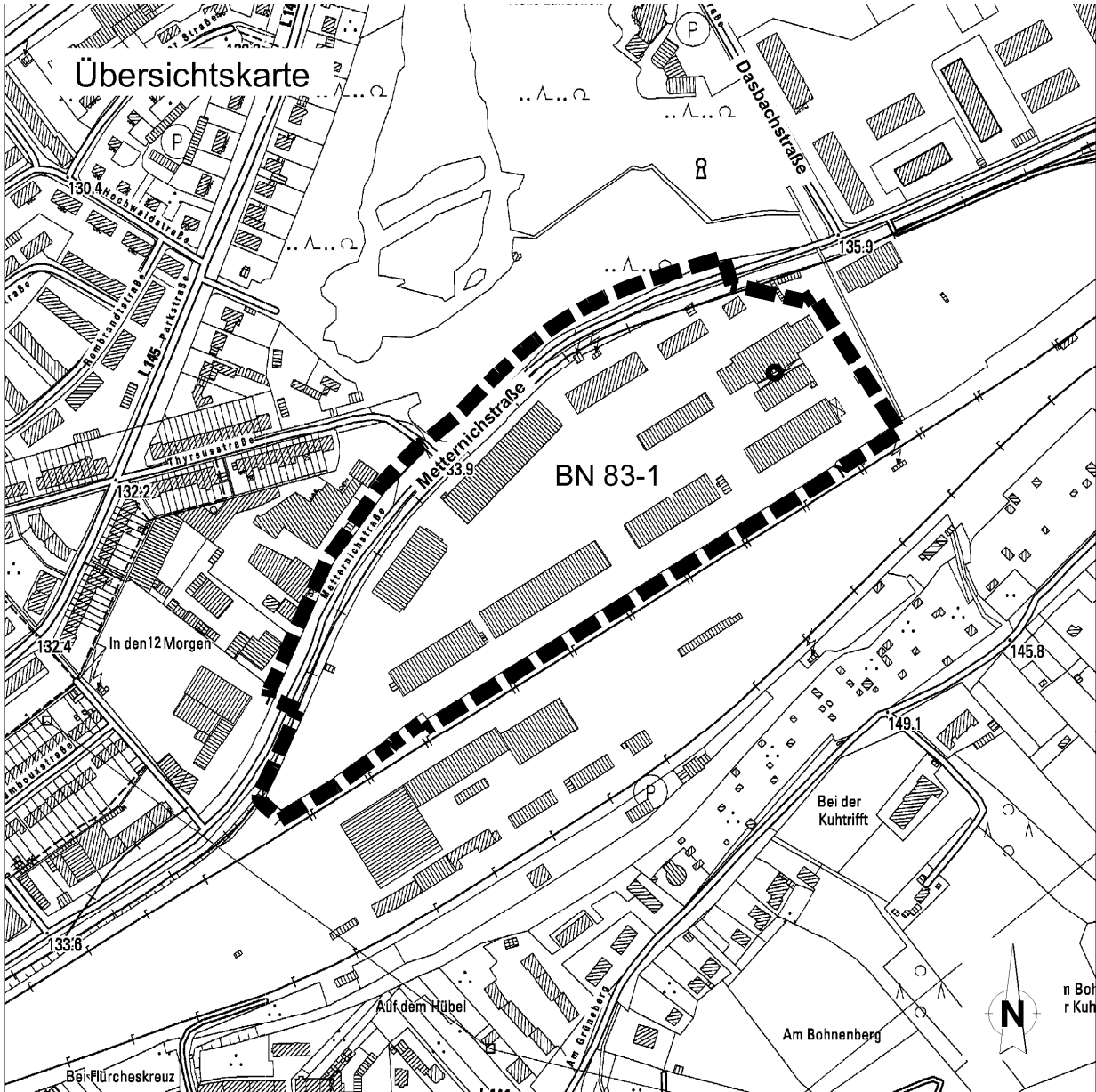


Bebauungsplan BN 83-1 „Ehemalige Kaserne Metternichstraße - West“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stand: Satzung
November 2010
Bearbeitung: Stadtplanungsamt Trier



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Planungserfordernis und -ziele | 1 |
| 2. | Verfahren | 2 |
| 3. | Erforderlichkeit einer Umweltprüfung | 3 |
| 4. | Beschreibung des Plangebietes | 4 |
| 4.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 4.2 | Derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs und der Umgebung | 4 |
| 5. | Übergeordnete Planungsvorgaben | 4 |
| 5.1 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung | 4 |
| 5.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 5.3 | Einzelhandelskonzept der Stadt Trier..... | 5 |
| 6. | Sonstige Planungsaspekte | 5 |
| 6.1 | Verkehrerschließung | 5 |
| 6.2 | Entwässerung | 6 |
| 6.3 | Wasserversorgung..... | 7 |
| 6.4 | Gasversorgung | 7 |
| 6.5 | Elektrizitätsversorgung | 7 |
| 6.6 | Altlasten | 7 |
| 6.7 | Immissionsschutz..... | 8 |
| 7. | Festsetzungen des Bebauungsplans | 9 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)..... | 9 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 14 |
| 7.2.1 | Grundflächenzahl (§§ 16,17,19 BauNVO) | 14 |
| 7.2.2 | Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) | 14 |
| 7.3 | Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)..... | 15 |
| 7.4 | Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 15 |
| 7.5 | Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)..... | 16 |
| 7.6 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)..... | 16 |
| 7.7 | Landespflegerische und grüngestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO) | 16 |
| 7.8 | Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)..... | 18 |
| 8. | Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO) | 18 |
| 9. | Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) | 19 |
| 10. | DIN-Vorschriften / Regelwerke | 19 |
| 11. | Hinweise | 19 |
| 12. | Umweltbericht | 20 |
| 12.1 | Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans | 20 |
| 12.2 | Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde liegenden Fachgesetze, fachgesetzlichen Vorgaben und Fachpläne | 21 |
| 12.2.1 | Planungsrelevante Fachgesetze | 21 |
| 12.2.2 | Ergänzende Vorschriften | 21 |
| 12.2.3 | Schutzgebiete und -objekte | 21 |
| 12.2.4 | Planungsrelevante Fachpläne und Datensammlungen | 21 |
| 12.3 | Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich | 21 |
| 12.3.1 | Boden | 21 |
| 12.3.2 | Wasser | 22 |
| 12.3.3 | Klima/Luft..... | 23 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 12.3.4 | Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt..... | 24 |
| 12.3.5 | Landschaft/Erholung..... | 25 |
| 12.3.6 | Mensch | 26 |
| 12.3.7 | Sach- und Kulturgüter..... | 28 |
| 12.3.8 | Weitere Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB..... | 29 |
| 12.4 | Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen | 29 |
| 12.5 | Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz | 29 |
| 12.6 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereich des Plans | 30 |
| 12.7 | Weitere Angaben zur Umweltprüfung..... | 31 |
| 12.7.1 | Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren..... | 31 |
| 12.7.2 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung..... | 31 |
| 13. | Auswirkungen der Planung..... | 31 |

1. Planungserfordernis und -ziele

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine von mehreren militärischen Konversionsflächen im Stadtgebiet von Trier, die nach Nutzungsaufgabe durch die französischen Streitkräfte im Jahr 1999 einer Neunutzung zugeführt werden soll. Der ehemalige Militärstandort soll gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Das Erfordernis hierzu ergibt sich insbesondere vor dem Hintergrund der Lage der Fläche an einer künftigen Hauptzufahrtsstraße zur Trierer Innenstadt.

Aufgrund der hohen Lagegunst bzw. der sehr guten Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz eignet sich die Fläche insbesondere für die Ansiedlung publikums- bzw. kundenintensiver Gewerbebetriebe. Ziel des Bebauungsplans BN 83-1 ist dementsprechend die Entwicklung eines Gewerbegebiets. Ein entsprechender Gewerbeflächenbedarf ist in der Stadt Trier gegeben. Zwar bestehen derzeit noch baureife gewerbliche Baulandreserven. Aufgrund der topographischen Situation und der Überschwemmungsproblematik sind aber insbesondere Standorte in Nähe zu einem Autobahnanschluss längerfristig knapp. Der Inanspruchnahme des Bereichs der Ehranger Flur, welcher im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, steht die Neuausweisung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Mosel vom 10. Dezember 1999 entgegen.

Ein Planungserfordernis besteht insbesondere zur Regelung der mit der geplanten gewerblichen Nutzung eng verbundenen Einzelhandelsthematik. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier wird das Ziel formuliert, Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Alleerings sowie der Bereiche Hauptbahnhof, Saarstraße und Paulinstraße im Interesse des Erhalts und der Entwicklung des Innenstadtzentrums von der Zulässigkeit auszuschließen. Des Weiteren sollen nahversorgungsrelevante Betriebe vorrangig in den Nahversorgungsbereichen der Stadt Trier angesiedelt werden. Mit geeigneten Festsetzungen zur Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe soll den vorgenannten Zielen des Einzelhandelskonzepts Rechnung getragen werden.

Auf einer ca. 2,3 ha großen Teilfläche ist mittlerweile eine „gläserne Schuhfabrik“ mit Verkaufsräumen und begleitender Gastronomie (auch Außengastronomie mit Biergarten) im sanierten Gebäudebestand realisiert worden. Hierzu zählt auch die temporäre Nutzung eines Festzeltes für Sonderveranstaltungen wie beispielsweise Fastnacht oder Oktoberfest. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung konnte bisher aufgrund des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Bebauungsplanentwurf BN 83-1 nicht erteilt werden. Der vorliegende geänderte Bebauungsplanentwurf soll nun in diesem Zusammenhang mit entsprechenden Festsetzungen Rechtssicherheit schaffen (s. auch Kapitel 7 dieser Begründung). Im südwestlichen Plangebiet hat sich eine Pferdepraxis mit den zugehörigen Nutzungen (Koppel etc.) angesiedelt.

Für die restliche Fläche soll mit der Bebauungsplanung eine Angebotsplanung zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BN 83-1 rückt vom Aveler Bach und vom Knotenpunkt Metternichstraße/Dasbachstraße ab. Grund hierfür ist die noch nicht abgeschlossene Planung der Neuanbindung des Aveler Tals, welche eine Verkehrsentlastung des Stadtteils Kürenz zum Ziel hat. Eine der diskutierten Varianten schließt mit einer neuen Brücke über die Bahnanlagen an einen Kreisverkehrsplatz im Knotenpunktbereich Metternichstraße/Dasbachstraße an. Im Zuge der beabsichtigten Bebauungsplanung BN 83-2 für den nordöstlichen Teil der ehemaligen Kaserne soll die dann konkretisierte Straßenplanung berücksichtigt werden.

Der ursprünglich am 15.05.2001 als Satzung beschlossene Bebauungsplan BN 75 „Kaserne Nells Ländchen“ wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 24.02.2005 aufgehoben. Die damalige Planung sah die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Hinblick auf das konkrete Projekt „Autoerlebniswelt“ vor und war nach Aufgabe der Investitionsabsicht überholt.

2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Trier am 29.09.2005 gefasst (Drucksache Nr. 326/2005). Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Umwandlung des bisher als Gemeinbedarfsflächen dargestellten Bereichs in gewerbliche Bauflächen beinhaltet, erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans BN 83-1. Mit Schreiben vom 25.08.2009 wurde die 58. Flächennutzungsplanänderung zur Genehmigung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz eingereicht. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 04.11.2009 erteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11.07.2006 im Rahmen einer Bürgerinformation durchgeführt. Mit Schreiben vom 28.09.2006 wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Abgabe Ihrer Stellungnahmen zur 58. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan BN 83-1 (Vorentwurfsfassungen) innerhalb eines Monats aufgefordert. Bei der Oberen Landesplanungsbehörde wurde mit Schreiben vom 28.09.2006 eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Die landesplanerische Stellungnahme ist mit Schreiben vom 17.11.2006 bei der Stadt Trier eingegangen.

