

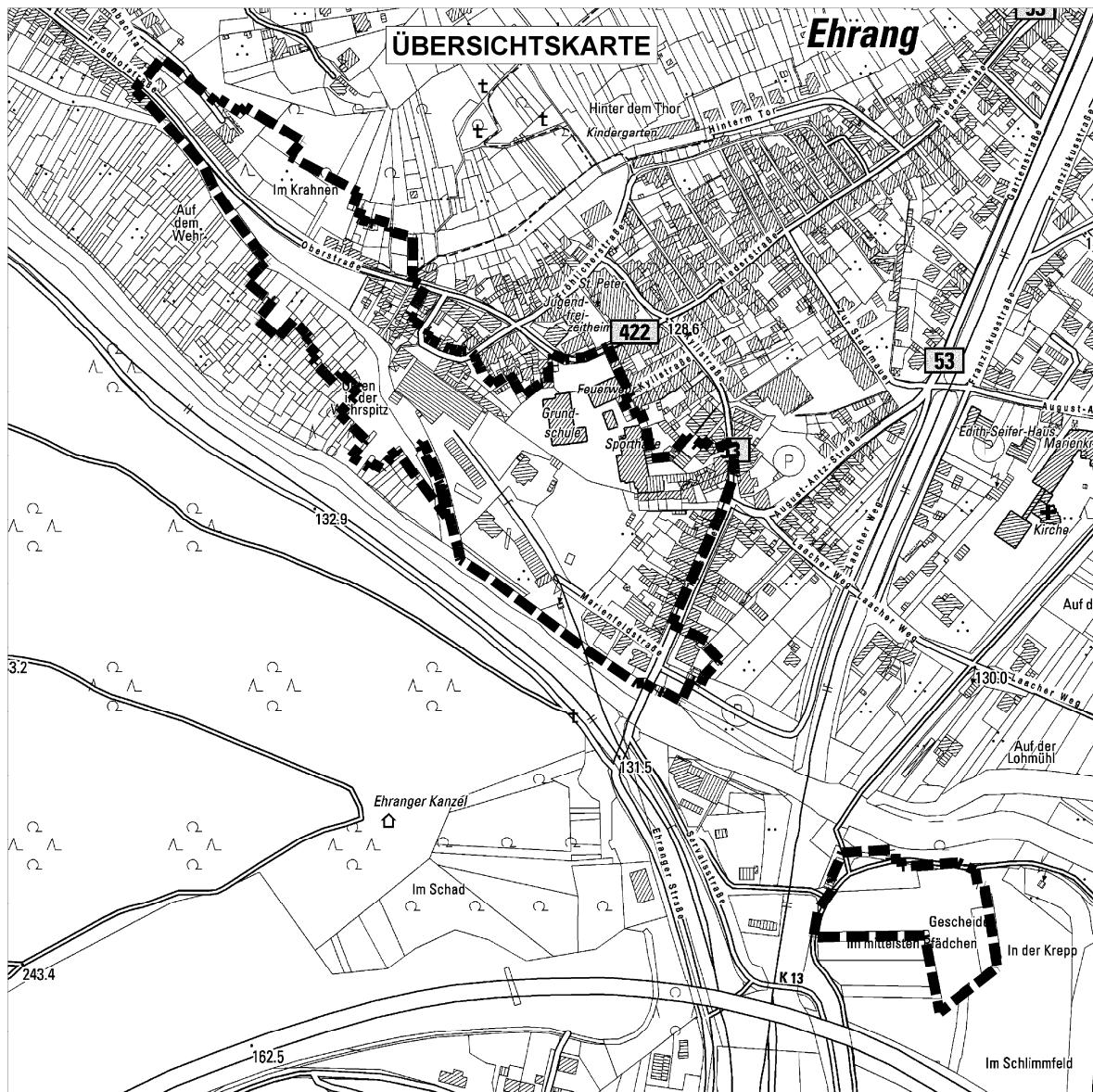
BEBAUUNGSPLAN BE 25

„AUF DEM MARIENFELD“ – MÜHLENGELÄNDE

TRIER-EHRANG

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil 1: städtebaulicher Teil



Trier, 03/2009

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:
Stadtplanungsamt



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN BE 25

„MÜHLENGELÄNDE“ - TRIER-EHRANG

1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	1
1.1	Lage und Größe des Plangebiets	1
1.2	Nutzungen im Plangebiet	1
1.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	1
1.4	Sonstige rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet.....	2
2	VERFAHREN	2
2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	4
2.3	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	4
3	ANLASS DER PLANUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Planungsanlass und Planungserfordernis	5
3.3	Ziele der Planung	6
4	BEGRÜNDUNG VON EINZELNEN TEXTLICHEN UND ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung	15
4.4	Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf.....	16
4.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	16
4.6	Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung?.....	17
4.6.1	Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im BE 25	17
4.6.2	Umweltverträglichkeit der B 422neu im Rahmen des Bebauungsplans BE 25	18
4.6.3	Landespflegerische Zielvorstellungen	18
4.6.4	Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landespflege	19
4.6.5	Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanung (Ökologische Bilanz des BE 25)20	
4.6.6	Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung.....	20
4.7	Verkehrsflächen.....	23
4.7.1	Fuß- und Radwege	24
4.7.2	Ruhender Verkehr	25
4.8	Geh- und Leitungsrecht	26
4.9	Grünflächen	26
4.10	Versorgung und Entsorgung.....	27

