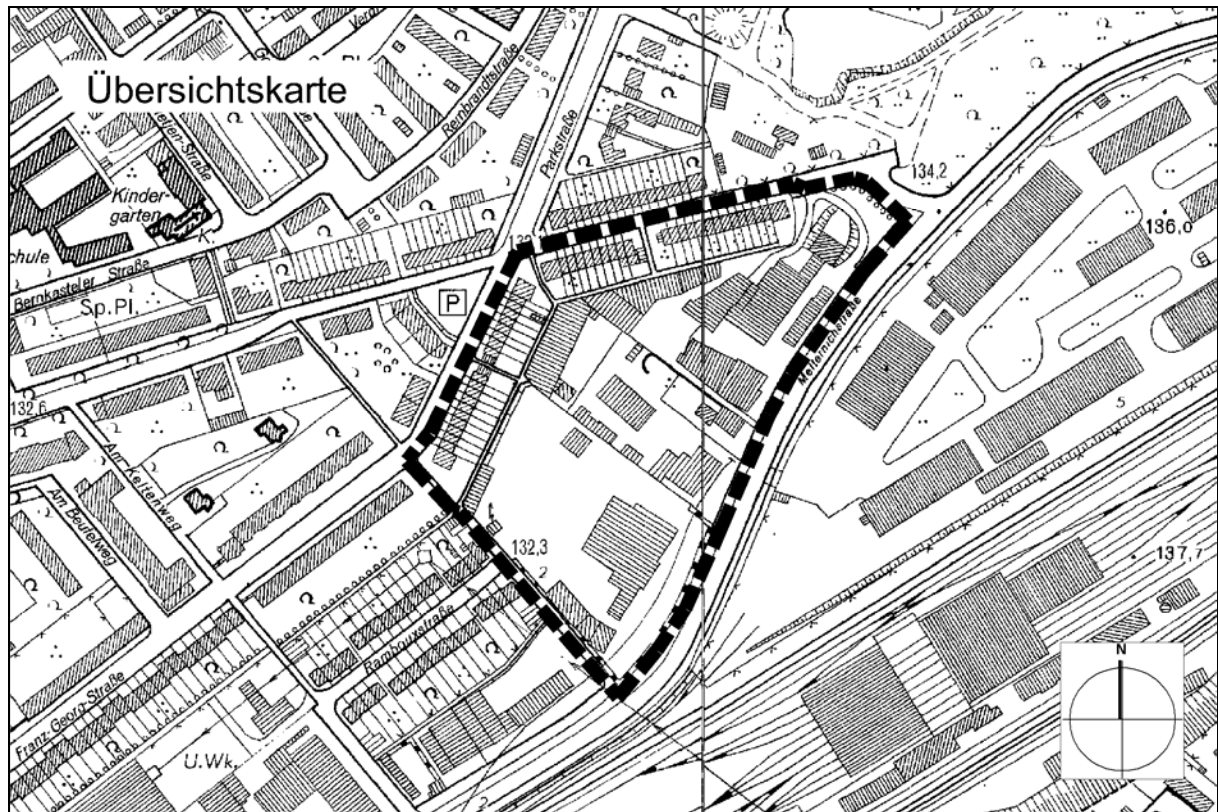


# STADT TRIER

## BEBAUUNGSPLAN BN 81 „ZWISCHEN METTERNICH- UND THYRSUSSTRAÙE“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Trier, Stand 02/2008 (Satzungsbeschluss)

Bearbeitung:  
Stadtplanungsamt Trier



## Inhaltverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren und Rechtsgrundlage</b>	<b>1</b>
2.1	Rechtsgrundlage	1
2.2	Planverfahren	2
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Größe / Räumlicher Geltungsbereich	2
3.2	Nutzung des Plangebietes und der Randbereiche	2
3.3	Vorhandene planungsrechtliche Situation	4
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Erschließung des Plangebietes	5
3.5.1	Verkehrliche Erschließung	5
3.5.2	Ver- und Entsorgung	5
3.6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
<b>4</b>	<b>Sonstige für die Planung relevanten Rahmenbedingungen / Restriktionen</b>	<b>6</b>
4.1	Umwelt / Altablagerungen	6
4.2	Immissionen	6
<b>5</b>	<b>Raumordnung / Sonstige städtebauliche Planungen</b>	<b>7</b>
5.1	Ziele der Raumordnung	7
5.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Trier	7
<b>6</b>	<b>Planungsziele / Planungsalternativen</b>	<b>8</b>
6.1	Planungsziele/ Städtebauliche Konzeption	8
6.2	Planungsalternativen	9
<b>7</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes, Regelungen und ihre Begründung</b>	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)	10
7.1.2	Gewerbegebiet (GE)	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.2.1	Grundflächenzahl	15
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse	15
	Festsetzung:	15
7.2.3	Überbaubare Grundstückfläche	16
7.3	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	17
7.4	Fläche für Leitungsrechte	17
7.5	Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
	Festsetzungen:	17
7.5.1	Pflanzliste	18
7.6	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	19
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Kennzeichnungen</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen / Kosten</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>

## Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Anlage 2: Grafik der Planzeichnung

Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten (auf Anforderung)

## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans BN 81 „Zwischen Metternich- und Thyrsusstraße“ wurde vom Stadtrat am 31.03.2004 gefasst (Drucksache Nr. 173 / 2004). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 06.04.2004. Primärer Anlass waren Nachfragen zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben auf der Brache des ehemaligen Milchhofstandortes.

Als Zielsetzung der Planung wurde im Aufstellungsbeschluss die Schaffung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzung sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bestimmt (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Diese Planungsziele sind zwischenzeitlich - im Rahmen der Beschlussfassung über die Veränderungssperre - dahingehend präzisiert worden, dass am vorliegenden Standort neben dem Wohngebiet ein hinsichtlich des Störgrades eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Aus städtebaulichen Gründen (Vermeidung von Nutzungen mit hohen Kundenfrequenzen an der auszubauenden Metternichstraße) sowie im Interesse des Erhaltes bestehender Versorgungsstrukturen in den Wohngebieten von Trier-Nord sollen darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe mit potenziell zentrenrelevanten Sortimenten soweit möglich von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der aktuellen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ergibt sich auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB eine Situation ohne Einschränkungen in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Auch das enge Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten mit der Charakteristik einer Gemengelage beinhaltet ein hohes Konfliktpotenzial und einen Regelungsbedarf. Die Planung ist vor diesem Hintergrund i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich

## 2 Verfahren und Rechtsgrundlage

### 2.1 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird gemäß Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) im beschleunigten Verfahren nach § 1a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auch im Interesse der Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt. Im Bebauungsplan BN 81 wird eine zulässige Grundfläche von 27.440 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Ermittlung dieser Grundfläche basiert auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen und der Größe der Baugebiete. Planverfahren in der Umgebung des vorliegenden Bebauungsplans bleiben außer Betracht, da hierzu kein sachlicher Zusammenhang besteht. Insbesondere für den Bebauungsplan BN 83-1 (östlich der Metternichstraße) gilt, dass dieser mit der Konversion einer früher militärisch genutzten Fläche einen gänzlich anderen Hintergrund hat.

Da im Bebauungsplan BN 81 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von ca. 27.440 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, erfolgt auf der Grundlage von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange eine überschlägige Prüfung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2

Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Dies ist nach dem Ergebnis der Prüfung (Anlage 1) nicht der Fall.

Auch die sonstigen Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen; Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

## **2.2 Planverfahren**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 19.09.2007 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung in der Rathauszeitung vom 20.11.2007 in der Zeit vom 28.11.2007 bis zum 28.12.2007.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage und Größe / Räumlicher Geltungsbereich**

Im stadträumlichen Bezug liegt das Plangebiet im nordöstlichen Stadtgebiet von Trier, im Ortsbezirk Trier-Nord im Nell's Ländchen. Statistisch gehört das Plangebiet zum Bezirk „Park Nell's Ländchen“ und ist ca. 1,5 km vom Altstadtzentrum von Trier entfernt. Topographisch gesehen liegt das Plangebiet auf dem Niveau der Altstadt von Trier und weist nur geringfügig erkennbare Höhenunterschiede auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BN 81 „Zwischen Metternich- und Thyrsusstraße“ umfasst eine Fläche, einschließlich der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Verkehrs- und Versorgungsfläche, von ca. 3,93 ha.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kürenz, Flur 4 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordwesten durch die Franz-Georg-Straße und Thyrsusstraße sowie in einem kleinen Teilbereich durch den Nell's Park;
- im Osten durch die Metternichstraße sowie
- im Westen bzw. Südwesten durch einen Fußweg an der Rambouxstraße.

Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zugehörigen Planurkunde im Maßstab 1:1000.

### **3.2 Nutzung des Plangebietes und der Randbereiche**

Das Plangebiet zwischen Metternich-, Thyrsusstraße und dem städtischen Fußweg ist vollständig bebaut. Der Bestand ist geprägt von einer durchgängig gewerblichen Nutzung im östlichen, südlichen und teilweise auch westlichen Teil des Plangebietes. Entlang der Thyrsustrasse bzw. der Franz-Georg-Straße ist das Gebiet begrenzt durch eine Wohnbebauung, die aus zweigeschossigen Reihenhäusern besteht.

Der Gewerbebestand entspricht im wesentlichen der Nutzungsmischung wie sie für eine Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO typisch ist. Die Nutzungen bestehen überwiegend aus handwerklich orientierten Dienstleistungsbetrieben (Motorenbau, Rennsporttechnik) mit den dazugehörigen Büro- und Verwaltungsgebäuden und aus einem rein dienstleistungsorientierten Betrieb (Spedition). Produzierendes Gewerbe ist bisher gar nicht vertreten. Ein Großteil des Gebietes besteht aus einer Gewerbebrache, dem Gebäudebestand des ehemaligen Milchhofes in Trier. Der größte Teil der verschiedenen ehemals Milchhofgebäude steht leer und sind teilweise verfallen.

Als **Einzelhandelsnutzung** besteht derzeit ein Baustoffhandel, der mit 10.516 m<sup>2</sup> neben der Gewerbebrache den größten Teil einnimmt; dieser Betrieb besteht im wesentlichen aus Lager- und Ausstellflächen für Baumaterialien, einem kleinen Bürotrakt sowie einer Halle zur Aufnahme von witterungsunbeständigen Baustoffen und Maschinen. Das Geschäft ist zwar großflächig, unter Berücksichtigung des Sortimentes handelt es sich jedoch nicht um einen Betrieb i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO. Daneben ist durch einen positiven Bauvorbescheid ein nicht-großflächiger Einzelhandelsmarkt auf der Fläche des ehemaligen Milchhofes zugelassen.

Die Umgebungsnutzung des Gebietes stellt sich sehr heterogen dar. Nördlich und nordöstlich schließt sich der Nell's Park an, der für die Naherholung insbesondere der Bevölkerung von Trier-Nord, aber auch gesamtstädtisch eine wichtige Funktion. Südwestlich grenzt das Gewerbegebiet an eine Wegeparzelle der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft GBT, die der rückwärtigen Erschließung der Wohnbebauung an der Rambouxstraße dient.

Südlich liegen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG bzw. das Konversionsgebiet der ehemaligen Kaserne Metternichstraße, für welches derzeit der Bebauungsplan BN 83-1 im Verfahren ist. Nach dem Planentwurf für den Bebauungsplan BN 83-1 ist die Festsetzung eines hinsichtlich des Störgrades eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen. Im Westen grenzt die Rambouxstraße mit Wohnnutzung an.

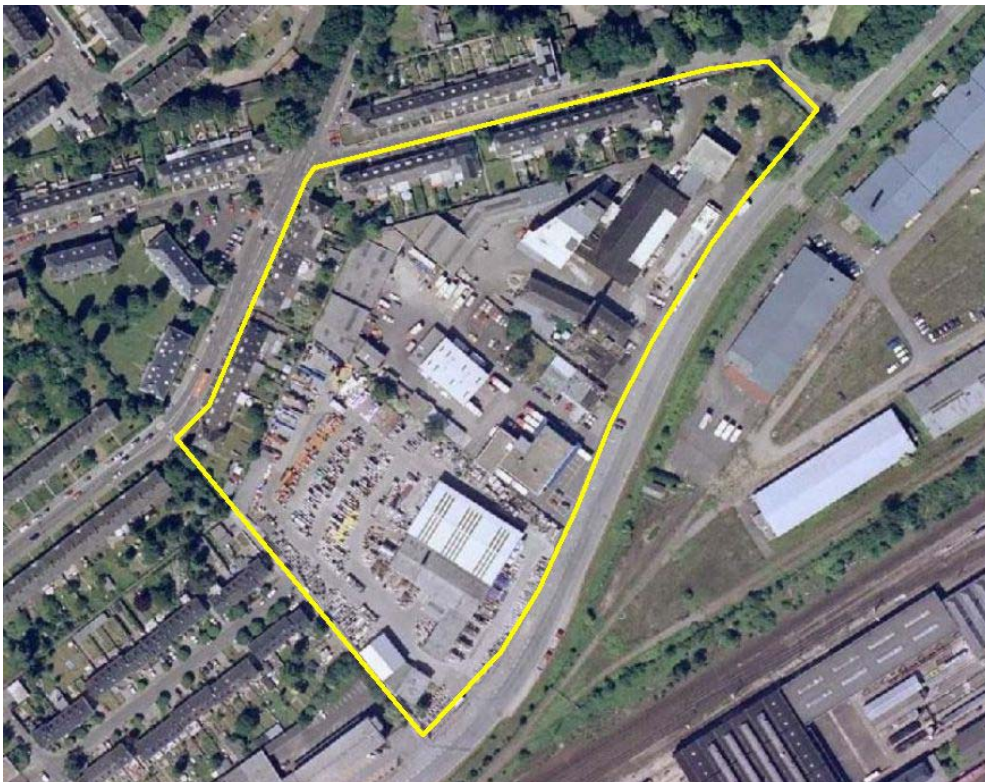


Abbildung 1: Ortofoto mit Darstellung des Plangebietes



Abbildung 2: Nutzungsverteilung im Plangebiet

### 3.3 Vorhandene planungsrechtliche Situation

Ein Bebauungsplan liegt für das Plangebiet bislang nicht vor. Es ist somit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die in der Nachbarschaft des Gebietes bestehenden Bebauungspläne sind in der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

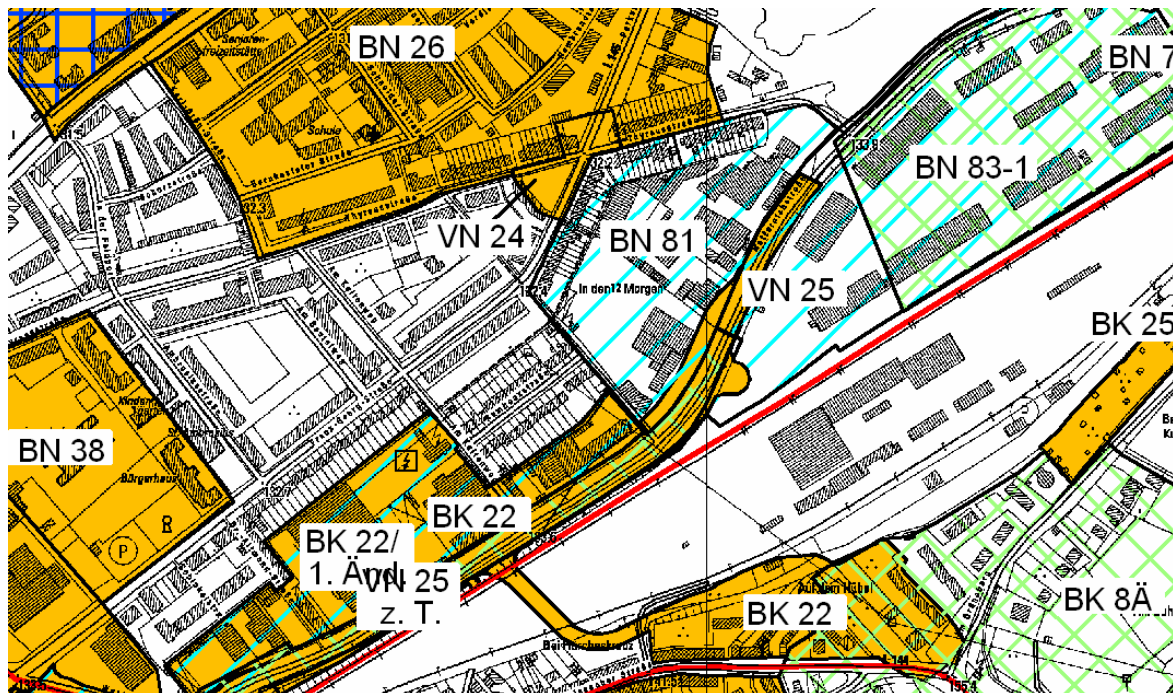


Abb. 3 Übersichtskarte der bestehenden Bebauungspläne

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme des öffentlichen Fuß- und Radweges am westlichen Gebietsrand, vollständig im Privatbesitz; auf allen Flächen, mit Ausnahme des ehemaligen Milchhofes, sind bereits Betriebe angesiedelt bzw. durch Wohngebäude bebaut. Die heutigen Eigentumsverhältnisse stehen einer Realisierung der städtebaulichen Maßnahme nicht entgegen.