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 08.01.2007 bis einschließlich 09.02.2007 öffentlich aus. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten. Die im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen erforderten lediglich einige ergänzende Hinweise, jedoch keine grundsätzlichen Änderungen der Planung. Allerdings ergaben sich aufgrund zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen folgende Planänderungen, durch die auch die Grundzüge der Planung berührt wurden, so dass ein erneutes Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wurde:

- Ausnahmsweise Zulässigkeit der erweiterten Biergartennutzung (Sonderveranstaltungen) im Gewerbegebiet GE 1 (Bereich Romika) (s. auch Kapitel 7.1)
- Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben (s. auch Kapitel 7.1)
- Verzicht auf die interne Ringerschließung im westlichen Plangebiet und räumliche Modifizierung der festgesetzten Zufahrten (s. auch Kapitel 6.1)
- Ergänzung der Gewerbegebietsfläche im Süden um den bisher für Straßenverkehrsfläche ausgesparten Teil:

Der Abgrenzung der Gewerbegebietsfläche gegenüber der Straßenverkehrsfläche der Metternichstraße liegt hier noch die ursprüngliche Verkehrskonzeption der Umgehung Kürenz mit der Tunnellösung zugrunde. Diese Lösung ist zwischenzeitlich obsolet, so dass die Gewerbegebietsfläche um den bisher ausgesparten Teil ergänzt werden kann.

Der geänderte Planentwurf wurde somit erneut öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Frist der Auslegung wurde auf 2 Wochen verkürzt (17.03.2010 bis 01.04.2010). Stellungnahmen konnten gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten Teilen des Planentwurfs abgegeben werden.

Durch die im Rahmen dieses erneuten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen ergaben sich lediglich einige ergänzende Hinweise und Planänderungen, die jedoch keine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich machen:

- Auf Anregung der SGD Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht soll eine Ergänzung der Festsetzungen bzgl. der Geräuschkontingentierung vorgenommen werden, die besagt, dass, sofern der prognostizierte Immissionsbeitrag einer Anlage um mehr als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt, bezogen auf diese Anlage keine detaillierten Untersuchungen zur Einhaltung der Emissionskontingente erforderlich sind.
- Der bisher für eine Transformatorenstation vorgesehene Standort wird, wie von den Stadtwerken Trier angeregt, verschoben. Diese ist mittlerweile schon hergestellt. Betroffen sind jedoch nur öffentliche Flächen. Die Wahl des Standorts erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Trier.
- Die Begründung zum Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass die zugehörige 58. Flächennutzungsplanänderung mittlerweile von der SGD Nord in Koblenz mit Schreiben vom 04.11.2009 erteilt worden ist.
- Auf Anregung von Seiten des Tiefbauamtes der Stadt Trier wird zudem das Ein- und Ausfahrverbot entlang der Metternichstraße im südwestlichen Planbereich ergänzt.
- Die geplante Trassierung der Metternichstraße wird geringfügig modifiziert. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Auf einer Teilstrecke der Metternichstraße werden deshalb die Straßenbegrenzungslinie sowie die parallel verlaufende Baugrenze geringfügig in südöstlicher Richtung verschoben (max. ca. 60 cm). Die verbleibende Restfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und privatem Grundstück soll im Rahmen einer Grundstücksregulierung in Privateigentum übergehen.

Die aufgeführten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und erfordern somit keine erneute öffentliche Auslegung. Im Wesentlichen haben die Änderungen Klarstellungs- und Ergänzungscharakter. Lediglich die partielle geringfügige Verschiebung der Straßenverkehrsfläche sowie der Baugrenzen berühren nach Auffassung der Verwaltung die Belange der Grundstückseigentümer des südwestlichen Planbereichs und wurden diesen gem. § 4a BauGB zur Stellungnahme vorgelegt. Es wurden diesbezüglich keine Anregungen vorgebracht.

Somit kann der Bebauungsplan BN 83-1 „Ehemalige Kaserne Metternichstraße - West“ einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes BK 22 „Straßenverbindung Avelertal - Metternichstraße“ als Satzung beschlossen werden.

3. Erforderlichkeit einer Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004) ist im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung/Scoping) wurden die Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Darüber hinaus diene die Beteiligung auch zur Abfrage von Planungen, Maßnahmen und Umweltinformationen der betreffenden Stellen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets von Bedeutung sein können. Die Ergebnisse des Scoping-Verfahrens wurden in den Umweltbericht in Abschnitt 11 eingearbeitet.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des BN 83-1 liegt im Ortsbezirk Trier-Nord (Stadtbezirk Nell's Ländchen) und umfasst den südwestlich des Aveler Baches gelegenen Teil des ehemaligen Kasernengeländes, gegenüber Nell's Park, einschließlich des angrenzenden Abschnitts der Metternichstraße. Im Nordosten rückt der Geltungsbereich vom Aveler Bach und vom Knotenpunkt Metternichstraße/Dasbachstraße ab. Im Südosten bilden die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG die Begrenzung des Gebietes. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha und kann in seiner genauen Abgrenzung der Planzeichnung des BN 83-1 im M 1:1.000 entnommen werden.

Mit dem Bebauungsplan BN 83-2 soll zukünftig der nordöstlich des Aveler Bachs gelegene Teil des Kasernengeländes überplant werden.

4.2 Derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich, wie in Abschnitt 1 bereits beschrieben, um Teile eines ehemaligen Kasernenstandortes des französischen Militärs, der jedoch im Jahr 1999 aufgegeben wurde und einer Neunutzung zugeführt werden kann. Die Flächen sind zwischenzeitlich in Privateigentum übergegangen und teilweise bereits umgenutzt. In einem der ehemaligen Kasernengebäude hat sich eine „gläserne Schuhfabrik“ mit angeschlossenem Verkauf sowie einem gastronomischen Betrieb, auch mit Außengastronomie (Biergarten und Festzelt für Sonderveranstaltungen) angesiedelt. In einem anderen Gebäude an der Metternichstraße wurde eine Pferdepraxis mit entsprechenden Außenanlagen (Koppel, Longierplatz etc.) eingerichtet. Die übrigen Gebäude sind derzeit noch ungenutzt.

Die Umgebungsnutzung des Gebietes stellt sich sehr heterogen dar. Nördlich schließt sich der Nell's Park an, der für die Naherholung der Bevölkerung von Trier-Nord aber auch gesamtstädtisch von Bedeutung ist. Im Süden wird das Gebiet von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn begrenzt.

Metternichstraße und Dasbachstraße sollen künftig als direkte Verbindung von der Autobahn zum Bahnhof und zur Innenstadt Haupterschließungsfunktion übernehmen.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 20 LPlG sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das förmliche Verfahren der Anpassung ist in § 20 LPlG geregelt. Das Anpassungsverfahren wird im Grundsatz auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vollzogen. Die landespla-

nerische Stellungnahme ist mit Schreiben der Oberen Landesplanungsbehörde vom 17.11.2006 bei der Stadt Trier eingegangen.

Zwischenzeitlich ist im Oktober 2008 das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) in Kraft getreten. Gem. Kapitel 2.2 dieses LEP ist die Stadt Trier ein Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen. In Kapitel 3.2.2 wird in Grundsatz 52 formuliert, dass das „bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden“ soll. Hierbei wird explizit auch auf die Konversion ehemaliger Militärflächen verwiesen. Vorliegend handelt es sich um eine Konversionsmaßnahme im Bereich eines ehemaligen Kasernengeländes.

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Region Trier 1985 ist dem Oberzentrum Trier die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen. Die Stadt gehört hierbei zu den gewerblichen Entwicklungsorten (G-Gemeinden), die Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung sind. Zur Erfüllung ihrer besonderen Entwicklungsaufgabe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen in diesen G-Gemeinden für die gezielte Ansiedlung und Erweiterung von Arbeitsstätten entsprechend umfangreiche Industrie- und Gewerbeflächen bereits vorhanden bzw. in naher Zukunft ausweisbar sein (siehe Ziffer 2.2.2.4.1 des Regionalplans).

Die vorliegende Bebauungsplanung trägt den vorgenannten Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung Rechnung.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes BN 83-1 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Trier für das gesamte ehemalige Kasernengelände in der Metternichstraße geändert. In dieser 58. FNP-Teiländerung wurde der bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Bereich in eine „gewerbliche Baufläche“ umgewandelt. Dem Entwicklungsgebot wird damit Rechnung getragen. Mit Schreiben vom 25.08.2009 wurde die 58. Flächennutzungsplanänderung zur Genehmigung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz eingereicht. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 04.11.2009 erteilt.

5.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Trier

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier wird der Standort Metternichstraße als Bereich mit zukünftigem Entwicklungspotenzial für großflächigen Einzelhandel in Form spezialisierter Fachmärkte ohne innenstadtrelevante Sortimente definiert. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten behält das Einzelhandelskonzept eindeutig der Trierer City vor. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen vorrangig in den Nahversorgungsbereichen angeboten werden.

Die Randsortimente bei großflächigem Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß der Zielkonzeption des Einzelhandelskonzeptes durchgehend auf 10 % zu begrenzen.

6. Sonstige Planungsaspekte

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung wird über die Metternichstraße hergestellt, welche zukünftig als örtliche Hauptverkehrsstraße ausgebaut werden soll. Sie sichert eine sehr gute Anbindung an das örtliche und

überörtliche Straßenverkehrsnetz. Die innere Erschließung des nördlichen Teilbereichs wird über die nordöstliche Stichstraße, welche unter anderem die „gläserne Schuhfabrik“ erschließen soll, erreicht.

Auf die ursprünglich vorgesehene interne Ringerschließung der südlichen Teilfläche soll hingegen verzichtet werden, da sich die gesamte erschlossene Fläche in der Hand einer Eigentümergemeinschaft befindet, und über eine künftige Parzellierung und Veräußerung der Flächen zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Aussage getroffen werden kann. Die innere Erschließung der Fläche soll privat geregelt werden. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Zufahrten auf bzw. von der Metternichstraße sind in Abstimmung auf das Konzept der hier bereits angesiedelten Pferdepraxis in ihrer Lage zu modifizieren. Sie sollen, abgesehen von der bereits vorhandenen Erschließung des Romika-Grundstückes, weiterhin auf insgesamt zwei begrenzt werden, um den Verkehrsfluss auf der künftig als innerstädtische Hauptverkehrsstraße fungierenden Metternichstraße nicht zu behindern.

Die ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der noch untergeordneten Erschließungsfunktion der Metternichstraße im städtischen Straßennetz derzeit nicht optimal. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich Ecke Dasbachstraße/Loebstraße, in ca. 600 m fußläufiger Entfernung. Im Zuge der geplanten funktionalen Aufwertung von Metternichstraße und Dasbachstraße zu örtlichen Hauptverkehrsstraßen ist eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Plangebiets anzustreben.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Konversionsgebietes erfolgt bisher im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen privaten Kanal des Bundes, der in der Dasbachstraße an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist, entsorgt. Das Oberflächenwasser wird über einen weiteren privaten Kanal im Bereich des Nell's-Park-Hotels in den verrohrten Aveler Bach eingeleitet. Die Dimensionierung der Regenwasserkanäle entspricht nicht mehr den heutigen Bemessungsregeln. Deswegen und aufgrund der Neustrukturierung des Geländes wird die Entwässerung des Plangebiets im Zuge der baulichen Entwicklung neu geregelt.

Die Entwässerung soll auch zukünftig im Trennsystem erfolgen. Die Ableitung des Schmutzwassers kann über einen vorhandenen Mischwasserkanal in der Metternichstraße erfolgen. Die Ableitung des Oberflächenwassers soll wie bisher in den Aveler Bach erfolgen.