4.11	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	28
4.12	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	31
4.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	35
4.14	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	35
4.15	Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften	36
4.16	HINWEISE (gem. Planurkunde).....	37
5	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	38
5.1	Kosten / Maßnahmen (Straßenbau; Hochwasserschutz)	38
5.2	Bodenordnung und sanierungsbedingte Ordnungsmaßnahmen	39
5.3	Denkmalpflege	40
6	ANHANG	A1
6.1	Pflanzliste.....	A1
6.2	"Trierer Liste" gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Trier	A2

1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet 'Auf dem Marienfeld - Mühlengelände' liegt im Südwesten der Ortslage Ehrang. Das Baugebiet (Teilfläche 1) bildet den südwestlichen Teilabschnitt des Sanierungsgebiets Ehrang und schließt weiterhin den Abschnitt der B 422 im Bereich Oberstraße / Friedhofstraße mit ein. Die südwestliche Sanierungsgebietsgrenze und die Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplangebietes sind im Teilbereich zwischen Kyllstraße und Kraftwerk identisch. Die erforderliche externe Ausgleichsfläche (Teilfläche 2) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird am Verkehrsknotenpunkt von B 52 und B 53 südlich der Kyll festgesetzt.

Die Größe des Baugebietes (Teilfläche 1) beträgt ca. 6,25 ha. Darin inbegriffen ist die Verkehrsfläche der B 422neu mit ca. 0,83 ha. Die Ausgleichsfläche (Teilfläche 2) hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt somit ca. 7,05 ha.

1.2 Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit durch eine großflächige Gewerbebrache geprägt. Die ehemalige getreideverarbeitende Mühle im Westen des Plangebiets wird zugunsten der Gesamtneuordnung südlich der historischen Stadtmauer abgerissen. Dadurch wird eine funktionale und gestalterische städtebauliche Aufwertung des Gesamtgeländes ermöglicht. Das Mühlengelände wird im Norden und Süden jeweils durch eine Stichstraße in der Qualität von Wohnwegen erschlossen. Die nördliche Marienfeldstraße wird durch insgesamt 5 unterschiedliche private Wegeparzellen gebildet, die südliche Marienfeldstraße befindet sich dagegen auf dem ehemaligen Mühlengrundstück. Westlich der Mühle schließt der Mühlenteich, der ein Kraftwerk zur Stromerzeugung speist, und die sog. Kyllinsel an. Parallel des Mühlenteichs verläuft die derzeitige B 422 aus dem Altort heraus Richtung Kordel. Das am nördlichen Straßenrand der Friedhofstraße befindliche brachgefallene Fabrikgebäude wurde zugunsten einer Neutrassierung der B 422 im dem Abschnitt Oberstraße / Friedhofstraße bereits abgerissen.

1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das eigentliche Mühlengelände (begrenzt von der Hochwasserschutzmauer im Südwesten, der Stadtmauer im Nordosten, der Kyllstraße im Osten und dem Kraftwerk der Mühle im Westen) umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,05 ha und befindet sich derzeit noch vollständig in Privateigentum verschiedener Eigentümer. Die Stadt Trier macht bei der angestrebten Veräußerung des eigentlichen Mühlengrundstücks durch den Eigentümer ihr Vorkaufsrecht im Zusammenhang mit der Sanierung teilweise geltend und wird die für die Trassierung der B 422neu erforderlichen sowie sonstigen für öffentliche Zwecke notwendigen Flächen erwerben. Dieser Grunderwerb wurde durch die Stadt Trier 2005 bereits größtenteils durchgeführt. Die dem Alteigentümer verbleibenden Grundstücke können entsprechend der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden. Darüber hinaus hat die Stadt Trier nördlich der Stadtmauer die freigeräumten noch zur Mühle zugehörigen Wirtschaftsgebäude und den kleinen Betriebshof an der Oberstraße übernom-

men, mit dem Ziel einer Aufwertung und einer Neuordnung der öffentlichen Erschließung. Die nördlich an die Stadtmauer angrenzenden Neuordnungsflächen sind öffentliches Eigentum. Die dort vorhandenen Gemeinbedarfsflächen sollen durch die Neuordnung der zugehörigen Stellplätze und der noch vorhandenen Freiflächen zu einer verbesserten Vernetzung der Infrastruktur des Altorts beitragen.