### **3.5 Erschließung des Plangebietes**

#### **3.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt für die gewerblich genutzten Grundstücke an die Metternichstraße, für das Wohngebiet an die Thyrsusstraße bzw. die Franz-Georg-Straße. Zurzeit wird der Hauptverkehr über die Franz-Georg-Straße (L 145) geleitet. Zukünftig soll die Metternichstraße die Hauptschließungsfunktion als L 145 übernehmen.

Das Planungsgebiet ist gut durch den öffentlichen Nahverkehr versorgt. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 1 und 86 (Ecke Thyrsusstraße / Franz-Georg-Straße) mit einer direkten Verbindung zur Innenstadt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führt von der Franz-Georg-Straße führt ein Fußweg zur Metternichstraße

#### **3.5.2 Ver- und Entsorgung**

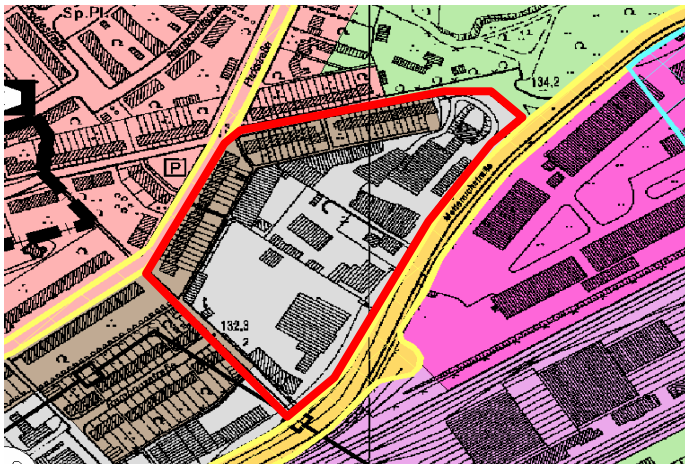
Da es sich um einen Bestandsbereich handelt, ist das Gebiet versorgungstechnisch bereits voll erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt in einen Mischwasserkanal.

### **3.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trier als gewerbliche Baufläche ohne weitere Konkretisierungen sowie als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abbildung unten).

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs. Nr.2 BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aber abweichen.

Der Flächennutzungsplan ist nach der Rechtskraft der Satzung zum Bebauungsplan BN 81 im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen. An Stelle der gemischten Baufläche soll Wohnbaufläche dargestellt werden.



**Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**

## **4 Sonstige für die Planung relevanten Rahmenbedingungen / Restriktionen**

### **4.1 Umwelt / Altablagerungen**

Im nördlichen Bereich des ehemaligen Milchhofgeländes (an der Einmündung Thyrsusstraße / Metternichstraße) sind gemäß Mitteilung der unteren Wasser-/Bodenschutzbehörde Kontaminationen des dortigen Grundwassers durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) festgestellt worden (Milchhofbrunnen 3 und 4). Hierbei handelt es sich um Verschleppungen aus einem Schadensfall innerhalb der benachbarten ehemaligen französischen Kaserne „Nell’s Ländchen“ (Nutzung als chemische Reinigung, Gebäude 12). Weitere Hinweise auf mögliche Belastungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers aus Vornutzungen bzw. aktuellen Schadensfällen und somit Einschränkungen für künftige Nutzungen sind der o. a. Behörde nicht bekannt. Aus Vorsorgegründen sind erforderliche Tiefbauarbeiten, insbesondere im Bereich der vorhanden Brunnen 3 und 4 des ehemaligen Milchhofes, von einem Fachgutachter zu begleiten, da nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass bisher nicht bekannte Verunreinigungen des Bodens stattgefunden haben.

Auch das Vorhandensein unterirdischer Infrastrukturanlagen (alte Leitungen, Kanäle etc.) durch die Vornutzung als Molkerei kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine entsprechende textliche Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz keine Eintragungen bezüglich schädlicher Bodenkontaminationen registriert sind.

### **4.2 Immissionen**

Unter Berücksichtigung der oben bereits angeführten Gemengelageproblematik bestehen Konflikte durch die unmittelbare Benachbarung zwischen Wohnnutzung und Gewerbe. Die Situation entspricht nicht dem in § 50 BImSchG manifestierten Trennungsgrundsatz.

Das enge Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbe stellt eine städtebaulich unbefriedigende Situation dar. Die Benachbarung von Wohnnutzung und Gewerbe führt zu Einschränkungen in der Nutzbarkeit der gewerblichen Grundstücke und zu Beeinträchtigungen der Wohnfunktion.

Darüber hinaus ist die Wohnnutzung durch die an das Gebiet angrenzende Franz-Georg-Straße erhöhten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Es ist aber davon auszugehen, dass sich die Situation



künftig günstiger darstellen wird als bisher, da sich durch die in der 48. Flächennutzungsplanänderung festgelegte Verlagerung der Haupterschließungsstraße (L 145) auf die Metternichstraße deutliche Entlastungseffekte für die Franz-Georg-Straße ergeben werden.

## **5 Raumordnung / Sonstige städtebauliche Planungen**

### **5.1 Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 20 Landesplanungsgesetz sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm, regionaler Raumordnungsplan), die für die Stadt Trier im Hinblick auf die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes von Bedeutung sind, sollen nachstehend zusammengefasst wiedergegeben werden. Dabei kann bereits vorab darauf hingewiesen werden, dass die im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier niedergelegten Ziele der Raumordnung recht allgemein gehalten sind und insoweit keinen konkreten räumlichen Bezug zum Plangebiet haben.

Demnach ist der Wirtschaftstandort Region Trier in seiner räumlichen Struktur so weiter zu entwickeln, dass er den künftigen Anforderungen aus der Konkurrenzsituation im europäischen Umfeld gerecht werden kann.

Strukturräumlich betrachtet liegt die Stadt Trier im Mittelbereich Trier (Gestaltungsraum mit Verdichtungsansätzen), der in seiner wirtschaftlichen und infrastrukturellen Leistungsfähigkeit zu sichern und auszubauen ist. Durch verschiedene Maßnahmen soll die Funktionsfähigkeit der Verdichtungsansätze von Wohnungen und Arbeitsstätten erhöht werden, z.B. durch die Bereitstellung und Erschließung von Gewerbeflächen.

Im System der zentralen Orte kommt der Stadt Trier die Funktion eines Oberzentrums zu. Sie hat die Region insoweit mit hochwertigen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs zu versorgen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig; Betriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 2.000 qm kommen in der Regel nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Der Bildung von Agglomerationen nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist entgegenzuwirken.

Durch die Neuansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte nicht gefährdet werden. Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen zu errichten. Ausnahmsweise können auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierten Lagen zugelassen werden. Dies setzt jedoch voraus, dass es sich um Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten handelt, die aufgrund ihrer fachlichen Spezialisierung auf große Ausstellungs- und Verkaufsflächen, sowie aufgrund ihrer Vertriebsform auf Standorte mit guter Pkw-Erreichbarkeit angewiesen sind.