Vorheriger Eigentümer der gesamten Liegenschaft innerhalb des BN 83-1 war die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA. In deren Eigentum befindet sich immer noch der Kanal im Bereich Nell's Park, in den das Oberflächenwasser des Plangebietes derzeit eingeleitet wird. Für den Teilbereich des Plangebietes, der derzeit von der Firma Romika/Seibel genutzt wird, liegt hierfür eine entsprechende befristete Entwässerungsgenehmigung der SWT vor. Dieser Kanal der BIMA wurde auf Sanierungsbedürftigkeit und hydraulische Leistungsfähigkeit geprüft. Die erforderliche Sanierung ist von den Nutzungsberechtigten durchzuführen. Nach Abschluss der Sanierung soll der Kanal in das Eigentum der Stadtwerke Trier SWT- AöR übergehen.

Für das südwestliche Plangebiet wurde von Seiten der Grundstückseigentümer eine Entwässerungskonzeption erarbeitet. Diese sieht eine Ableitung des Oberflächenwassers dieser Teilfläche über neu herzustellende private Kanäle im Planbereich selbst sowie ein neu herzustellendes Kanalstück im öffentlichen Straßenraum entlang der Metternichstraße vor. Dieser soll wiederum in den oben genannten derzeit noch privaten Kanal der Bundesfinanzverwaltung im Bereich Nell's Park angeschlossen werden. Das im öffentlichen Straßenraum der Metternichstraße

herzustellende Teilstück soll nach Fertigstellung im Rahmen eines sog. Bauvertrages ebenfalls ins Eigentum der SWT übergehen.

6.3 Wasserversorgung

Im Planbereich verlaufen in der Metternichstraße zwei Wassertransportleitungen DN 300. Diese werden im Zuge der Erschließung seitens der SWT-AöR erneuert. Innerhalb des Geländes verlaufen umfangreiche private Trinkwasserversorgungsleitungen, deren genaue Lage und Zustand jedoch zur Versorgung der geplanten Gewerbeflächen nicht geeignet sind.

Die Teilfläche der „gläsernen Schuhfabrik“ (nordöstliches Grundstück) erhielt einen neuen Trinkwasseranschluss an die Leitungen im Bereich der Metternichstraße. Die Erschließung des südwestlichen Teil des Gewerbegebietes ist, da die ursprünglich vorgesehene öffentliche Ringerschließung entfallen soll, intern zu regeln.

6.4 Gasversorgung

Im Planungsbereich ist zur Zeit kein Erdgasversorgungsnetz der Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH vorhanden.

Die Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH beabsichtigt, ein solches im Zuge der Erschließung der Gewerbeflächen aufzubauen. Zur äußeren Erschließung ist hierzu das vorhandene Mitteldrucknetz, ausgehend von dem Anbindungspunkt Dasbachstraße entlang der Metternichstraße zu verlängern. Die ursprüngliche Schleifenstraße entfällt zwar, dennoch kann die innere Erschließung, ebenfalls im Mitteldruck, über Hausanschlüsse von der Metternichstraße erfolgen.¹

6.5 Elektrizitätsversorgung

Das Kasernengelände wird zur Zeit aus der kundeneigenen Transformatorenstation „Proviantamt“ versorgt. Die Anlage befindet sich in einem baulich schlechten Zustand und ist im Nachgang zur Neuerschließung sinnvollerweise zurück zu bauen. Innerhalb des Geländes verlaufen umfangreiche private Elektrizitätsversorgungsleitungen, welche zur Versorgung der geplanten Gewerbeflächen nicht geeignet sind.

Die äußere Erschließung ist durch die bestehenden Mittelspannungsleitungen im Bereich der Metternichstraße gesichert. Die Teilfläche der geplanten „gläsernen Schuhfabrik“ (nordöstliches Grundstück) erhält einen Niederspannungsanschluss aus der Ortsnetzstation Dasbachstraße. Zwischenzeitlich wurden zur inneren Erschließung des Gebietes eine neue Transformatorenstation und ein öffentliches Niederspannungsnetz errichtet.

6.6 Altlasten

Im Bereich der ehemaligen Kaserne, welche als Verpflegungslager diente, wurden bereits im Vorfeld der aktuellen Planung zahlreiche Altlastenuntersuchungen durchgeführt².

¹ Schreiben der SWT – AöR vom 07.11.2006; Machbarkeitsstudie, Erschließung Gewerbegebiet Ehemalige Kaserne Metternichstraße – West (BN 83-1), Ingenieurbüro Bambach&Gatzen, Trier, November 2006.

² u.a. Gefahrenerforschung im ehemaligen Verpflegungslager Nell's Ländchen in Trier Metternichstraße, Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH, Juni 1998; Detailuntersuchung Bodenluft für das Gebäude 12

Im Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung (Gebäude 12) und in deren unmittelbarem Umfeld liegen erhebliche Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) vor. Derzeit wird am Schadensherd eine Teilsanierung mittels Bodenluftabsaugung durchgeführt und der Grundwasserschaden durch Detailuntersuchungen innerhalb und außerhalb der Liegenschaft eingegrenzt. Zudem wird aufgrund der im Bericht des Büros Geo Consult vom 03.11.2000 zur Gefahrerforschung, Teilfläche II, dokumentierten Untersuchungen das Gebäude 023 als Altlast gewertet. In Bodenproben aus zwei Sondierungen in der ehemaligen Kfz-Halle Geb. 023 wurden hohe Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) bis in Tiefen von etwa 2 m ermittelt. Möglicherweise handelt es sich bei den betreffenden Auffüllungsmassen um Material aus einem ehemaligen Gaswerk. Eine Sanierung mittels Bodenaustausch kann im Rahmen von Abbruchmaßnahmen bzw. der Baureifmachung des Geländes erfolgen. Die vorgenannten Altlastenvorkommen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden kleinräumig weitere Bodenverunreinigungen von geringerer Bedeutung nachgewiesen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wies die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) darauf hin, dass im westlichen Randbereich des Plangebietes eine Verunreinigung des Grundwassers mit Mineralölkohlenwasserstoffen ermittelt worden sei. Aufgrund der im Auftrag der Deutschen Bahn AG durchgeführten Untersuchungen sei als Eintragsort/ Schadensursprung ein früherer Unfall mit Dieselkraftstoff auf dem Lokabstellgleis 260 im angrenzenden DB Gelände anzunehmen. Weitergehende Grundwasseruntersuchungen seien geplant. Da es sich bei der genannten Verunreinigung um eine Grundwasserverunreinigung (Tiefenlage ab ca. 6 m unter GOK) handele und diesbezügliche Bodenkontaminationen im Bebauungsplangebiet bisher nicht ermittelt worden seien, halte man eine Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ für entbehrlich. Gegen eine Bebauung bestünden keine Bedenken. Sollten jedoch bei Baumaßnahmen Boden- oder Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

6.7 Immissionsschutz

Die durch die geplante gewerbliche Nutzung zu erwartenden zukünftigen Geräuscheinwirkungen auf die umgebenden empfindlichen Nutzungen wurden im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan BN 83-1 Ehemalige Kaserne Metternichstraße West der Stadt Trier“, FIRU mbH Kaiserslautern, Oktober 2006, begutachtet. Dieses Gutachten wurde im Januar 2010 ergänzt und aktualisiert.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden auf der Grundlage der Anhaltswerte der DIN 18005³ für die Geräuschemissionen von nicht eingeschränkten Gewerbegebieten von 60 dB(A)/m² am Tag und in der Nacht in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Beurteilungspegel berechnet, die im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm erreichen oder

und den Abstrombereich (Band I), Büro für Umwelt, Juni 1999; Detailuntersuchung Grundwasser für das Gebäude 12 und den Abstrombereich (Band II), Büro für Umwelt, Juli 1999; Ehem. FFA Verpflegungslager Nell's Ländchen Trier, Metternichstr. (Teilfläche II), Altlasten-Gefahrerforschung, Geo Consult, 03.11.2000; 1. Gesamtbericht Nell's Ländchen und Nell's Park, Trier-Nord, Untersuchung Grundwasser, Büro für Umwelt, August 2006.

³ DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002

deutlich überschreiten. Aufgrund der Überschreitungen sind nach DIN 18005 die Geräuschemissionen der geplanten Gewerbegebiete gemäß DIN 45691⁴ zu kontingentieren.

Bei der Untersuchung des Straßenverkehrslärms wurde die durch die geplante gewerbliche Nutzung zu erwartende, zusätzliche Verkehrsbelastung berücksichtigt. Das beauftragte Büro FIRU mbH kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass die Zusatzverkehre auf der Metternichstraße zu Emissionspegelerhöhungen von rund 1 dB(A) führen. Nach TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch organisatorische Maßnahmen so weit wie möglich vermindert werden, wenn sie den Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Nach diesem Kriterium ist der durch die Planung zu erwartende Zusatzverkehr als nicht erheblich zu beurteilen.

Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des geplanten Gewerbegebiets insbesondere im kritischen Nachtzeitraum wurde hinsichtlich des Gewerbelärms eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006 durchgeführt. Die Kontingentierung wurde auf dieser Grundlage im Januar 2010 aktualisiert und ergänzt um den südwestlich des Plangebietes liegenden Bezugsraum Grüneberg.

Den zu kontingentierenden Bereichen (I-III) innerhalb des Plangebiets werden Emissionskontingente durch Festsetzungen im Bebauungsplan so zugeteilt, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die angestrebten Gesamt-Immissionswerte nicht überschritten werden (siehe Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 7.1 der Begründung). Weitergehende Informationen zur Emissionskontingentierung können dem Umweltbericht, Abschnitt 12.3.6 entnommen werden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf BN 83-1 enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Festsetzungen

Die Bereiche GE 1 und GE 2 werden gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

7.1.1 In den Bereichen **GE 1 und GE 2** sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO vorbehaltlich der Festsetzungen zu den nicht zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **allgemein zulässig**:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.
5. Vorhaben, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Satz 2 BauNVO).

⁴ DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang 4. Die Abgrenzung der Bereiche und Bezugsgebiete kann der Planzeichnung entnommen werden.

| Bezugsgebiet | A | | B | | C | | D | | E | | F | |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------|----------------------------|------------------|--------------------------------|------------------|---------------------------|----------------|---------------------------|------------------|-------------------------------|----------------|
| | Wohnbebauung Thyrususstraße | | Wohnbebauung Parkstraße | | Gewerbegebiet Dasbachstraße | | Wohnbebauung Grüneberg | | Außenbereich Grüneberg | | Wohnbebauung Riverisstraße | |
| | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, tags}$ |
| BN 83-1 Fläche I | 60 | 47 | 65 | 52 | 65 | 55 | 65 | 52 | 65 | 55 | 65 | 53 |
| BN 83-1 Fläche II | 60 | 45 | 65 | 50 | 65 | 55 | 65 | 50 | 65 | 55 | 65 | 53 |
| BN 83-1 Fläche III | 60 | 45 | 65 | 50 | 65 | 55 | 65 | 50 | 65 | 55 | 65 | 53 |

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

7.1.2 In den Bereichen **GE 1** und **GE 2** sind folgende Arten von Nutzungen **nicht zulässig**:

1. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten (gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO):

- nahversorgungsrelevante Sortimente: Lebensmittel, Genussmittel (alkoholische Getränke, Tabakwaren), Getränke, Apothekenartikel, Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, Zeitschriften, Schreib- / Papierwaren, Schnittblumen.

