nicht dadurch in Frage gestellt wird, dass sie darauf angelegt ist, durch weitere behördliche Maßnahmen umgesetzt zu werden (s. auch Entscheidung des BVerwG 4 BN 17.98).

An erster Stelle der Mobilisierungsbemühungen steht dabei der Flächenerwerb (ggf. auch Flächentausch) durch die Stadt, an zweiter Stelle, unter Eigentumsverbleib, das Angebot vertraglicher Regelungen (Duldung) unter Eintragung einer Dienstbarkeit (dingliche Sicherung) und Entschädigung gem. § 40 BauGB für entstehende Nutzungs- und Wertnachteile. Die Option von Zwangsmaßnahmen steht erst an letzter Stelle, wobei sich bislang keine Anhaltspunkte dafür ergaben, dass diese je erforderlich würden.

Die Umsetzung der Maßnahmen orientiert sich in zeitlicher Hinsicht an der Verwaltungsvorschrift „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“ (MU R.-P. vom 22. März 1993), wonach der zeitliche Zusammenhang als gewahrt gilt, wenn die Maßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Inangriffnahme der Bebauung begonnen sind. Fachliche Gründe für einen noch früheren Beginn sind nicht gegeben.

Hinweis: Das „planerische Ökokonto“ im BOL 24 (die dort festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich von Eingriffen) betragen ca. 20 ha Bruttofläche (ausgleichswirksame Festsetzungsbereiche A, B, C mit einem durchschnittlichen Aufwertungsfaktor von 0,66).

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des BU 17 wird im Rahmen aktueller Planungen zur Konversion Petrisberg der BOL 24, als planerisches Ökokonto, wie folgt zum Ausgleich beansprucht:

- BU 16: 5,6 ha netto (1:1) - 8,4 ha brutto
- BU 18: kein Bedarf
- BU 19: 2,8 ha netto (1:1) - 4,2 ha brutto
- BU 20-1: 0,88 ha netto (1:1) - 1,32 ha brutto
- BU 20-2: kein Bedarf
- BU 17: 1,6 ha netto (1:1) - 2,4 ha brutto

Verbleibender Rest im BOL 24: rd. 2,4 ha netto (1:1) – 3,6 ha brutto

Durch den BU 17 werden im BU 19 alle noch vorhandenen Ausgleichsüberschüsse aufgebraucht. Die dort gelegenen ausgleichswirksamen Flächen sind eigentumsbezogen alle verfügbar.

13 Flächenbilanz

| | |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Geltungsbereich | ca. 10,39 ha |
| <u>Bauland</u> | |
| Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 5 | ca. 6,55 ha |
| Mischgebiet MI | ca. 0,69 ha |
| Allgemeines Wohngebiet WA | ca. 0,45 ha |
| <u>Grünflächen/Wasserfläche</u> | |
| Grünflächen | ca. 0,48 ha |
| Wasserflächen | ca. 0,45 ha |
| <u>Verkehrsfläche</u> | |
| Öffentliche Verkehrsflächen (Planstraße A) | ca. 1,06 ha |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: | ca. 0,71 ha |
| <u>Besonderer Nutzungszweck von Flächen</u> | |
| WIP Center (in Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung enthalten) | |
| <u>Versorgungsfläche (Trafo Stationen)</u> | ca. 0,0045 ha |

Trier, im Juli 2006

gez. P. Dietze

Textliche Zielsetzungen der Rahmenplanung Petrisberg

Allgemeine Ziele

Gegenstand der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die nachhaltige Entwicklung eines neuen Stadtteils mit den Nutzungsschwerpunkten Wissenschaftspark, Wohnungsbau, Universitätserweiterung und Freiraumentwicklung/Naherholung.

Die im zeichnerischen Teil des Rahmenplans festgelegten äußeren Grenzen der Baugebiete sind verbindlich.

Ziele für den Bereich Wissenschaftspark und Gewerbe

Die Gebiete G1 bis G6 dienen der Entwicklung eines hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbestandortes mit dem Schwerpunkt Wissenschaftspark.

Angestrebt werden vorrangig Ansiedlungen von Nutzungen und Betrieben aus den Bereichen Forschung und Wissenschaft, Informations- und Kommunikationstechnik, Life-Science und Gesundheitswesen, Bauen und Wohnen, Design sowie Freizeit-Tourismus und Wellness. Ergänzende sonstige und mit dem Gesamtkonzept kompatible gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sind integrierbar.

Ziele für den Bereich Wohnungsbau

Die Bereiche W1 bis W4 dienen der Entwicklung hochwertiger Wohngebiete mit Schwerpunkt im Bereich des Baus von freistehenden Familieneigenheimen. Unter Berücksichtigung der durch den Wissenschaftspark voraussichtlich gegebenen Nachfrage und aus Gründen einer städtebaulichen Mischung wird in den Baugebiete in untergeordnetem Umfang auch hochwertiger Mietwohnungsbau/Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Es soll von einer Mindestgröße der Grundstücke im Bereich des freistehenden Eigenheimbaus von ca. 600 m² ausgegangen, aber auch größere Grundstücke angeboten werden.

Verkehrliche Erschließung

Es besteht insgesamt das Ziel, mit einem Maßnahmenbündel im Bereich Kfz-Verkehr und ÖPNV eine Mengentlastung für den Stadtbezirk Kürenz zu erreichen und verbleibende Verkehre umfeldverträglich zu integrieren.

Die Haupteerschließung des Entwicklungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine neue Sammelstraße mit Anbindung über die Kohlenstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Für den Stadtteil Kürenz soll eine Entlastung durch Schaffung einer neuen Verbindung zwischen Aveler Tal und Metternichstraße erfolgen. Das hierzu eingeleitete Planverfahren (vgl. Drucksachen Nummern 082/2002 und 469/2001) soll so terminiert werden, dass bis Ende 2003 Planrecht besteht und auch bis zu diesem Zeitpunkt Verhandlungen über eine Bezuschussung bzw. Gesamtfinanzierung der Maßnahme durch das Land abgeschlossen sind.

Die Hauptsammelstraße wird – unabhängig von der noch ausstehenden Entscheidung über den Petrisbergaufstieg – um eine weitgehend eigenständige Trasse für den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt.

Die bisherige Widmung der an den Entwicklungsbereich angrenzenden Abschnitte von Sickingenstraße und Pluwiger Straße als Verkehrsstraße wird im Interesse der Schaffung eines neuen Panoramaweges für Fußgänger und Radfahrer aufgehoben. Eine untergeordnete Anbindung des Entwicklungsbereichs über die Achse Sickingenstraße bleibt erhalten, indem eine neue Verbindung im Bereich des Lagers Petrisberg zur Sickingenstraße geschaffen wird.

Ziele für den Bereich Freiraumentwicklung

Die im städtebaulichen Rahmenkonzept dargestellten Grünflächen und Waldbereiche dienen der Naherholung für die Stadt Trier insgesamt sowie der künftigen Bewohner des Entwicklungsbereichs. Die Flächen sind mit Ausnahme von Nutzungen der Erholungs- und Freizeitinfrastruktur grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Ein besonderer Stellenwert kommt der Schaffung eines neuen Fuß- und Radwegenetzes (Panoramaweg) sowie der Schaffung von Sichtbeziehungen zur Talstadt zu.