### **5.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Trier**

Der Trierer Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.01.2005 (Drucksache 396/2004) das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Trier beschlossen. Dort wird festgelegt, dass großflächige Handelsbetriebe mit cityrelevanten Sortimenten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bestehender Versorgungsstrukturen außerhalb der festgelegten Zentrenbereiche auszuschließen sind. Ebenso

sollen zufällige Einzelhandelsagglomerationen an anderen - städtebaulich nicht integrierten Standorten - vermieden werden.

Als Konsequenz aus den Erfahrungen des Einzelhandelskonzeptes von 1997 wird auf eine proaktive Politik der B-Planaufstellung, v. a. in bisher nicht beplanten Bereichen nach § 34 BauGB, hingearbeitet, um so das „Einsickern“ von Einzelhandelsnutzungen in diese Bereiche planerisch weiter einzuschränken bzw. zu reglementieren.

## **6 Planungsziele / Planungsalternativen**

### **6.1 Planungsziele/ Städtebauliche Konzeption**

Unter Berücksichtigung der im bisherigen Planaufstellungsverfahren bereits getroffenen Festlegungen und der o. a. Rahmenbedingungen werden für das Plangebiet folgende konkrete Ziele formuliert:

⇒ **Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Interesse der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Bedingt durch die oben bereits angeführte Standortgunst verfügt das Plangebiet auch über eine potenziell hohe Attraktivität für Einzelhandelsnutzungen. Entsprechende Ansiedlungen können jedoch sowohl die Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums der Stadt Trier wie auch den Bestand benachbarter Nahbereichszentren beeinträchtigen.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier<sup>1</sup> wird das Ziel formuliert, im Interesse des Erhalts und der Entwicklung der Attraktivität des Innenstadtzentrums außerhalb des Alleenrings sowie der Bereiche Hauptbahnhof, Saarstraße und Paulinstraße city- bzw. zentrenrelevante Sortimente von der Zulässigkeit auszuschließen.

Des Weiteren wird im Einzelhandelskonzept ein Katalog nahversorgungsrelevanter Sortimente festgelegt. Die entsprechenden Waren sollen vorrangig in den Nahversorgungsbereichen der Stadt Trier angesiedelt werden. Beim Standort BN 81 handelt es sich nicht um einen Nahversorgungsbereich. Nach der Bestandsaufnahme des Einzelhandelskonzeptes<sup>2</sup> konzentrieren sich die Versorgungseinrichtungen in Trier-Nord (statistische Bezirke Maximin und Nell's Ländchen) auf die Bereiche „Paulinstraße“ und „Wasserweg“ bzw. auch „Schöndorfer Straße“. Ergänzende Versorgungsstrukturen sind vorhanden am Verteilerkreis-Nord sowie im Baugebiet BN 70. Die Einzelhandelsumsätze liegen weit über dem örtlichen Nachfragevolumen, so dass von einer Sättigung des Marktes ausgegangen werden kann.

Vor diesem Hintergrund soll im Interesse der Erhaltung und Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche eine weitere Dispersion von Einrichtungen der Nahversorgung in die Fläche verhindert und entsprechende Angebote am Standort BN 81 ausgeschlossen werden<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2005

<sup>2</sup> Analyseband, S.81 ff

<sup>3</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Bauvoranfrage Metternichstraße ur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, CIMA GmbH 2004

### ⇒ **Standortsicherung für Wohnen und Gewerbe / gestalterische Aufwertung**

Das enge Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Plangebiet entspricht zwar nicht mehr heutigen Ansprüchen an die Zuordnung störender und störepfindlicher Nutzungen, zur Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsmischung werden aber keine Alternativen gesehen (vgl. hierzu auch Kapitel 6.2). Ein Planungsziel ist deshalb die **Standortsicherung für Wohnen und Gewerbe** und die **Herstellung eines geordneten Nebeneinanders von Wohnnutzung und Gewerbe** durch klare Vorgaben hinsichtlich des zulässigen Störgrades der gewerblichen Nutzungen. Zu berücksichtigen ist bei dieser Wertung auch, dass sich für die Wohnnutzung mittel- bis langfristig ohnehin durch die geplante Entlastung der Achse Franz-Georg-/Parkstraße eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem Status quo ergeben wird. Mit dieser Änderung in der Verkehrskonzeption wird auch eine Erhöhung der Standortgunst für die gewerblichen Nutzungen einhergehen.

Dem hohen Standortpotenzial wird die bisherige Struktur des Gebietes mit umfangreichen Brachflächen, untereinander unverträglichen Nutzungen und erheblichen gestalterischen Mängeln nicht gerecht. Ziel der Planung ist es dementsprechend, das Gebiet durch Vorgabe eines städtebaulich-gestalterischen Rahmens und durch eine klare Nutzungsstruktur **standortgerecht aufzuwerten**. Eine gestalterische Aufwertung soll durch die Integration eines **Mindeststandards für die Begrünung der Grundstücke** erreicht werden.

Unter Berücksichtigung des engen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnungsbau sollen darüber hinaus **Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen** werden. Damit kann auch ein Beitrag zur Vermeidung möglicher Trading-Down-Effekte geleistet werden.

## **6.2 Planungsalternativen**

Der Eigentümer der Gewerbebrache hat das Interesse zur Umnutzung des Bereichs zum Wohnungsbaustandort bekundet. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist auch diese Planungsalternative zu prüfen.

Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass sich die Eignung der Gewerbebrache als Wohnbaufläche durch die bereits im Rahmen der 48. Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Umwidmung der Metternichstraße zur Hauptverkehrsstraße als sehr ungünstig darstellen wird. Im Randbereich der Fläche des ehemaligen Milchhofs werden dann Beurteilungspegel von ca. 60 dB (A) nachts und 70 dB (A) tags auftreten. Eine Abschirmung durch aktive Schallschutzmaßnahmen ist unter Berücksichtigung der abgrenzenden Nutzungen mit notwendigen Zufahrten zur Metternichstraße Zufahrten nur sehr bedingt möglich.

Eine heranrückende Wohnbebauung würde darüber hinaus zu unzumutbaren Betriebseinschränkungen der vorhandenen (südwestlich angrenzenden) Gewerbebetriebe führen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans BN 83-1 der Bereich östlich der Metternichstraße derzeit als Gewerbebestandort neu entwickelt wird. Auch in Bezug auf diese Planung wäre die Etablierung eines Wohnstandortes im Bereich des ehemaligen Milchhofes problematisch, da hierdurch ein Erfordernis für noch weitergehenden Einschränkungen des zulässigen Störgrades der Betriebe im Bereich BN 83-1 verbunden wäre.

Schließlich ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt Trier im Hinblick auf die topographischen Rahmenbedingungen langfristig nur mehr über äußerst geringe Flächenreserven für gewerbliche Nutzungen verfügt. Auch dieser Gesichtspunkt spricht für eine Beibehaltung der o. a. Planungsziele.

## 7 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Regelungen und ihre Begründung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie über überbaubare Grundstücksflächen. Der Plan erfüllt somit in Gänze die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 7.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauNVO)

##### Festsetzung

Die im Plan gekennzeichneten Bereiche an der Franz-Georg-Straße und der Thyrsusstraße werden als Allgemeines Wohngebiet **WA** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1. In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2** sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO **zulässig**:
  - 1.1 Wohngebäude
  - 1.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
  - 1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. In dem **Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2** sind folgende Arten von Nutzungen **ausnahmsweise zulässig**:
  - 2.1 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. In dem **Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2** sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht zulässig**:
  - 3.1 Anlagen für sportliche Zwecke,
  - 3.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - 3.3 Anlagen für Verwaltungen,
  - 3.4 Gartenbaubetriebe,
  - 3.5 Tankstellen.

##### Begründung:

Die Differenzierung des Wohngebietes in **WA 1 und WA 2** betrifft lediglich die hier unterschiedlich festgesetzte Geschossigkeit. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die in dem anderen Bereich des BN 81 (Gewerbegebiet) und an den daran angrenzenden Bereichen bereits zulässig sind, wie beispielsweise Anlagen für Verwaltungen oder auch Anlagen für sportliche Zwecke. Und auch die Grundstückszuschnitte und -größen im Bereich des Allge-

meinen Wohngebietes erscheinen für die Ansiedlung von Sportnutzung eher ungeeignet. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen wären ebenfalls mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, da nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Versicherungsagenturen, Ateliers u. ä.) wohngebietsverträglich sind.