- innenstadtrelevante Sortimente: Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Babybekleidung, Wäsche, Heimtextilien, Bettwaren, Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör, Kurzwaren / Handarbeitswaren, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Modeschmuck, Schul- und Büroartikel, Bücher, Hausrat, Porzellan, Schneidwaren / Bestecke, Feinkeramik / Glaswaren, Geschenkartikel, Rundfunkgeräte, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Video- und DVD-Geräte, Digitalkameras, Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), Fotoartikel, Tonträger, Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs), Telefone, PC und Zubehör (Hard- und Software), Lampen und Leuchten, Elektrokleingeräte, Musikinstrumente und Musikalien, Waffen, Munition, Jagdartikel, Anglerbedarf, Kunsthandwerkliche Gegenstände, Antiquitäten, Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel, Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau, Sportartikel und Sportkleingeräte, Babyartikel, Fahrräder.

2. Bordelle und bordellartige Betriebe (gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

3. Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) unter Berücksichtigung der unter Punkt 7.1.3 Nr. 5 genannten **Ausnahmen für GE 1**.

7.1.3 In den Bereichen **GE 1** und **GE 2** können folgende Arten von Nutzungen **ausnahmsweise zugelassen** werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO),

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO),

3. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m² und innenstadtrelevanten Sortimenten, wenn die Verkaufstätigkeit im sachlichen Zusammenhang mit den eigenen Leistungen des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes steht (gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO),

4. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Randsortimenten, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente der sonstigen Verkaufsfläche räumlich untergeordnet ist, ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Hauptsortiment und dem Randsortiment besteht und wenn die innenstadtrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf einer Verkaufsfläche von 100 m² angeboten werden (gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

5. Im **GE 1** kann zudem die erweiterte Nutzung des bestehenden Gastronomiebetriebes einschl. Biergarten durch sog. „Motto-Partys“ gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Diese erweiterte Nutzung ist nur solange ausnahmsweise zulässig, solange auch die gastronomische Nutzung ausgeübt wird. Wird diese Nutzung aufgegeben, dann gilt auch für GE 1 generell die unter 7.1.2 Nr. 3 genannte Festsetzung (genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten).

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO erfolgt unter Berücksichtigung des angestrebten Charakters des Plangebietes als Standort für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Einschränkungen erfolgen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben. Zudem wird eine Gliederung hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente vorgenommen.

Der ursprünglich generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet soll nun auf das Gewerbegebiet GE 2 beschränkt werden. Hintergrund hierfür ist die im GE 1 bereits vorhandene Erlebnis-Manufaktur („gläserne Schuhfabrik“), bei der es sich um das Initialprojekt für die Konversion des ehemaligen Militärstandortes handelt. Zu dem Vermarktungskonzept gehört auch ein Gastronomiebetrieb einschließlich einer erweiterten Biergartennutzung, (ROMIKULUM), in der in einem Festzelt verschiedene Sonderveranstaltungen (Fastnacht, Oktoberfest etc.) durchgeführt werden sollen. Dieser Nutzungsumfang ist mit den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanentwurfs nicht in vollem Umfang vereinbar, da die Nutzung wegen der Sonderveranstaltungen als Vergnügungsstätte im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung zu charakterisieren ist. Vergnügungsstätten sind nach dem Planentwurf der ersten öffentlichen Auslegung aber wegen möglicher Trading-Down-Effekte und der Notwendigkeit zur Sicherung von Ansiedlungsflächen für Handwerk, Produktion und Dienstleistungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Ein städtebauliches Erfordernis zum Ausschluss von der Zulässigkeit ist aber in Bezug auf die vorliegende erweiterte gastronomische (Biergarten-)nutzung durch sog. „Motto-Partys“ mit Festzeltcharakter nicht gegeben. Diese Nutzung lässt, anders als z.B. Bordellnutzungen, Discotheken oder Spielhallen, keine Trading-Down-Effekte für das Plangebiet erwarten. Da es sich bei der Erlebnis-Manufaktur mit Biergarten um eine mit Unterstützung der Stadt Trier angesiedelte Einrichtung handelt, sind auch keine Verdrängungseffekte für die Ansiedlung von Handwerk, Produktion und Dienstleistungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge soll die erweiterte Biergartennutzung im Bebauungsplanentwurf unter den nachfolgend genannten Bedingungen zugelassen werden. Die Zulässigkeit soll nur so lange zulässig sein, wie auch die bereits vorhandene und genehmigte gastronomische Nutzung vorhanden ist. Festsetzungsgrundlage hierfür bietet § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Treten diese Umstände ein, wird die Nutzung oder Anlage, auch wenn sie im Bebauungsplan festgesetzt ist, unzulässig. Die Zulässigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Anlagen ist insoweit auflösend bedingt. Im vorliegenden Fall soll die derzeitige Nutzung des Festzeltes an die Nutzung des Biergartens gekoppelt sein, d.h. sollte diese Gastronomienutzung irgendwann wegfallen, ist auch die erweiterte Biergartennutzung in Form der Sonderveranstaltungen („Motto-Partys“) nicht mehr zulässig und der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten tritt wieder in Kraft. Der Betreiber muss durch geeignete bauliche oder technische Vorkehrungen die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Geräuschkontingente zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherstellen. An dem grundsätzlichen Ausschluss von sonstigen Vergnügungsstätten im Plangebiet soll demgegenüber festgehalten werden.

Mit dem Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten im GE 1 sowie Vergnügungsstätten generell im übrigen Plangebiet auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet vermieden werden. Das Gebiet soll in Zukunft nach den Vorstellungen der Stadt Trier durch Betriebe des produzierenden Gewerbes und auch Einzelhandelsbetriebe (Einschränkungen s. unten) sowie durch hochwertige Dienstleistungseinrichtungen geprägt werden. Weitere, über das vorhandene Maß hinausgehende Vergnügungsstätten könnten negative Auswirkungen auf die vorgenannten geplanten Nutzungen entfalten und die Entwicklung des Gebietes nachteilig beeinflussen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben aus dem Zulässigkeitskatalog der Festsetzungen des BN 83-1 resultiert aus den sich in der letzten Zeit abzeichnenden Tendenzen zur Ansiedlung solcher Betriebe im gesamten Stadtgebiet. Diese Nutzungen sind, wenn dort lediglich einzelnen Kunden individuelle sexuelle Dienstleistungen geboten werden, nach der herrschenden Meinung in der Kommentarliteratur und der Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung zu qualifizieren; sie wären somit von der bisherigen Ausschlussregelung des Bebauungsplans nicht erfasst. Derartige Entwicklungen sind jedoch nach Auffassung der Verwaltung nicht mit den Entwicklungszielen für das Plangebiet vereinbar. Es sind sog. Trading-Down-Effekte zu befürchten, die die Entwicklung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie Handel gefährden. Der Ausschluss dieser Betriebe im vorliegenden Bebauungsplan soll ebenfalls auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO als eine Art der gem. § 8 Abs. 1 BauNVO zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ erfolgen.

Die Regelungen des Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben knüpfen an die in Abschnitt 1 dieser Begründung definierten Zielsetzungen an. Von der Zulässigkeit innerhalb des Plangebiets sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Primäres Interesse der Regelungen ist die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die oberzentrale Funktion des Innenstadtzentrums von Trier sowie auf das benachbarte Nahbereichszentrum Trier-Nord.

Die Erforderlichkeit des Ausschlusses innenstadtrelevanter Sortimente resultiert aus den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Trier. Im Interesse der Erhaltung und Entwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Trierer Innenstadt sind in dem Konzept eine Vielzahl von Maßnahmen dargestellt, mit denen die Attraktivität der Trierer City erhalten und gesteigert werden soll. Dies betrifft insbesondere eine Reihe so genannter Quartiersentwicklungskonzepte für Citylagen, Nutzungskonzepte für mindergenutzte Standortareale innerhalb der Trierer City sowie die Umsetzung eines städtebaulichen und räumlich funktionalen Plätzekonzepts. Der Ausschluss umfasst die im Anhang

zum Einzelhandelskonzept in der sog. „Trierer Liste“ bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten. Sie basieren auf einer umfangreichen Analyse der Angebotsstrukturen in der Stadt Trier. Die „Trierer Liste“ ist somit im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse entstanden und daher für die Bauleitplanung der Stadt Trier maßgeblich.

Darüber hinaus sind im Plangebiet Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Erforderlichkeit hierfür begründet sich - wie oben bereits angeführt - in einer möglichen Gefährdung des Nahbereichszentrums Trier-Nord durch die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet. Die Zulassung von nahversorgenden Betrieben wäre geeignet, insbesondere dem Bereich Paulinstraße mit dem noch relativ großen Einzelhandelsbesatz Kaufkraft in wesentlichem Umfang abzuziehen und in der Folge die dort vorhandenen Betriebe existenziell zu beeinträchtigen. Dies würde zu erheblichen Nachteilen in der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) führen. Der Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten umfasst die ebenfalls im Anhang zum Einzelhandelskonzept entsprechend klassifizierten Sortimente. Sie dienen der täglichen bzw. periodischen Bedarfsdeckung für die Bevölkerung.

Vom Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente werden Ausnahmen zugelassen. Hierdurch wird aktuellen betriebswirtschaftlichen Anforderungen Rechnung getragen. Es wird berücksichtigt, dass in Verbindung mit Betrieben des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks bzw. Gewerbes regelmäßig auch innenstadtrelevante, mit den eigenen Leistungen sachlich zusammenhängende Sortimente angeboten werden (im Zusammenhang mit Kfz-Handel bzw. Kfz-Handwerk z.B. Autoradios als phonotechnische Geräte). Auch die bereits realisierte „gläserne Schuhfabrik“ mit angegliederten Verkaufsräumen konnte mit dieser Regelung ermöglicht werden. Um nachteilige Auswirkungen auf die Trierer Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden zu vermeiden, wird die Verkaufsfläche in diesem Zusammenhang auf maximal 500 m² beschränkt. Die zulässige Verkaufsfläche liegt damit deutlich unter der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m².

Des Weiteren wird auf die Tatsache reagiert, dass im Zusammenhang mit dem Angebot nicht zentrenrelevanter Sortimente regelmäßig auch innenstadtrelevante Randsortimente angeboten werden. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Innenstadt Triers wird eine Beschränkung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch eine Verkaufsfläche von 100 m², festgesetzt. Die Begrenzung auf 100 m² orientiert sich an der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von 1200 qm in der Regel zulässig sind. Unter Berücksichtigung von Lagerräumen, Personalräumen, Technikräumen etc. ergibt sich hieraus eine maximale Verkaufsfläche von ca. 1000 qm (10 % = 100 m²).

Rechtsgrundlage für die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO. Hiernach kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, bestimmt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht oder nur als Ausnahme zulässig sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes⁵ kann dieser Ausschluss durch die Beschreibung der Ausstattungsmerkmale der betroffenen Anlagen und somit auch über die Definition der nicht zulässigen Sortimente von Einzelhandelsbetrieben erfolgen.

⁵ BVerwG, Urteil vom 22.05.87 – 4 C 77. 84 –.

Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des geplanten Gewerbegebiets wird hinsichtlich des Gewerbelärms eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006 durchgeführt.

Das Plangebiet wird in die Bereiche I-III gegliedert. Diesen Bereichen werden Emissionskontingente unterschiedlicher Höhe in der Weise zugeteilt, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die angestrebten Gesamt-Immissionswerte nicht überschritten werden. Die ursprünglich 3 Bezugsgebiete werden um den Bereich Grüneberg/ Riverisstraße ergänzt. Jedem Bereich (I-III) werden hinsichtlich der nun 6 Bezugsgebiete (Wohnbebauung Thyrsusstraße, Wohnbebauung Parkstraße, Gewerbegebiet Dasbachstraße, Wohnbebauung Grüneberg, Außenbereich Grüneberg, Wohnbebauung Riverisstraße) unter Berücksichtigung ihrer Schutzwürdigkeit jeweils Emissionskontingente für den Tagzeitraum und den Nachtzeitraum zugewiesen. Die Emissionskontingente wurden auf der Grundlage des Anhangs A 4 der DIN 45691 bestimmt. Die Lage der Bereiche I-III und die Bezugsgebiete ergeben sich aus der Karte auf der Planzeichnung des Bebauungsplans. Die Unterscheidung zwischen den unterschiedlichen Bezugsgebieten ermöglicht eine zielorientierte, differenzierte Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente.