1.4 Sonstige rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des 1992 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets 'Ortskern Trier-Ehrang'. Auf dem Mühlengelände befindet sich fast ausschließlich Bausubstanz aus der Zeit vor 1945. Das Gebiet grenzt im Süden und Südwesten an das durch Rechtsverordnung festgestellte Überschwemmungsgebiet der Kyll, einem Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht der Stadt Trier, an. Der eigentliche Abflussquerschnitt der Kyll weicht zum Teil erheblich von der gesetzlichen Überschwemmungsgrenze ab. Diese umfasst auch vollständig die im Westen befindliche Kyllinsel, die als Grabeland zahlreichen Eigentümern dient. Durch die geplante Verlegung des Mühlenteichs im Abschnitt zwischen Pastorengräbern und Mühlenkraftwerk und den geplanten hochwasserfreien Ausbau der B 422 im Bereich Friedhofstraße wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig.

Die Durchführung der Sanierungsziele und -zwecke umfasst nach dem besonderen Städtebaurecht gemäß § 146 BauGB Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Unter die in § 147 BauGB aufgeführten Ordnungsmaßnahmen fallen u.a. Bodenordnung, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, Baumaßnahmen zu ermöglichen. Hierzu gehört auch die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne der umweltschützenden Belange des § 1a BauGB.

Der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ging eine vorbereitende Untersuchung in zwei Teilen voraus: „Rahmenplanung für die Stadtteile Ehrang/Quint/Pfalzel/Biewer“ von 1988 und „Vorbereitende Untersuchungen zum Städtebau“ von 1989. Zur Ausweisung des Sanierungsgebietes und zur Formulierung der Sanierungsziele wurden auf dieser Grundlage die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 140 BauGB durch die Heimstätte Rheinlad-Pfalz 1991 fortgeführt und abgeschlossen. Die Ergebnisse der Rahmenplanung für das Mühlengelände weichen von den FNP-Darstellungen der Stadt Trier von 1981 ab. Da die Leitziele aus der Rahmenplanung in die Bebauungsplanung für das Mühlengelände eingehen, ist eine Anpassung des FNP an die vorgesehenen Flächennutzungen erforderlich.

2 VERFAHREN

2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans BE 25 innerhalb des Sanierungsgebietes Ehrang beschlossen. Die Bauleitplanung bezweckt die Umnutzung und Aufwertung einer Gewerbebrache innerhalb des Sanierungs-

gebietes Ehrang. Die Ausweisung der B 422neu im Plangebiet dient der Umsetzung der in den Sanierungszielen vorgesehenen Verkehrsentlastung des Altortbereichs. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine zentrumsnahe Lage sowie durch seine landschaftsräumlich als hochwertig und bauhistorisch als erhaltenswert eingestuft Strukturen aus.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Teilfläche 1 (Baugebiet)

Grundstücke in der Gemarkung Ehrang im Bereich der Fluren 9, 10, und 16 die mit folgenden Randgrundstücken:

- im Norden durch die Flurstücke Flur 10: Straßenparzelle 1/26, vom Grundstück Friedhofstraße 89 8/4, Teilfläche 7/1, Teilfläche 75/1, 77/1, 80/7, 84/5, Teilfläche 85/8, Teilfläche 85/7, 101/1, 102/1, Teilfläche der Straßenparzelle 11/23, 731/1, 730/3, 829/729, 1354/724, Teilfläche 1484/702, Wegefläche aus 1382/709, 1299/709, 1298/709, 709/5, Schulgrundstück 612/6, 691/3, 652/2, bis 652/3 bis Kyllstraße 16 mit Flurstück 661/9.
- Im Osten durch die Flurstücke Flur 10: von Kyllstraße 16 (661/9), weiter in Flur 16 539/9, 539/14, 539/15 entlang der Straßenfront der Häuser Kyllstraße 12 bis 2, rechtwinklig die Kyllstraße querend auf Flur 9 in Verlängerung des Flurstücks 13/9 und in Verlängerung der östlichen Gebäudekante des Hauses Kyllstraße 69 die Teilfläche aus Flurstück 48/8 bis zum Kyllufer
- Im Süden vom linken Widerlager der Kyllbrücke (Teilfläche aus Flur 9 12/3), entlang des linken Kyllufers (in Flur 16: 712/2, 1102/712, 412/1, 491/1, 377/1,) und entlang des linken Ufers des munteren Mühlteichs ca. 30m unterhalb des Kraftwerkes auf die linke Seite verschwenkend und mit dem Grundstück Flur 16, 277/2 auf der Mühleninsel nördlich, inkl. 277/1,279, 272, 268, 267, 264, 259, 258, 253/1, 843/253, 236, 232, 141,140, 809/136, 808/136, 807/136, in Verlängerung der nördlichen Grenze dieses Grundstückes den oberen Mühlteich (383/12) querend weiter entlang des linken Ufers südlich der Grundstücke 383/7, an der grenze zur Flur 10 entlang der Flurstücke 2/3, und 1/22 bis zum Haus Friedhofstraße 1 in Verlängerung der nord-westlichen Grenze des Flurstückes 1/26 abschließend

sowie die darin eingeschlossenen Grundstücke

Teilfläche 2 (externe Kompensationsfläche)