## 7.1.2 Gewerbegebiet (GE)

### Festsetzung

Das übrige Plangebiet wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) **GE 1 und GE 2** festgesetzt.

1. In den Gewerbegebieten **GE 1 und GE 2** sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO **zulässig**:
  - 1.1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - 1.2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - 1.3. Tankstellen
  - 1.4. Anlagen für sportliche Zwecke.
2. In den Gewerbegebieten **GE 1 und GE 2** können folgende Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO **ausnahmsweise zugelassen** werden:
  - 2.1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetriebe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (gem. § 8 Abs. 3 BauNVO)
  - 2.2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO)
  - 2.3. abweichend von Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahbereichsrelevanten Sortimenten,
    - 2.3.1. wenn die Verkaufsfläche für diese Sortimente eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet;
    - 2.3.2. wenn eine im Zusammenhange mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird oder
    - 2.3.3. wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente der sonstigen Verkaufsfläche räumlich untergeordnet ist, ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Hauptsortimente und dem Randsortiment besteht und wenn innenstadtrelevante Sortimente auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> angeboten werden (gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)
  - 2.4. abweichend von Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, wenn diese Betriebe durch ein bauaufsichtliches Verfahren vor dem 08.03.2005 zugelassen wurden und wenn die Zulassung noch Bestand hat.
3. Im den gesamten Gewerbegebiete **GE 1 und GE 2** sind folgende Arten von Nutzungen **nicht zulässig**:
  - 3.1. Vergnügungsstätten (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sowie Bordellbetriebe;
  - 3.2. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
    - 3.2.1. Nahversorgungsrelevante Sortimente

(Lebensmittel, Genussmittel (alkoholisch Getränke, Tabakwaren), Getränke, Apothekenartikel, Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, Zeitschriften, Schreib- / Papierwaren, Schnittblumen)

### 3.2.2. Innenstadtrelevante Sortimente

(Herren- und 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 phonetische 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

### **Begründung:**

Die Festsetzung als Gewerbegebiete **GE 1 und GE 2** gem. § 8 BauNVO erfolgt unter Berücksichtigung des angestrebten Charakters des Plangebietes. Das Baugebiet gliedert sich in zwei Gewerbegebietskategorien GE1 und GE2. Eine Gliederung ist insbesondere aus Gründen der Höhenstaffelung erforderlich, um an den nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen den Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung zu tragen. Der Katalog der zugelassenen Nutzungen entspricht weitgehend dem von § 8 BauNVO für nicht eingeschränkte bzw. gegliederte Gewerbegebiete. Einschränkungen erfolgen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben.

Mit dem Ausschluss von **Vergnügungsstätten** und **Bordellbetrieben** 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 sowie durch hochwertige Dienstleistungseinrichtungen geprägt werden. Vergnügungsstätten, Spielhallen und Bordelle könnten demgegenüber - auch durch so genannte Trading-Down-Effekte - negative Auswirkungen auf die übrigen zulässigen und geplanten Nutzungen entfalten und den Gebietscharakter nachteilig beeinflussen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Die Regelungen des Bebauungsplans zur **Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben** knüpfen an die in Kapitel 6.1 definierten Zielsetzungen an. Von der Zulässigkeit innerhalb des Plangebietes 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 die benachbarten Nahbereichszentren im Ortsbezirk Trier-Nord (Stadtbezirken Maximin und Nell's Ländchen). Andererseits geht es aber auch darum, durch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen die Nutzungsinteressen der Grundeigentümer nur insoweit zu beeinträchtigen, wie dies aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich ist.

Rechtsgrundlage für die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 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 Bundesverwaltungsgerichtes kann dieser Ausschluss durch die Beschreibung der Ausstattungsmerkmale der betroffenen Anlagen und somit auch über die Definition der nicht zulässigen Sortimente von Einzelhandelsbetrieben erfolgen.

Eine auf die vorgenannten Vorschriften gestützte Planung muss mit Argumenten begründet werden, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben und geeignet sind, die jeweilige Abweichung von den in den §§ 2 bis 10 BauNVO vorgegebenen Gebietstypen zu tragen. Das "Besondere" an den städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 BauNVO besteht nicht notwendig darin, dass die Gründe von größerem oder im Verhältnis zu § 1 Abs. 5 BauNVO zusätzlichem Gewicht sein müssen. Vielmehr ist mit "besonderen" städtebaulichen Gründen in § 1 Abs. 9 BauNVO gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss (Vgl. BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 - 4 C 77.84 -, BRS 47 Nr. 58.). Diese Gründe liegen hier vor.

Die Erforderlichkeit des **Ausschlusses innenstadtrelevanter Sortimente** resultiert aus den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 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 Plätzekonzeptes.

Die Ansiedlung von Märkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes könnte auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nachteilige Auswirkungen auf die oberzentrale Funktion der Innenstadt haben. Durch so genannte Agglomerationseffekte - also die Häufung kleinflächiger benachbarter Betriebe - könnte ein eigenes Zentrum entstehen, von dem beträchtliche Kaufkraftabflüsse auf die Innenstadt ausgehen. Schließlich ist auch zu berücksichtigen, dass Gewerbegebiete in einer Lage wie dem Baugebiet BN 81 wegen der im Vergleich zu zentralen Lagen wesentlich niedrigeren Grundstückspreise und der verkehrlichen Anbindung für Einzelhandelsnutzungen eine besondere Attraktivität entfalten.

Der Ausschluss umfasst die im Anhang zum Einzelhandelskonzept bestimmten zentrenrelevanten Sortimente. Sie definieren die Attraktivität von Haupteinkaufsbereichen. Es sind die Warengruppen und Sortimente, die traditioneller Weise ihren Standort in der Innenstadt oder in weiteren Haupteinkaufsbereichen einer Stadt haben und als Magnete für Frequenz sorgen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet **Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen**. Die Erforderlichkeit hierfür begründet sich - wie oben bereits angeführt - in einer möglichen Gefährdung der Nahversorgung des Ortsbezirks Trier Nord (Stadtbezirke Maximin und Nell's Ländchen) durch die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet.

Im Stadtbezirk Maximin ist das Versorgungsniveau mit einer Zentralität von über 176 überdurchschnittlich. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind insgesamt 80 Einzelhandelsbetriebe kartiert worden. Die gute Versorgungssituation fußt vor allem auf den Besatz mit Nahversorgern und Lebensmitteldiscountern im Bereich des Nahversorgungsquartiers Paulinstraße. Auch

kommt der Paulinstraße auf Grund ihrer Cityergänzungslage ein besonderes Gewicht zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit als Quartiers- und Nahversorgungszentrum zu.

Die Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Nell's Ländchen sind geprägt durch die Agglomeration des großflächigen Einzelhandels im Bereich Castelforte / Verteilerkreis mit einer Handelszentralität von 504. Kaufkraft aus dem gesamten Stadtgebiet bindet hier das RATIO SB-Warenhaus.

Die Zulassung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich der Metternichstraße wäre geeignet, in erster Linie den Standort- und Wettbewerbsdruck auf die Nahversorger in der Paulinstraße zu erhöhen<sup>4</sup> und Kaufkraft in großem Umfang abzuziehen. In der Folge wären die dort vorhandenen Betriebe existentiell beeinträchtigt.

Dies würde zu erheblichen Nachteilen in der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) führen. Der oben dargestellte Aspekt der Attraktivität des Baugebietes für innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen gilt in gleicher Weise auch in Bezug auf Einrichtungen der Nahversorgung.

Der Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten umfasst die im Anhang zum Einzelhandelskonzept entsprechend klassifizierten Sortimente. Sie dienen der täglichen bzw. periodischen Bedarfsdeckung für die Bevölkerung.

Ergänzend zum Ausschluss innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente werden **Ausnahmen von dem Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen** zugelassen. Diese Regelung berücksichtigt die Tatsache, dass in der Praxis häufig im Zusammenhang mit dem Angebot nicht zentrenrelevanter Sortimente (im Zusammenhang mit Kfz-Handel bzw. Kfz-Handwerk z. B. Autoradios als phonotechnische Geräte) auch Randsortimente angeboten werden, die ohne weitere Regelungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig werden.