Für die nächstgelegenen Immissionsorte soll durch die Kontingentierung sichergestellt werden, dass die Gesamt-Immissionswerte in Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Bei der Kontingentierung werden bestehende Gewerbebetriebe berücksichtigt, indem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten im Einwirkungsbereich bestehender gewerblicher Nutzungen durch die Immissionsanteile der Gewerbegebiete innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Die Gliederung des Gewerbegebiets wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Satz 2 BauNVO vorgenommen. Da das gesamte Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans BN 83-1 hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente beschränkt wird, kommt die Möglichkeit, mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander zu gliedern, zur Anwendung. In der Stadt Trier gibt es an anderer Stelle uneingeschränkte Gewerbegebiete.

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

7.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17,19 BauNVO)

Festsetzungen

| |
|---|
| Gemäß der Eintragung in der Nutzungsschablone wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. |
|---|

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der in der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete definierten Obergrenze. Ihre Ausschöpfung ist erforderlich, um eine größtmögliche Ausnutzung der bereits hoch versiegelten Fläche zu ermöglichen.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Festsetzungen

1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für das Plangebiet als Höchstgrenze auf 12,0 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die bestehenden baulichen Anlagen der ehemaligen Kaserne, auch bei deren Umbau und deren Erweiterung durch untergeordnete Bauteile.

Die Höhe von Gebäuden wird dabei als Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche und der Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut ausschließlich technischer Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugsschächte, Antennen u.ä. definiert.

2. Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen aufschiebend bedingten Baurechte sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

Erklärung/Begründung

Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet wird durch Definition einer Höchstgrenze bestimmt. Die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen hätte nicht den gewünschten Effekt, da die Geschosshöhen im Gewerbebau anders als im klassischen Einfamilienhausbau sehr stark differieren können. Mit der Einschränkung der baulichen Höhe sollen negative Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild vermieden werden. Der bauliche Bestand, der die festgesetzte maximale Höhe zum Teil deutlich überschreitet, wird auch bei Umbau- und geringfügigen Erweiterungsmaßnahmen von der Festsetzung ausgenommen, um die Wiedernutzung der baulichen Anlagen zu erleichtern und damit zur Wahrung des prägenden Kasernencharakters beizutragen.

Im Bereich der ehemaligen Reinigung sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig, da auch nach Abschluss der Sanierungsarbeiten mit verbleibenden Bodenbelastungen zu rechnen ist.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die bestehenden Gebäude und Gebäudeteile der ehemaligen Kaserne dürfen die festgesetzten Baugrenzen auch bei deren Umbau überschreiten.

Erklärung/Begründung

Die weit gefasste Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine flexible Nutzung bzw. Bebauung des Gewerbegebiets. Aus erschließungs- und verkehrstechnischen Gründen halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen ein. Durch den Abstand zu den sonstigen Außengrenzen des Gewerbegebiets wird den gestalterischen und städtebaulichen Mindestanforderungen Rechnung getragen (z.B. Abstand zum Gehölzriegel entlang der Bahnanlagen). Um die Wiedernutzung der Gebäude der ehemaligen Kaserne zu erleichtern und damit zur Wahrung des prägenden Kasernencharakters beizutragen, dürfen die bestehenden Gebäude die festgesetzte Baugrenze auch bei deren Umbau überschreiten.

7.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzungen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Erklärung/Begründung

Die Metternichstraße wird im Hinblick auf den zukünftigen Ausbau zur örtlichen Hauptverkehrsstraße einschließlich der parallel verlaufenden ehemaligen Gleisanlagen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Des Weiteren wird die Stichstraße, welche unter anderem die „gläserne Schuhfabrik“ erschließen soll, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzungen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

Erklärung/Begründung

Zur Metternichstraße sollen nur begrenzt Ein- und Ausfahrten zugelassen werden, um den Verkehrsfluss der zukünftigen örtlichen Hauptverkehrsstraße nicht zu stören und Verkehrsbehinderungen durch den ein- und ausfahrenden Verkehr auszuschließen.

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzungen

s. Planzeichnung

Erklärung/Begründung

Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungsrechte sind zugunsten Kabel Deutschland zu belasten. Diese Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger, Leitungen ober- und unterirdisch herzustellen und zu unterhalten. Zur Sicherung der Leitungen vor Beschädigungen und zur Erhaltung der Zugänglichkeit müssen diese von jeglichen Bauten, Mauern und tiefwurzelnden und hochwachsenden Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freigehalten werden. Ebenfalls dürfen keine schwer beweglichen Güter auf den beschriebenen Trassen gelagert werden, damit die Leitungen in Störungsfällen zugänglich sind. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

7.7 Landespflegerische und grüngestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Festsetzungen

1. Die aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 erforderlichen Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Je angefangene 250 m² der aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 erforderlichen Mindestfreiflächen wird als Mindestbepflanzung festgesetzt: 1 Laubbaum lt. Pflanzenliste A oder 2 Laubbäume lt. Pflanzenliste B entsprechend der nachfolgend genannten Qualitätsanforderungen. Bäume, die nach Nr. 3 zu pflanzen sind, und bestehende Laubbäume können auf das Pflanzmaß angerechnet werden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pflanzenliste A - Standortgerechte großkronige Laubbäume, Mindestdurchmesser 12 m ausgewachsen, wie z.B.:

- Spitzahorn - *Acer platanoides*
- Gewöhnliche Esche - *Fraxinus excelsior*
- Stadtlinde - *Tilia cordata* „Greenspire“
- Stieleiche - *Quercus robur*

Pflanzenliste B - Standortgerechte mittelkronige Laubbäume, Mindestdurchmesser 8 m ausgewachsen, wie z.B.:

- Feldahorn - *Acer campestre*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Baum-Hasel - *Corylus colurna*
- Vogelkirsche - *Prunus avium*
- Einblättrige Robinie - *Robinia pseudoacacia* „Monophylla“

Als Mindestqualität für anzupflanzende Bäume gilt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm. Die Pflanzung ist in offenen, begrünten Pflanzscheiben mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestgröße von 6 m² je Baum durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

3. Je angefangene 10 ebenerdige private PKW-Stellplätze ist wenigstens ein Laubbaum lt. Pflanzenliste A oder B zu pflanzen. Es gelten die Anforderungen an Bäume, Baumscheiben, dauerhafte Erhaltung und Nachpflanzung wie unter Nr. 2.

4. Für Einfriedungen mit Gehölzen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

5. In den für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Erklärung/Begründung

Die Begrüpfungsfestsetzungen sollen in dem dicht bebauten Gewerbegebiet eine Mindestdurchgrünung der Bauflächen sicherstellen, eine teilweise Niederschlagswasserversickerung erhalten, Temperaturextreme (Aufheizung) mindern, standortangepasste Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten oder schaffen und, mittels eines vorgegebenen Rahmens, für eine ästhetisch ansprechende Wirkung der Bauflächen sorgen. Die festgesetzte Mindestgröße von offenen Baumscheiben und die Qualitätsanforderungen für Bäume sind ein fachlicher Mindeststandard zur Sicherung einer vitalen Vegetation mit ausreichenden Wuchsbedingungen. Die Festsetzungen ausschließlich von Laubgehölzen dienen - bei großer Gestaltungsfreiheit - einem „natürlichen“ Erscheinungsbild und der größeren Naturnähe verwendeter Vegetation.

Die Vorgaben dienen darüber hinaus auch generell zum örtlichen Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Die Erhaltungsfestsetzung (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB entlang des südöstlichen Gebietsrandes dient der Erhaltung des dort bestehenden Baum- und Strauchbestands. Dieser erfüllt als geschlossener mehrstufiger Gehölzstreifen aus standortgerechten Gehölzen (bedeutsam auch für Flora und Fauna) eine wichtige Raumgliederungsfunktion zwischen der Konversionsfläche und den angrenzenden ausgedehnten Bahnanlagen und dient darüber hinaus auch klimatischen Funktionen. Sofern aufgrund der Lage an den Bahnanlagen aus Sicherheitsgründen Bäume oder Sträucher entfernt werden müssen, sind diese gleichwertig durch mit dem Bahnbetrieb verträgliche Pflanzungen zu ersetzen.

7.8 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung entsprechend eingetragenen Flächen sind Vorhaben erst ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Altlastensanierung zulässig. Die Altlastensanierung ist abgeschlossen, wenn die Obere Bodenschutzbehörde (SGD Nord) dem Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung den Abschluss der Arbeiten schriftlich bekannt gibt.

Erklärung/Begründung

Im Bereich der ehemaligen Wäscherei der französischen Kaserne wurden hohe Konzentrationen von leichtflüchtigen, halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) in der ungesättigten Bodenzone und dem tieferen Untergrund rund um das Gebäude festgestellt. Die bereits seit September des Jahres 2000 laufende Sanierung wird noch mehrere Jahre fort dauern.

Eine gewerbliche Nutzung ist bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahmen nicht möglich. Um die rechtliche Grundlage für eine anschließende bauliche Nutzung zu schaffen, wird von der Möglichkeit des aufschiebend bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

8. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Festsetzungen

1. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.
2. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder auf Flachdächern ist unzulässig.
3. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Erklärung/Begründung

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds vermieden werden. Entsprechende Anlagen werden nur zugelassen, wenn es sich um Einrichtungen an der Stätte der Leistung handelt. Mit dieser Regelung soll der Entstehung und auch der zu befürchtenden Häufung von „gebietsfremden“ Anlagen entgegengewirkt werden, was insbesondere auf Grund der sensiblen Stadteingangssituation als erforderlich angesehen wird. Aus dem gleichen Grund werden auch Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe von Gebäuden oder auf Flachdächern ausgeschlossen.

9. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der Bereich der ehemaligen Wäscherei (Gebäude 12) und Teile seiner Umgebung sowie der Bereich der ehemaligen Kfz-Halle (Gebäude 23) sind als für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Bereich der ehemaligen Wäscherei bestehen Belastungen durch leichtflüchtige, halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW). In der ehemaligen Kfz-Halle wurden hohe Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt.

Die hinsichtlich der LHKW-Belastungen seit dem Jahr 2000 laufenden Sanierungsarbeiten werden voraussichtlich mehrere Jahre fort dauern. Bezüglich der PAK kann eine Sanierung mittels Bodenaustausch im Rahmen von Abbruchmaßnahmen bzw. der Baureifmachung des Geländes erfolgen.

Bei Tiefbauarbeiten im Umfeld des Gebäudes 12 ist deshalb aufgrund der erheblichen Kontaminationen des Untergrundes durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) mit dem Anfall an belasteten Aushubmassen zu rechnen, die ordnungsgemäß unter gutachterlicher Begleitung erfasst und entsorgt werden müssen.

10. DIN-Vorschriften / Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, die Regelwerke des DWA über die deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef. Die entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch im Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Trier bereit gehalten.