Mit der Aufnahme dieser Ausnahmeregelung soll diesen praktischen betrieblichen Bedürfnissen besonders Rechnung getragen werden. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente auf 100 m<sup>2</sup> sind städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente auf 100 m<sup>2</sup> ist auch geeignet, die hier als vertretbar anzusehenden Anlagentypen eindeutig abzugrenzen. Diese betrifft - wie dargestellt - z. B. Tankstellenshops, Kioske sowie die „Randsortimente“ handwerksorientierter Handelsnutzungen, deren Verkaufsfläche für entsprechende Sortimente den Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> regelmäßig unterschreitet

Eine weitere Ausnahme wird in Bezug auf den im Plangebiet durch positiven Bauvorbescheid zugelassenen Einzelhandelsmarkt (Verkaufsfläche 700 m<sup>2</sup>) zugelassen. Mit dieser Ausnahmeregelung sollen Entschädigungsansprüche i. S. von § 42 BauGB ausgeschlossen werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und über die Gebäudehöhe bestimmt. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wird auf Grund der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der im Gewerbebau stark diffe-

---

<sup>4</sup> Gutachterliche Stellungnahme: Bauvoranfrage Metternichstraße zur Ansiedlung eines Lebensmittel-disconters, CIMA 2004



rierenden Geschosshöhen verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend durch die GRZ und die Gebäudehöhen bestimmt.

### 7.2.1 Grundflächenzahl

(§§ 17, 19 BauNVO)

#### **Festsetzung:**

In den Gewerbegebieten **GE 1 und GE 2** wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für das Wohngebiet **WA1 und WA 2** gilt eine GRZ von 0,4.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung einer generellen **Grundflächenzahl** (GRZ) für die Gewerbegebiete **GE 1 und GE 2** von 0,8 berücksichtigt die innerhalb des Baugebietes bereits aktuell vorhandene vergleichsweise hohe Versiegelung der Baugrundstücke. Bei der Ermittlung der GRZ werden Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO mitgerechnet. Das Maß der baulichen Nutzung von 0,8 ist die Obergrenze der gem. § 17 BauNVO zulässigen Werte. Somit ist auch weiterhin eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Gewerbegrundstücke gewährleistet.

Weitergehende Regelungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden nicht getroffen. Überschreitungen der GRZ von 0,8 unter Berücksichtigung der Bestimmungen in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind also in der Regel nicht zuzulassen. Andererseits besteht im Bereich von bereits aktuell zu mehr als 80 % versiegelten Grundstücken eine Flexibilität in der Zulassung von geringfügigen Überschreitungen durch Nebenanlagen.

Die Festsetzung der **Grundflächenzahl** (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet (WA) von 0,4 orientiert sich am baulichen Bestand und lässt Spielraum für geringfügige Erweiterungen der Wohngebäude.

### 7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

#### **Festsetzung:**

In dem Gewerbegebiet **GE 1** wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m und in dem Gewerbegebiet **GE 2** eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird dabei das Maß zwischen der Straßenoberkante der der nächstgelegenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut definiert (bei Flachdächern Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe).

1. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um 20 % ist zulässig für technische Aufbauten, wenn die Grundfläche der Aufbauten höchstens 10% der Grundfläche des Gebäudes beträgt. Ausnahmen hiervon bilden Schornsteine und Lüftungskamine, sie dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, wenn dies aus technischen und gewerbeaufsichtlichen Gründen erforderlich ist.
2. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn für bauliche Anlagen auf dem Grundstück eine größere Höhe vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bauaufsichtlich zugelassen war.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Nutzung als jeweilige Obergrenze bestimmt.

Für das **Allgemeine Wohngebiet** orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse am baulichen Bestand und wird auf II (zwingend) für den Bereich WA 1 bzw. auf III (zwingend) für den Bereich WA 2 entsprechend dem baulichen Bestand festgesetzt.

#### **Begründung:**

Die Höhenentwicklung der Baukörper ist durch die **Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen** geregelt. Die Festsetzung einer maximalen Vollgeschoszahl wäre demgegenüber nicht sachgerecht, da im Gewerbebau in der Regel nicht die üblichen Geschosshöhen wie typischerweise im Wohnungsbau zum Tragen kommen.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wurde eine Staffelung der Gebäudehöhen aufgrund der benachbarten Wohnbebauung vorgenommen. Durch diese Abstufung werden extreme Bauvolumen im direkten Bezug zu den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen vermieden und eine verträgliche Maßstäblichkeit für das Ortsbild erreicht. Ausnahmen von den festgesetzten Gebäudehöhen (z.B. für Be- und Entlüftungsanlagen) sind bei betrieblichen Anforderungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen wird den betrieblichen Erfordernissen entsprochen. Die Angrenzende an die Wohnbebauung im Gewerbegebiet **GE 1** sind Gebäudehöhen von maximal 6,0 m zulässig. Die festgesetzte Höhe erlaubt ausreichend hohe Gewerbehallen.

Die zulässige Gebäudehöhe, im Gewerbegebiet **GE 2** von 10,0 m berücksichtigt die in dem überwiegend bebauten Gebiet bereits vorhandenen Höhen der Baukörper und beinhaltet für die betrieblichen Belange in der Regel ausreichend Spielräume. Mit der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe soll vermieden werden, dass Gebäude mit „Fernwirkung“ entstehen.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Straßenoberkante der dem Vorhaben am nächstgelegenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Mit der Zulassung von Ausnahmen für technische Aufbauten kann besonderen betrieblichen Belangen Rechnung getragen werden, indem im Einzelfall auch Überschreitungen der Regelhöhe beispielsweise für Antennen oder Aufzugsanlagen zugelassen werden.

Auch können auf Grund des Bestandsschutzes größere Höhen genehmigt werden, wenn diese bereits bauaufsichtlich zugelassen waren. Eine Ausnahme hiervon bildet allein der an der Metternichstraße befindliche Schornstein, da dieser ein Einzelbauwerk darstellt und nicht den Höhenmaßstab für ein neues Gebäude z. B. Gewerbehalle vorgeben darf.

### **7.2.3 Überbaubare Grundstückfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

#### **Festsetzungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden eine vordere Baulinie, seitliche und rückwärtige Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien kann bis zu 2,5 m und durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

## **Begründung**

Als Baulinie werden die vorhandenen straßenbegleitenden Gebäudekanten der Wohnbebauung aufgenommen. Damit kann die eigenständige städtebauliche Struktur, die als Gestaltungsprinzip noch klar erkennbar ist, planungsrechtlich gesichert werden. Innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 werden die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen in der Weise angeordnet, dass die vorhandenen Bebauungsstrukturen gesichert und weiterentwickelt werden können.

Im Gewerbegebiet wird eine Baugrenze in einem 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit ist ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, gewährleistet.

Die bauplanungsrechtlich errichteten Gebäude genießen Bestandsschutz und sind von dieser Festsetzung nicht berührt. Somit entstehen keine entschädigungsrechtlichen Ansprüche.

Durch die Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen ist die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans langfristig sicher gestellt.

### **7.3 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **Festsetzung:**

Der südwestlich im Plangebiet vorhandene Fuß- und Radweg wird im Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Zweckbestimmung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

#### **Begründung:**

Das Gebiet ist verkehrstechnisch bereits voll erschlossen. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Bestand) gewährleistet zusammen mit den bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen eine ausreichende Erschließung des Plangebietes.

### **7.4 Fläche für Leitungsrechte**

Vom Gewerbegebiet wird ein Kanal zwischen den Häusern Franz-Georg-Straße 1 und Thyrsusstraße 89 zur Franz-Georg-Straße. Da dieser Kanal noch nicht gesichert ist, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu Gunsten des Trägers der Entsorgung zu belastenden Fläche in einer Breite von 3 m.

### **7.5 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

#### **Festsetzungen:**

Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für das Gewerbegebiet:

1. Die aufgrund der festgesetzten GRZ 0,8 – nicht überbaubaren Grundflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundfläche (s. o.) wird als Mindestbepflanzung festgesetzt: 1 Laubbaum lt. Pflanzenliste A oder 2 Laubbäume lt. Pflanzliste B entsprechend der nachfolgend genannten Qualitätsanforderungen. Bäume aus dem Stellplatzbereich können darauf angerechnet werden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
3. Als Mindestqualität für anzupflanzende Bäume gilt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm. Die Pflanzung ist in offenen, begrünten Pflanzscheiben mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> je Baum durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
4. Für jeweils 8 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 2.
5. Für Einfriedungen mit Gehölzen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
6. Die privaten Kfz-Stellplatzflächen sind mit Belägen zu versehen, die eine ausreichende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen. Diese Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DIN 1986-2) aufweisen.

#### **Begründung:**

Im Bereich des BN 81 wurde die weitgehend fehlende Durchgrünung des Gewerbegebietes als wesentliches Defizit erkannt. Zur Verbesserung dieser Situation sieht der Bebauungsplan Begrünungsfestsetzungen vor. Mit diesen Festsetzungen sollen zudem in dem dicht bebauten Gewerbegebiet eine Mindestdurchgrünung der Bauflächen sicherstellen und Bodenversiegelungen begrenzen, 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. Begrünungsfestsetzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht erforderlich. Die Häuser entlang der Franz-Georg-Straße und der Thyrsusstraße weisen alle bepflanzte Vorgärten sowie Hecken und Gehölzbestände in den Gärten auf. Eine Mindestdurchgrünung in diesem Bereich ist bereits gegeben.

#### **7.5.1 Pflanzliste**

##### **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

##### **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“

## 7.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

### Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet:

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

### Festsetzung von Lärmpegelbereichen durch Tabelle und Planzeichnung

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>erforderliches Schalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteils in dB Raumarten</b>	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
II	40	30
III	35	30
IV	40	35

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 30 dB

Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 35 dB

Büroräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 40 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass zur Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.“

### Festsetzungen:

In den **Gewerbegebieten GE 1** und **GE 2** sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) pro m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück überschreiten.

### Festsetzung von Emissionskontingenten durch Tabelle und Planzeichnung

### Emissionskontingente Gewerbegebiet in db(A)

Bezugsgebiet	Wohnbebauung Franz-Georg-Straße, Thyrsusstraße und Parkstraße	
	L <sub>EK,tags</sub>	L <sub>EK,nachts</sub>
Teilfläche TF I	54	39
TF II	60	45

L<sub>EK,tags</sub> = Emissionskontingent Tag, L<sub>EK,nachts</sub> = Emissionskontingent Nachs

Das Emissionskontingent einer Fläche ist der Pegel der Schalleistung, die bei gleichmäßiger Verteilung auf diese Fläche (bei ungerichteter Abstrahlung und ungehinderter verlustloser Schallausbreitung) je Quadratmeter höchstens abgestrahlt werden darf.

Die Kontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.<sup>5</sup>

### Begründung:

Das **Allgemeine Wohngebiet** liegt im Einwirkungsbereich der Franz-Georg-Straße, der Thyrsusstraße und der Metternichstraße, woraus eine in Teilbereichen vergleichsweise hohe Belastung durch Lärm an der Franz-Georg-Straße resultiert. Die im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung durchgeführte Verkehrslärberechnung<sup>6</sup> hat ergeben, dass Belastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung an der Franz-Georg-Straße und in Teilbereichen an der Thyrsusstraße bestehen. An der Franz-Georg-Straße und Thyrsusstraße zugewandten Fassade der bestehenden Bebauung innerhalb des Planbereiches ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 67 dB (A) tags und ca. 57 dB (A) nachts (Franz-Georg-Straße) und von bis zu 62 dB (A) tags und ca. 52 dB (A) nachts (Thyrsusstraße).

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Franz-Georg-Straße scheidet aufgrund fehlender Abstandsflächen zur Straße aus. Zudem werden hier im wesentlichen nur die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Wodurch die Unverhältnismäßigkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen für abwägungsrecht gehalten wird.

Vor diesem Hintergrund ist entsprechend den Empfehlungen in Beiblatt 1 zur DIN 18005 in den Bebauungsplan eine Festsetzung zum passiven Schallschutz aufgenommen. Sie ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen dadurch zu berücksichtigen, dass im Bereich von lärmexponierten Gebäudeseiten geeignete bauliche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor diesen äußeren Einwirkungen getroffen werden (z. B. Schallschutzfenster). Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Das erforderliche Maß für die Schalldämmung ergibt aus der Festsetzung.

Eine Festsetzung zum passiven Schallschutz bedarf es an den straßenabgewandten Fassaden der Wohnbebauung und dem östlichen Bereich der Bebauung der Thyrsusstraße nicht, da hier auf Grund-

<sup>5</sup> DIN 45691, „Geräuschkontingentierung“, vom Dezember 2006 zu beziehen beim Beuth Verlag

<sup>6</sup> Büro FIRU, Dezember 2006

lage der Verkehrslärberechnung<sup>7</sup> die Orientierungswerte eingehalten werden. Ebenso führt der Straßenverkehr auf der Metternichstraße sowohl an der Wohnbebauung, als auch an der gewerblichen genutzten Bebauung zu keiner Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte DIN 18005 und ist somit nicht regelungsbedürftig.

Zurzeit läuft die L 145 über die Franz-Georg-Straße und Parkstraße. Zukünftig ist geplant die L 145 auf die als Hauptverkehrsstraße auszubauende Metternichstraße zu verlegen, so dass künftig der Durchgangsverkehr über diese Achse geführt werden wird. Damit wird die Franz-Georg-Straße vom Durchgangsverkehr entlastet und es wird hier zu einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärke und damit der verkehrsbedingten Immissionen und der Beurteilungspegel kommen.

Die zukünftige Emissionsbelastung der Metternichstraße ist hierbei in Bezug auf das Gewerbegebiet nicht regelungsbedürftig. Gem. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) besteht nur Regelungsbedarf wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder 60 Dezibel (A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

### **Gewerbegebiet**

Nach der DIN 18005 sind die Geräuschemissionen des geplanten Gewerbegebietes aufgrund der deutlichen Überschreitung<sup>8</sup> der Werte an den angrenzenden Wohngebäuden im Plangebiet und an der südwestlichen und nördlichen angrenzenden Wohnbebauung gemäß DIN 45691 zu kontingentieren. Bezogen auf die Mischgebietsnutzung in der Dasbachstraße ist keine Geräuschkontingentierung erforderlich.

Die Festsetzung der Emissionskontingente für das geplante Gewerbegebiet erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften).

Auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens<sup>9</sup> werden den zu kontingentierenden Teilflächen die Emissionskontingente so zugeteilt, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die angestrebten Gesamt-Immissionswerte nicht überschritten werden.

„Bei der Kontingentierung werde die im Bebauungsplan BN 83-1 „Ehemalige Kaserne Metternichstraße West“ der Stadt Trier festgesetzten Gewerbegebiete einbezogen, indem die gemäß Kontingentierung (vgl. B-Plan BN 83-1) zulässigen Immissionsanteile als Gewerbelärmvorbelastung dieser Gewerbeflächen bei der Ermittlung der Kontingentierung berücksichtigt werden.“<sup>10</sup>

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits genehmigten bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz. Wirksam wird die Kontingentierungsfestsetzung beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung

---

<sup>7</sup> Büro FIRU, Dezember 2006

<sup>8</sup> Ergebnisse der Gewerbelärberechnung (Büro FIRU, Dezember 2006): An den allgemeinen Wohngebietsflächen im Plangebiet liegen die Werte im Nachtzeitraum deutlich und am Tag geringfügig um bis zu 2 dB(A) über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

An der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohnbebauung kommt es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte, im Nachtzeitraum deutlich und während des Tages geringfügig. An den Gebäuden der Dasbachstraße kommt es aufgrund des ausreichenden Abstandes zu keinen Überschreitungen.

<sup>9</sup> Büro FIRU, Dezember 2006

<sup>10</sup> Büro FIRU, Dezember 2006, S. 15

einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden.