11. Hinweise

Es werden folgende erläuternde Hinweise ohne Festsetzungscharakter in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Vorhandene Messstellen (Grundwasser und Bodenluft) sind zu erhalten und müssen für Probennahmen zugänglich bleiben. Im Falle einer notwendigen Beseitigung ist ersatzweise die Neueinrichtung einer gleichwertigen Messstelle, nach vorheriger Abstimmung mit den zuständigen Behörden, herzustellen.
2. Sollten bei Baumaßnahmen im Plangebiet generell Boden- oder Grundwasser-Verunreinigungen angetroffen werden, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
3. Das Vorhandensein von Kampfmitteln (Bomben-Blindgänger etc.) kann aufgrund der starken Bombardierung im 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

12. Umweltbericht

12.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine von mehreren militärischen Konversionsflächen im Stadtgebiet von Trier, die nach Nutzungsaufgabe durch die französischen Streitkräfte im Jahr 1999 einer Neunutzung zugeführt werden soll. Der aufgegebenen Militärstandort soll gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Das Erfordernis hierzu ergibt sich insbesondere vor dem Hintergrund der Lage der Fläche an einer künftigen Hauptzufahrtsstraße zur Trierer Innenstadt.

Aufgrund der hohen Lagegunst bzw. der sehr guten Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz eignet sich die Fläche insbesondere für die Ansiedlung publikums- bzw. kundenintensiver Gewerbebetriebe. Ziel des Bebauungsplans BN 83-1 ist dementsprechend die Entwicklung eines Gewerbegebiets. Ein entsprechender Gewerbeflächenbedarf ist in der Stadt Trier gegeben. Zwar bestehen derzeit noch baureife gewerbliche Baulandreserven. Aufgrund der topographischen Situation und der Überschwemmungsproblematik sind aber insbesondere Standorte in Nähe zu einem Autobahnanschluss längerfristig knapp. Der Inanspruchnahme des Bereichs der Ehranger Flur, welcher im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, steht die Neuausweisung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Mosel vom 10. Dezember 1999 entgegen.

Ein Planungserfordernis besteht insbesondere zur Regelung der mit der geplanten gewerblichen Nutzung eng verbundenen Einzelhandelsthematik. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier wird das Ziel formuliert, Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Alleerings sowie der Bereiche Hauptbahnhof, Saarstraße und Paulinstraße im Interesse des Erhalts und der Entwicklung des Innenstadtzentrums von der Zulässigkeit auszuschließen. Des Weiteren sollen nahversorgungsrelevante Betriebe vorrangig in den Nahversorgungsbereichen der Stadt Trier angesiedelt werden. Mit geeigneten Festsetzungen zur Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe soll den vorgenannten Zielen des Einzelhandelskonzepts Rechnung getragen werden.

Auf einer Teilfläche von ca. 2,3 ha wurde eine so genannte „gläserne Schuhfabrik“ mit Verkaufsräumen und begleitender Gastronomie angesiedelt. Für die restliche Fläche soll mit der Bebauungsplanung eine Angebotsplanung zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BN 83-1 rückt vom Aveler Bach und vom Knotenpunkt Metternichstraße/Dasbachstraße ab. Grund hierfür ist die noch nicht abgeschlossene Planung der Neuansiedlung des Aveler Tals, welche eine Verkehrsentslastung des Stadtteils Kürenz zum Ziel hat. Eine der diskutierten Varianten schließt mit einer neuen Brücke über die Bahnanlagen an einen Kreisverkehrsplatz im Knotenpunktbereich Metternichstraße/Dasbachstraße an. Im Zuge der beabsichtigten Bebauungsplanung BN 83-2 für den nordöstlichen Teil der ehemaligen Kaserne soll die dann konkretisierte Straßenplanung berücksichtigt werden.

Der ursprünglich am 15.05.2001 als Satzung beschlossene Bebauungsplan BN 75 „Kaserne Nell's Ländchen“ wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 24.02.2005 aufgehoben. Die damalige Planung sah die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Hinblick auf das konkrete Projekt „Autoerlebniswelt“ vor und war nach Aufgabe der Investitionsabsicht überholt.

12.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde liegenden Fachgesetze, fachgesetzlichen Vorgaben und Fachpläne

12.2.1 Planungsrelevante Fachgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Denkmalschutz und -pflegegesetz (DSchPflG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

12.2.2 Ergänzende Vorschriften

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 (Entwurf vom Mai 2005)
- TA Lärm
- 22. BImSchV

12.2.3 Schutzgebiete und -objekte

Fachgesetzliche Schutzgebiete und -objekte sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche nachteilige direkte oder mittelbare Auswirkungen auf Schutzgebiete gemäß § 25 LNatSchG (Natura 2000-Gebiete) sind nicht zu erwarten.

12.2.4 Planungsrelevante Fachpläne und Datensammlungen

- Landschaftsplan Trier 1998 (Entwicklungskonzeption): Durchgrünung vordringlich
- RROPneu (in Aufstellung): Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Landschaftsbild und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr
- Planung vernetzter Biotopsysteme: keine gebietsrelevante Aussage
- Amtliche Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz: keine gebietsrelevante Aussage

12.3 Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

12.3.1 Boden

Ziele

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll im Sinne eines Optimierungsgebots mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Diesem Gebot wird im Rahmen der vorliegenden Planung in vollem Umfang Rechnung getragen, da die Möglichkeit der Innenentwicklung genutzt und damit eine Neuerschließung von Flächen vermieden wird. Im konkreten Planungsfall ist es zudem Ziel, die bestehenden Altlasten im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes zu sanieren.

Ausgangssituation

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht. Die Böden in den unversiegelten Teilbereichen können als stark veränderte Kulturböden angesehen werden. Diese weisen, sofern sie nicht kontaminiert sind, einen mittleren Wert für den Naturhaushalt auf.

Große Teile des Plangebiets sind bereits versiegelt oder teilversiegelt. Neben Befestigungen aus Betonplatten, befinden sich im Plangebiet asphaltierte Flächen und zum Teil überwachsenes Kopfsteinpflaster. Wiesenbrachen und Ruderalflächen sind zum Teil mit Schotter befestigt.

Die teilversiegelten Flächen können allenfalls die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt wahrnehmen. Die Funktionen als Lebensraum, Substrat, die Biotopbildungsfunktion sowie die Puffer und Filterfunktionen sind in diesen Bereichen bereits stark beeinträchtigt. Vollversiegelte Bodenflächen übernehmen keine Funktionen für den Naturhaushalt.

Im Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung (Gebäude 12) und in deren unmittelbarem Umfeld liegen erhebliche Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) vor. Derzeit wird am Schadensherd eine Teilsanierung mittels Bodenluftabsaugung durchgeführt und der Grundwasserschaden durch Detailuntersuchungen innerhalb und außerhalb der Liegenschaft eingegrenzt. Zudem wurde aufgrund der im Bericht des Büros Geo Consult vom 03.11.2000 zur Gefahrerforschung, Teilfläche II, dokumentierten Untersuchungen das Gebäude 023 als Altlast bewertet. In Bodenproben aus zwei Sondierungen in der ehemaligen Kfz-Halle Geb. 023 wurden hohe Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) bis in Tiefen von etwa 2 m ermittelt. Möglicherweise handelt es sich bei den betreffenden Auffüllungsmassen um Material aus einem ehemaligen Gaswerk. Eine Sanierung mittels Bodenaustausch kann im Rahmen von Abbruchmaßnahmen bzw. der Baureifmachung des Geländes erfolgen. Die vorgenannten Altlastenvorkommen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden kleinräumig weitere Bodenverunreinigungen von geringerer Bedeutung nachgewiesen.⁶

Zu erwartende Auswirkungen

Aufgrund der Vorbelastungen ist davon auszugehen, dass es durch die bauliche Entwicklung der Fläche zu keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommt. Die aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 mögliche Bodenversiegelung entspricht in etwa der bestehenden Belastung. Im Hinblick auf die Altlasten und die in diesem Zusammenhang bereits seit dem Jahr 2000 laufenden Sanierungsarbeiten ist insgesamt eine erhebliche Verbesserung des derzeitigen Zustands zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es wird auf die Maßnahmen zur Sanierung der Altlasten verwiesen. Ausgleichende bzw. vermeidende Wirkung auf das Schutzgut Boden kommt der Festsetzung zu, dass die Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind (siehe landespflegerische und grüngestalterische Festsetzungen, Nr. 1).

12.3.2 Wasser

Ziele

Für den Umgang mit Niederschlagswasser ist § 2 Abs. 2 LWG zu beachten:

⁶ SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 19.10.2006, Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Scoping).

„Jeder ist verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist so weit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene 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.“

Im vorliegenden Planungsfall bedeutet dies:

- Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine Oberflächengewässer.

Die Terrassenschotter der Mosel stellen Porengrundwasserleiter mit mittlerer bis starker Grundwasserführung dar. Das Grundwassergefährdungspotential wird in Abhängigkeit von der Beschaffenheit, Mächtigkeit und Lagerungsdichte der überdeckenden Aufschüttungen als sehr hoch bis hoch bewertet. Durch Altlasten im Boden ist das Grundwasser stark gefährdet bzw. vorbelastet. Die Möglichkeit der Grundwasserneubildung ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads stark herabgesetzt.

Zu erwartende Auswirkungen

Es werden aufgrund der Vorbelastungen keine planungsbedingten wesentlichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts erwartet. Vielmehr kann die geplante Altlastensanierung hinsichtlich der Belastungen des Grundwassers zu einer Verbesserung der Situation führen. Von einem wesentlich erhöhten Oberflächenabfluss ist angesichts des hohen bestehenden Versiegelungsgrads nicht auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es wird auf die geplante Sanierung des Grundwassers und die bereits durchgeführten Maßnahmen zur Bodensanierung hingewiesen. Ausgleichende bzw. vermeidende Wirkung auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) kommt der Festsetzung zu, dass die Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind (siehe landespflegerische und grüngestalterische Festsetzungen, Nr. 1).

12.3.3 Klima/Luft

Ziele

Zielvorgaben gemäß § 2 Abs. 1 Nr.6 BNatSchG sind:

„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.“

Im vorliegenden Planungsfall bedeutet dies:

- Weitestgehende Sicherung des Baumbestandes,
- Durchgrünung der Bauflächen, insbesondere durch Baumpflanzungen.

Ausgangssituation

Lokalklimatisch gesehen handelt es sich bei dem Planbereich um eine städtische Zone mit einer im Tagesverlauf erhöhten Temperaturamplitude. Aufgrund des hohen Anteils versiegelter Flächen ist das Plangebiet als klimatischer Belastungsraum einzustufen. Die im Vergleich zum Umland höheren Temperaturen, die erhöhte Gegenstrahlung und die niedrigeren Windgeschwindigkeiten fördern zudem die Schwülebelastung. Insbesondere der zentrale Teil weist einen hohen Versiegelungsanteil auf.

Klimaverbessernd wirkende Grünstrukturen kommen in Form von Einzelbäumen sowie als Randeingrünung vor. Aufgrund der Lage in einem städtischen Belastungsraum kommt diesen Gehölzen eine hohe Bedeutung bezüglich ihrer Luftregenerationsfunktion zu. Da sie jedoch nur eine geringe Fläche einnehmen, wirkt sich ihre klimaverbessernde Funktion, auf das gesamte Plangebiet bezogen, nur untergeordnet aus.

Zu erwartende Auswirkungen

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einer GRZ von 0,8 und zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 12 m wird es zu keiner wesentlichen Verschlechterung der derzeitigen Situation kommen. Grund hierfür sind die Vorbelastungen der Klimafunktion durch die bestehende Bebauung, den hohen Versiegelungsgrad und den geringen Bewuchs. Geringfügige Verschlechterungen können sich durch gewerbliche Emissionen (z.B. Geruch, Staub) ergeben. Gemäß § 8 BauNVO dürfen diese nicht zu erheblichen Belästigungen führen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum Ausgleich möglicher geringfügiger nachteiliger Auswirkungen werden Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken (siehe landespflegerische und grüngestalterische Festsetzungen, Nrn. 1-3) und der Erhalt der Gehölze entlang der Bahnanlagen (siehe landespflegerische und grüngestalterische Festsetzungen, Nr. 5) festgesetzt.