Plangebiet sichergestellt, da auf die Festlegung konkreter Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. der Bau von Lärmschutzwänden, die Anordnung von Gebäuden und Lärmquellen sowie die Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen nach wie vor verzichtet wird. Demnach ist es den zukünftigen Handwerks- und Gewerbebetrieben freigestellt, auf welche Art sie die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen sicherstellen.

Die Kontingentierung für die nächstgelegenen Immissionsorte (Bezugsgebiet) erfolgt gem. Anhang A.4 der DIN 45691.

### **Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit von Vorhaben (Betriebe oder Anlagen) nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“<sup>11</sup> vom Dezember 2006 im Genehmigungsverfahren**

Der Nachweis, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Werte eingehalten werden, erfolgt im Zusammenhang mit dem baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für ein Vorhaben (Anlage oder Betrieb). Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die aus den Emissionskontingenten tags / nachts für die Betriebsfläche (Grundstückfläche des Vorhabens) resultierenden Immissionskontingente tags und nachts einhält oder unterschreitet. Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels sind die Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu berücksichtigen.

## **8 Örtliche Bauvorschrift**

(§ 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 ist unzulässig.
3. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### **Begründung:**

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

Entsprechende Anlagen werden nur zugelassen, wenn es sich um Einrichtungen an der Stätte der Leistung handelt. Mit dieser Regelung soll der Entstehung von „gebietsfremden“ Anlagen entgegen gewirkt werden. Dies wird als erforderlich angesehen, da die Metternichstraße zukünftig die Haupter-

---

<sup>11</sup> DIN 45691, "Geräuschkontingentierung", vom Dezember 2006, zu beziehen beim Beuth Verlag Berlin – Die DIN 45691 wird dem Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Satzung im Original beigelegt.



schließungsfunktion als L 145 übernehmen soll. Aus dem gleichen Grund werden auch Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe von Gebäuden ausgeschlossen.

## 9 Kennzeichnungen

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes an der Einmündung Thyrsusstraße / Metternichstraße (auf der Fläche des ehemaligen Milchhofgeländes) sind Kontaminationen des dortigen Grundwassers durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) festgestellt worden (Milchhofbrunnen 3 und 4). Um die Sanierung zu gewährleisten sind die Brunnen des Milchhofes 3 und 4 als Beobachtungsbrunnen und später ggf. als Sanierungsbrunnen zu erhalten.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes muss mit Auflagen der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Behandlung von eventuell vorhandenen Altlasten gerechnet werden

Auch das Vorhandensein unterirdischer Infrastrukturanlagen (alte Leitungen, Kanäle etc.) durch die Vornutzung als Molkerei kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

## 10 Auswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf ein Bestandsgebiet und manifestiert im Wesentlichen die auch heute schon bestehenden Rechtsverhältnisse. Durch den Ausschluss bestimmter zentrenrelevanter Einzelhandelnutzungen sowie der Beschränkungen bezüglich der Lärmimmissionen ist davon auszugehen, dass weitergehende nachteilige Umweltauswirkungen, wie sie mit bisher schon zulässigen Vorhaben verbunden wären, nicht zu befürchten sind.

Die Auswirkungen der Planung erstrecken sich damit primär auf **die geänderte Zulässigkeit von Bauvorhaben** sowie auf die Gewichtung der **Belange von Natur und Landschaft** innerhalb des Gebietes.

Das **Ergebnis** zeigt, dass die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt im Realisierungsfall der Planung keine negative Veränderung im Vergleich zu der Ausgangssituation zur Folge haben werden. Mittel- bis langfristig wird die Planung **eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation** mit sich bringen. Dies betrifft folgende Gesichtspunkte

- Verbesserung der Durchgrünung durch Festsetzung begrünter Stellplätze
- Verringerung der Versiegelung durch Festsetzung von teilversickerungsfähigen Stellplatzbelägen
- Verwendung von Großgrün (groß- bis mittelkronige Bäume) auf den nicht überbaubaren Grundflächen
- Generelle Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundflächen

## 11 Bodenordnende Maßnahmen / Kosten

Da die heutigen Eigentumsverhältnisse (siehe Punkt 3.5 der Begründung) einer Realisierung der städtebaulichen Maßnahme nicht entgegenstehen, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Durch die Festsetzung eines bereits vorhandenen und durch die Stadt unterhaltenen Fuß- und Radweges entstehen für die öffentliche Hand keine **planungsbedingten** zusätzlichen Aufwendungen.

## 12 Flächenbilanz

	Fläche in ha
Gewerbegebiet	3,01
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,84
Öffentliche Verkehrsfläche (F+R)	0,08

Trier, im Februar 2008

gez. S. Kaes-Torchiani

## Vorprüfung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der Bebauungsplan BN 81 „ZWISCHEN METTERNICH- UND THYRSUSSTRAßE“ soll für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) aufgestellt werden.

Da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von ca. 27.440 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, erfolgt auf der Grundlage von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien.

Die Prüfung führt zu folgenden Einzelergebnissen:

1.	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist eine planungsrechtliche Sicherung der nach § 34 BauGB vorhandenen Nutzung mit Einschränkungen hinsichtlich des geordneten Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzung sowie Einschränkungen von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und Bordellnutzungen.</p> <p>Die Festsetzungen bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des Paragraphen § 17 BauNVO. Da das Gebiet bereits vollständig bebaut und weitestgehend versiegelt ist, werden keine Änderungen bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Die zugelassene ist bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig. Die Festsetzungen zur Einschränkung der Versiegelung und zur Begrünung des Baugebietes werden mittel- bis langfristig zu einer Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet und der Umgebung führen.</p>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Andere Pläne oder Programme werden durch den Plan nicht beeinflusst.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Das Baugebiet ist durch seine Lage umgeben von gewerblich und bzw. für Wohnen genutzten Flächen geprägt. Bauliche Nutzungen sind im Plangebiet bereits vorhanden und wären nach § 34 BauGB weiter zulässig. Daher sind durch den Plan keine nachteiligen umweltbezogenen bzw. gesundheitsbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf den Gesichtspunkt einer nachhaltigen Entwicklung wirkt sich die Planung vielmehr positiv aus, da die Festsetzungen zu einem geordneten Nebeneinander störender und stöempfindlicher Nutzungen führen werden. Durch die mit dem Plan verbundene Sicherung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen werden zusätzliche Wege vermieden.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen werden durch die Festsetzung von Geräuschkontingentierungen berücksichtigt. Die von der Franz-Georg-Straße ausgehenden Emissionen werden durch passive Schallschutzfestsetzungen berücksichtigt. Damit werden mittel- bis langfristig

		nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesundheit vermieden.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Mit dem Bebauungsplan werden die Anforderungen nationaler und europäischer Umweltvorschriften umgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen von § 50 BImSchG.
2	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Von dem Bebauungsplan gehen - gegenüber der bisherigen Situation auf der Grundlage von § 34 BauGB keine nachteiligen Umweltauswirkungen aus.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	dto.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	dto.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	dto.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	dto.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine FFH-Gebiete bzw. Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Nationalparke vorhanden.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete vorhanden.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Im Plangebiet und der näheren Umgebung ist kein gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b	Im Plangebiet ist kein Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete vorhanden

	des Wasserhaushaltsgesetzes,	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes an der Einmündung Thyrsusstraße / Metternichstraße (auf der Fläche des ehemaligen Milchhofgeländes) sind Kontaminationen des dortigen Grundwassers durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) festgestellt worden (Milchhofbrunnen 3 und 4). Um die Sanierung zu gewährleisten sind die Brunnen des Milchhofes 3 und 4 als Beobachtungsbrunnen und später ggf. als Sanierungsbrunnen zu erhalten.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang. Somit werden keine Feiflächen in Anspruch genommen.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Es ist mit keinem Auftreten archäologischer Denkmalfunde zu rechnen. Bau- oder Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung beteiligt worden. Dies waren bei der Stadt Trier die Untere Abfallbehörde, die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Naturschutzbehörde. Darüber hinaus wurde Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord beteiligt. Von den beteiligten Stellen wurden Inhalt und Ergebnis der überschlägigen Prüfung bestätigt.

Die überschlägige Prüfung auf der Grundlage von § 13a Abs. 1 Nr 2 BauGB führt somit zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.



Grafik der Planzeichnung