12.3.4 Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt

Ziele

Im unmittelbar geltenden § 2 Abs.1 BNatSchG sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung des Schutzgutes benannt:

"8. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten, sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

9. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotop und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

10. Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotop, Bachläufe, Weiher sowie sonstige bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln."

Im vorliegenden Planungsfall bedeutet dies:

- Weitestgehende Sicherung des Baumbestandes.
- Durchgrünung der Bauflächen, insbesondere durch Baumpflanzungen.

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist durch eine sehr intensive bau- und nutzungsbezogene Überformung gekennzeichnet (ehemalige militärische Nutzung). Es bestehen nur kleine Vegetationsflächenanteile, welche sich überdies durch eine kurzfristige Entwicklungsdauer und leichte Wiederherstellbarkeit auszeichnen. Die Lebensraumbedeutung beschränkt sich überwiegend auf weit verbreitete Ubiquisten. Vergleichbare Lebensräume sind im unmittelbaren Umfeld noch vorhanden.

Zu erwartende Auswirkungen

Aufgrund des geringen Ausgangswerts der Fläche sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere /Biologische Vielfalt zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Gehölze entlang den Bahnanlagen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (siehe landespflegerische und grüngestalterische Festsetzungen, Nr. 5). Zudem werden ausgleichend wirkende Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken (siehe landespflegerische und grüngestalterische Festsetzungen, Nrn. 1-4) in den Bebauungsplan aufgenommen.

12.3.5 Landschaft/Erholung

Ziele

Nach § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft "im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln, und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass [...] 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

In § 2 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Grundsätze formuliert:

"13. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Elemente und Strukturen sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zwecke der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.[...]"

Zudem ist das im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans (RROPneu) beschlossene Kapitel zum Freiraumkonzept zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Stand des RROPneu liegt das Plangebiet in einem geplanten Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Landschaftsbild und in einem geplanten Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr. Der Stadt Trier wird im RROP die besondere Funktion Erholung zugewiesen.⁷

Im vorliegenden Planungsfall bedeutet dies:

- Weitestgehende Sicherung des Baumbestands.
- Durchgrünung der Bauflächen, insbesondere durch Baumpflanzungen.

Ausgangssituation

⁷ Planungsgemeinschaft Region Trier, Schreiben vom 11.10.2006, Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Scoping).

Der ehemaligen militärischen Fläche kommt keine Funktion hinsichtlich der Erholung der Bevölkerung zu. Darüber hinaus besitzt die überwiegend bebaute und versiegelte Fläche keinen positiven Wert für das Landschaftsbild.

Zu erwartende Auswirkungen

Aufgrund des Ausgangszustands sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Gehölze entlang den Bahnanlagen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (siehe landespflegerische und grüngestalterische Festsetzungen, Nr. 5). Zudem werden ausgleichend wirkende Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken (siehe landespflegerische und grüngestalterische Festsetzungen, Nrn. 1-4) in den Bebauungsplan aufgenommen.

12.3.6 Mensch

Ziele

Gemäß dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG gilt Folgendes:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Im vorliegenden Planungsfall bedeutet dies:

- Festsetzung von Lärmkontingenten zur Vermeidung von Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte.

Ausgangssituation

Die nächstgelegene empfindliche Wohnnutzung besteht in rund 110 m Entfernung in der Thyrsusstraße. In rund 75 m Entfernung befinden sich in einem ehemaligen Kasernengebäude östlich der Dasbachstraße Aufnahmeeinrichtungen und Unterkünfte für Asylbegehrende. Auch im südöstlich des Plangebietes jenseits der Bahnlinie gelegenen Bereich Grüneberg /Riverisstraße ist Wohnnutzung angesiedelt. Derzeit finden auf der brachliegenden Fläche abgesehen von einzelnen Zwischennutzungen keine emittierenden Nutzungen statt. Vorbelastungen bestehen zum einem in dem Verkehrsaufkommen auf der Metternichstraße. Eine unabhängig der baulichen Entwicklung im Bereich der ehemaligen Kaserne erstellte Prognose für das Jahr 2015 geht von einer Verkehrsbelastung von 5800 Kfz pro Tag aus. Zum anderen gehen Immissionen von den bestehenden Gewerbebetrieben entlang der Metternichstraße (insbesondere Betriebe östlich des brachliegenden ehemaligen Milchhofgeländes) aus.

Zu erwartende Auswirkungen

Die durch die geplante gewerbliche Nutzung zu erwartenden zukünftigen Geräuscheinwirkungen auf die umgebenden empfindlichen Nutzungen wurden im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan BN 83-1 Ehemalige Kaserne Metternichstraße West der Stadt Trier“, FIRU mbH Kaiserslautern, Oktober 2006, begutachtet. Dieses Gutachten wurde im Januar 2010 ergänzt und aktualisiert.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden auf der Grundlage der Anhaltswerte der DIN 18005 für die Geräuschemissionen von nicht eingeschränkten Gewerbegebieten von 60 dB(A)/m² am Tag und in der Nacht in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Beurteilungspegel berechnet, die im Nachtzeitraum an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm erreichen oder deutlich überschreiten.

Bei der Untersuchung des Straßenverkehrslärms wurde die durch die geplante gewerbliche Nutzung zu erwartende, zusätzliche Verkehrsbelastung berücksichtigt. Das beauftragte Büro FIRU mbH kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass die Zusatzverkehre auf der Metternichstraße zu Emissionspegelerhöhungen von rund 1 dB(A) führen. Nach TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch organisatorische Maßnahmen so weit wie möglich vermindert werden, wenn sie den Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Nach diesem Kriterium ist der durch die Planung zu erwartende Zusatzverkehr als nicht erheblich zu beurteilen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des geplanten Gewerbegebiets wurde hinsichtlich des Gewerbelärms eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006 durchgeführt.

Den zu kontingentierenden Teilflächen (I-III) innerhalb des Plangebiets werden Emissionskontingente durch Festsetzungen im Bebauungsplan so zugeteilt, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die angestrebten Gesamt-Immissionswerte nicht überschritten werden.

Für die nächstgelegenen Immissionsorte soll durch die Kontingentierung sichergestellt werden, dass die Gesamt-Immissionswerte in Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Bei der Kontingentierung werden bestehende Gewerbebetriebe berücksichtigt, indem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten im Einwirkungsbereich bestehender gewerblicher Nutzungen durch die Immissionsanteile der Gewerbegebiete innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Bezogen auf die hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit unterschiedlichen betroffenen Gebiete in der Umgebung (Bezugsgebiete) wurden gemäß Anhang A.4 der DIN 45691 unterschiedliche Emissionskontingente bestimmt. Die Lage der Bereiche I-III und die Bezugsgebiete ergeben sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans. Es werden folgende Emissionskontingente bestimmt:

| Bezugsgebiet | A | | B | | C | | D | | E | | F | |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| | Wohnbebauung Thyrususstraße | | Wohnbebauung Parkstraße | | Gewerbegebiet Dasbachstraße | | Wohnbebauung Grüneberg | | Außenbereich Grüneberg | | Wohnbebauung Riverisstraße | |
| | L _{EK, tags} | L _{EK, nachts} | L _{EK, tags} | L _{EK, nachts} | L _{EK, tags} | L _{EK, nachts} | L _{EK, nachts} | L _{EK, tags} | L _{EK, tags} | L _{EK, nachts} | L _{EK, nachts} | L _{EK, tags} |
| BN 83-1 Fläche I | 60 | 47 | 65 | 52 | 65 | 55 | 65 | 52 | 65 | 55 | 65 | 53 |
| BN 83-1 Fläche II | 60 | 45 | 65 | 50 | 65 | 55 | 65 | 50 | 65 | 55 | 65 | 53 |
| BN 83-1 Fläche III | 60 | 45 | 65 | 50 | 65 | 55 | 65 | 50 | 65 | 55 | 65 | 53 |

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

Tabelle 1: Festgesetzte Emissionskontingente

Auf der Grundlage der in Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) werden für die Immissionsorte folgende Immissionspegel berechnet.

| | Nutzung | IRW TA Lärm | | Lr dB(A) | | Differenz dB(A) | |
|-----------------------|---------|----------------|-------|-------------|-------|--------------------|-------|
| | | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| Bezugsgebiet A | | | | | | | |
| Thyrususstraße 135 | WA | 55 | 40 | 51,8 | 37,2 | -3,2 | -2,8 |
| Thyrususstraße 111 | WA | 55 | 40 | 50,1 | 35,5 | -4,9 | -4,5 |
| Rambouxstraße 21 | WA | 55 | 40 | 47,5 | 32,8 | -7,5 | -7,2 |
| Bezugsgebiet B | | | | | | | |
| Parkstraße 18 | WA | 55 | 40 | 51,2 | 36,9 | -3,8 | -3,1 |
| Bezugsgebiet C | | | | | | | |
| Dasbachstraße | GE | 65 | 50 | 55,3 | 45,3 | -9,7 | -4,7 |
| Bezugsgebiet D | | | | | | | |
| Am Grüneberg 18 | WA | 55 | 40 | 53,1 | 38,7 | -1,9 | -1,3 |
| Am Grüneberg 17 | WA | 55 | 40 | 52,0 | 37,7 | -3,0 | -2,3 |
| Bezugsgebiet E | | | | | | | |
| Am Grüneberg 33 | MI | 60 | 45 | 52,1 | 42,1 | -7,9 | -2,9 |
| Am Grüneberg 51 | MI | 60 | 45 | 50,6 | 40,6 | -9,4 | -4,4 |
| Am Grüneberg 69 | MI | 60 | 45 | 48,3 | 38,3 | -11,7 | -6,7 |
| Bezugsgebiet F | | | | | | | |
| Riverisstraße 40 | WR | 50 | 35 | 45,0 | 33,0 | -5,0 | -2,0 |

L_r = Beurteilungspegel; IRW Immissionsrichtwert

Tabelle 2: Immissionspegel an den Immissionsorten auf Grundlage der Emissionskontingente

Mit der gebietsbezogenen Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 Anhang A.4 wird sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsanteile der Bereiche I-III innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BN 83-1 an allen Immissionsorten in der Umgebung die Immissionswerte der TA Lärm um mehr als 1 dB(A) unterschreiten.

12.3.7 Sach- und Kulturgüter

Von der Planung werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Kulturdenkmäler. Zudem gibt es keine Hinweise auf archäologische Funde. Die Gebäude der ehemaligen französischen Kaserne werden zum Teil saniert. Im Rahmen der Maß-

nahme der „gläsernen Schuhfabrik“ blieben das ehemalige Magazin und das Versorgungslager in der Bausubstanz und damit der Charakter der ehemaligen französischen Kaserne erhalten.

12.3.8 Weitere Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

Wechselwirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i) BauGB können sich insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser einerseits und zwischen den Schutzgütern Landschaft/ Erholung und Mensch andererseits ergeben. Aufgrund der insgesamt geringen Umweltauswirkungen der Planung werden diese jedoch als unerheblich bewertet. Das Planungsvorhaben entspricht in vollem Umfang der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, nach der mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Die Planung deckt sich zudem mit dem Ziel, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Abschnitt 11.5 erläutert.

12.4 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die bauliche Entwicklung der ehemaligen französischen Kaserne wird keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt haben. Geringfügige Verschlechterungen können sich lediglich durch gewerbliche Emissionen ergeben, welche insbesondere die Schutzgüter Luft und Mensch betreffen. Nach § 8 BauNVO dürfen diese aber zu keinen erheblichen Belästigungen führen. Hinsichtlich des Gewerbelärms wird durch die Festsetzung von Immissionskontingenten zudem vermieden, dass es zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt. Erhebliche Verbesserungen ergeben sich hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser), da im Zuge der baulichen Entwicklung der Fläche umfangreiche Maßnahmen zur Sanierung der Altlasten durchgeführt werden. Aufgrund des geringen Ausgangswertes ist hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt und Landschaft keine Verschlechterung des Umweltzustands zu erwarten. Schützenswerte Kultur- oder Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

| Nr. | Schutzgut | Auswirkungen auf den Umweltzustand |
|---|---|------------------------------------|
| 1 | Boden | + |
| 2 | Wasser | + |
| 3 | Klima/Luft | (-) |
| 4 | Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt | O |
| 5 | Landschaft/Erholung | O |
| 6 | Mensch | (-) |
| 10 | Kultur- und sonstige Sachgüter | O |
| + Verbesserung O keine wesentliche Veränderung - Verschlechterung (-) geringe Verschlechterung | | |

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

12.5 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Aufgrund der hohen Vorbelastungen im Bereich der ehemaligen Kaserne sind durch die geplante gewerbliche Nutzung nur geringe Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Schutzgüter Boden,

Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt und Landschaft/Erholung) zu erwarten. Es bestehen nur kleine Vegetationsflächenanteile, welche sich überdies durch eine kurzfristige Entwicklungsdauer und leichte Wiederherstellbarkeit auszeichnen. Die Lebensraumbedeutung beschränkt sich überwiegend auf weit verbreitete Ubiquisten. Vergleichbare Lebensräume sind im unmittelbaren Umfeld noch vorhanden. Der Gehölzriegel an der Grenze zu den Bahnanlagen, welcher die größte zusammenhängende Vegetationsstruktur auf dem Gelände der ehemaligen französischen Kaserne darstellt, wird zum Erhalt festgesetzt. Klimatisch ist das Gebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrads stark vorbelastet. Eine wesentliche Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen wird durch die Planung nicht zugelassen. Eine Erholungsfunktion kommt der Kaserne nicht zu (siehe auch Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern in Abschnitt 12.34).

Durch die Planung kann insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) vielmehr eine Verbesserung erreicht werden, indem die Altlasten im Boden und im Grundwasser im Zuge der baulichen Entwicklung der Fläche saniert werden. Es handelt sich im Übrigen um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen vermeidet.

Trotz der geringen planbedingten Eingriffsintensität werden im Bebauungsplan folgende ausgleichende Maßnahmen festgesetzt, um auch die geringfügigen Auswirkungen der Planung vollständig auszugleichen. Ein planexterner Ausgleich ist nicht erforderlich.

Es gelten:

| | | | | |
|-----------------------|--------------------------------|-----------|------------|-----------|
| a/b = Arten / Biotope | l = Landschaftsbild / Erholung | b = Boden | w = Wasser | k = Klima |
|-----------------------|--------------------------------|-----------|------------|-----------|

- Generelle Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (a/b,l,b,w,k)
- Verwendung von Großgrün (groß- bis mittelkronige Bäume) auf den nicht überbaubaren Grundflächen (a/b,l,k)
- Verbesserung der Durchgrünung durch Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Falle der Anlage von Stellplätzen (a/b,l,k)
- Pflicht zur Verwendung von Laubgehölzen bei Einfriedungen mit Gehölzen (l,a/b)

12.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereich des Plans

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung eines Gewerbegebiets anderen Gebietsarten vorgezogen. Ein entsprechender Gewerbeflächenbedarf ist in der Stadt Trier gegeben. Zwar bestehen derzeit noch baureife gewerbliche Baulandreserven. Aufgrund der topographischen Situation und der Überschwemmungsproblematik sind aber insbesondere Standorte in Nähe eines Autobahnanschlusses längerfristig knapp. Der Inanspruchnahme des Bereichs der Ehranger Flur, welcher im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, steht die Neuausweisung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Mosel vom 10. Dezember 1999 entgegen.

Für eine Ausweisung der ehemaligen Kaserne als Gewerbegebiet spricht zudem die bereits bestehende hohe Versiegelung der Fläche. Selbst bei Ausschöpfung der Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von 0,8 ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Verschlechterung des Umweltzustands auszugehen. Von einer Unterschreitung der nach der BauNVO höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) soll im Hinblick auf eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke verzichtet werden.

Eine alternative Darstellung als Wohngebiet würde insbesondere aufgrund des zum Teil gewerblich genutzten Umfeldes und der Lage zwischen der Bahntrasse und der Metternichstraße, welche zukünftig als Hauptverkehrsstraße ausgebaut werden soll, mit erheblichen Immissionskonflikten einhergehen. Zudem drängt sich eine alternative Wohnnutzung auch im Hinblick auf die Altlasten im Bereich der ehemaligen Reinigung nicht auf.

12.7 Weitere Angaben zur Umweltprüfung

12.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Rahmen der Altlastenuntersuchung wurden an unterschiedlichen, aus der Nutzung hergeleiteten Verdachtsstellen Proben entnommen (z.B. Rammkernsondierungen, Bodenluftmessstellen und Brunnen). Weitere spezielle Verfahren kamen nicht zur Anwendung.

12.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Das Monitoring dient der Überprüfung der prognostizierten Auswirkungen, um zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung und Umsetzung vornehmen oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Es ist geplant, dass eine Überprüfung der Prognosen anhand der tatsächlichen Umweltentwicklung innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durchgeführt und bei Bedarf wiederholt wird. Gegenstand der Prüfung soll auch die Einhaltung der umweltbezogenen Festsetzungen sein.

13. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des ehemaligen Kasernengeländes in der Metternichstraße vor und trägt damit der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, nach der mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, in vollem Umfang Rechnung. Sie ist ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Wiedernutzbarmachung des ehemals militärischen Geländes und zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Trier. Die Festsetzungen ermöglichen eine flexible und effiziente gewerbliche Ausnutzung des ehemaligen Kasernengeländes.

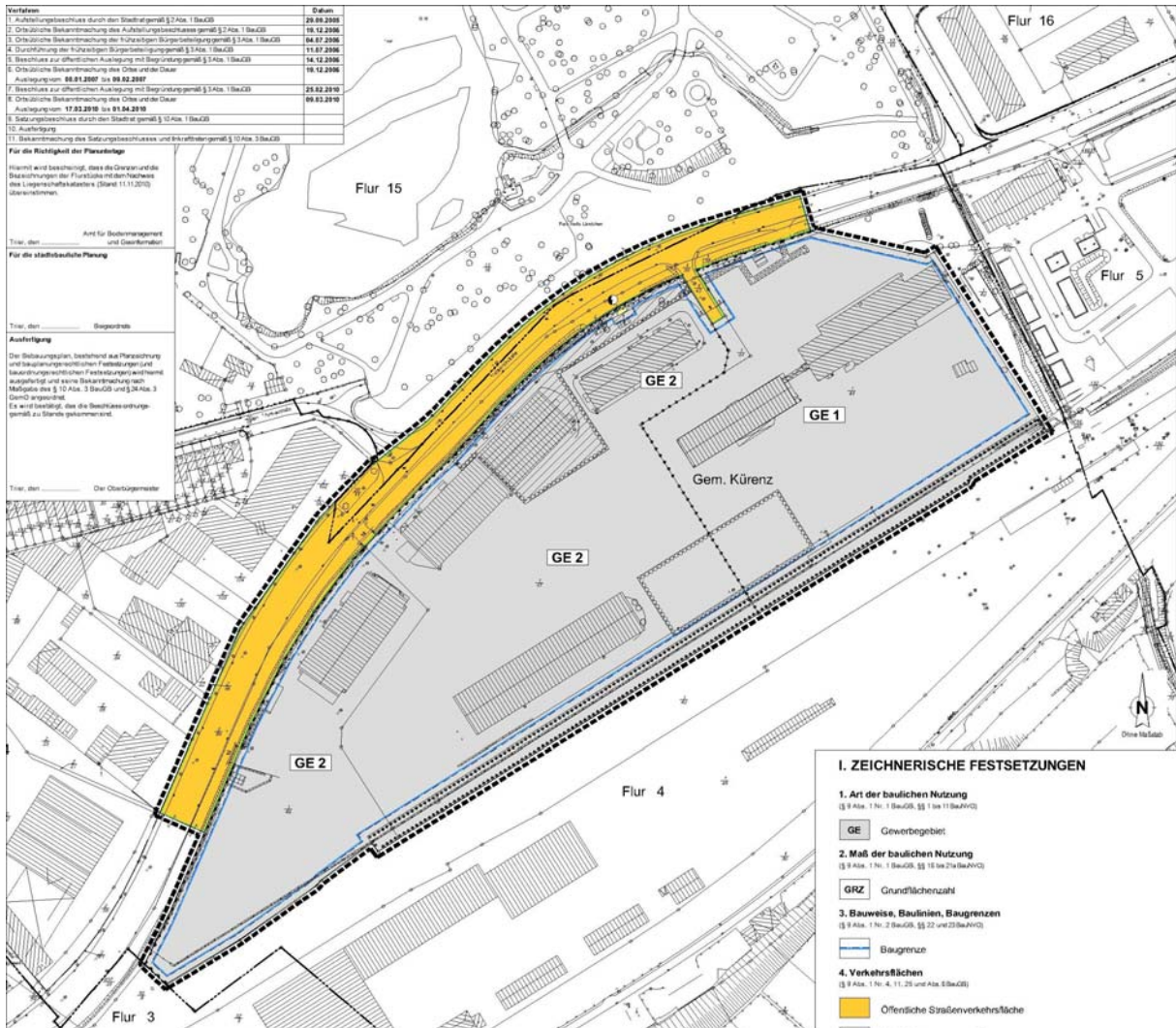
Aufgrund der bestehenden hohen Versiegelung und der Vorbelastungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich keine wesentliche Verschlechterung des Umweltzustands zur Folge haben wird. Vielmehr kann mit der Entwicklung der Fläche teilweise eine Verbesserung der Situation erreicht werden. Dies gilt aufgrund der Altlastensanierung insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Hinsichtlich des Gewerbelärms wird durch die Festsetzung von Immissionskontingenten vermieden, dass es zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt.

Trier, den 17.05.2011

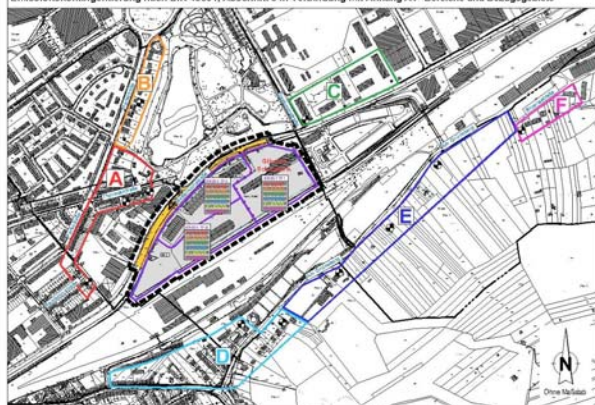
gez.

S. Kaes-Torchiani

Beigeordnete



Emissionskontingentierung nach DIN 45691, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 - Bereiche und Bezugsgebiete



Legende

- A Bezugsgebiet A
- B Bezugsgebiet B
- C Bezugsgebiet C
- D Bezugsgebiet D
- E Bezugsgebiet E
- F Bezugsgebiet F
- Flächenschaltquelle
- Immissionsort

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauZG)

| | | | |
|--------|-----|--------|-----|
| GE 1 | 0,8 | GE 2 | 0,8 |
| 12,0 m | | 12,0 m | |

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, §§ 1 bis 11 BauZVG)
 - GE Gewerbegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, §§ 10 bis 12 BauZVG)
 - GRZ Grundflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZG, §§ 22 und 23 BauZVG)
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 25 und Abs. 5 BauZG)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 5 BauZG)
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Trafostation
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 5 BauZG)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich m. umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauZG)
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten von Kabel Deutschland