Grundstücke in der Flur 9 östlich der Eisenbahnlinie Koblenz-Trier, mit den Flurstücken:

- Gemarkung Ehrang Flur 9: 1162/7, 1161/1, 1160/1, 1159/1, 1157/1, 1156/1, 1155/17, 1154/1, 1176/1, 1176/3, 1135/1, 1135/2, 1130/1, 1135/4, 1135/3, 1134/1, 1132/1, 1131/1 und 1130/2.

Die genaue, parzellenscharfe räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung. Als Plangrundlage dienen amtliche Katasterpläne im M 1/1000 (Baugebiet) und M 1/1000 (Kompensationsfläche). Vom Vermessungsamt der Stadt Trier wurde bestätigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 entspricht.

2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Am 20.3.1997 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die Bürger wurden bereits im Vorfeld durch Umdrucke, die an die Haushalte im Sanierungsgebiet verteilt wurden, und Presseberichte von den Planungen informiert. Im Ortsbeirat Ehrang wurde in öffentlicher Sitzung über den jeweiligen Planungsstand informiert und beraten.

2.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde vom 09.03.2005 bis 12.04.2005 durchgeführt (Veröffentlichung am 01.03.2005).

Eine zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 21.10.2008 bis zum 21.11.2008 statt (Veröffentlichung am 07.10.2008).

3 ANLASS DER PLANUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Trier von 1981 wurde bereits der Verlauf der Hauptverkehrsstraße B 422neu zur Entlastung des Ortskerns von Ehrang dargestellt. Die dort dargestellte Verkehrsstraße beinhaltet eine großräumige Umgehungslösung für Ehrang und greift in den empfindlichen Landschaftsraum der Kyll ein und tangiert damit auch ein ausgewiesenes FFH-Gebiet. Der gesamte Altort Ehrang einschließlich des Mühlengeländeareals ist als gemischte Baufläche, mit Ausnahme eines kleinteiligen als Grünfläche dargestellten Areals zwischen südlicher Villa und Hochwasserschutzmauer, dargestellt. Ziel dieser Vorgabe war es, zumindest eine kleinere Freifläche im Uferbereich der Kyll zentrumsnah zur Naherholung sicherzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf setzt die B 422neu entgegen der FNP-Ausweisung als Ortsstraße (Minimalvariante) in den noch bebauten Bereichen fest und ermöglicht somit, dass der Landschaftsraum der Kyll von Eingriffen weitgehend unberührt bleibt. Darüber hinaus wird die im Flächennutzungsplan der Stadt Trier dargestellte Führung der Trasse mit Querung des Kylltals vermieden. Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert. Die vorhandene funktionslos gewordene Eisenbahnbrücke kann zur Disposition gestellt werden. Ein Abriss der Brücke würde als wasserrechtliche Ausgleichsmaßnahme im Zusammenhang mit dem Eingriff in den Überschwemmungsbereich der Kyll, ausgelöst durch den geplanten Neubau der B 422 und die Verlegung des Mühlgrabens, angerechnet werden¹.

Aufgrund der veränderten Planungsansätze soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB an die laufende Bebauungsplanung angepasst werden. Der Änderungseinleitungsbeschluss für die 37. Änderung des Flächennutzungsplans wur-

¹ Gutachten zur wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 WHG - Umgehung B 422 entlang der Kyll, Gewässer II. Ordnung in Trier-Ehrang: Ingenieurbüro Bambach & Gaten

de am 27. Januar 2000 neu gefasst, nachdem der ursprünglich vorgesehene Änderungsbereich nochmals an die laufenden Planungen angepasst werden musste. Der ursprüngliche Änderungseinleitungsbeschluss vom 15. Juli 1998, der noch zwei planerische Teilbereiche umfasste, die thematisch nicht miteinander verbunden sind, und deren planerische Umsetzung sich absehbar unterschiedlich schnell entwickelt hat, wurde hinfällig. Das Bauleitplanverfahren „Mühlengelände“ wurde vorgezogen. Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung wurde parallel zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes vom 09.03.2005 bis 12.04.2005 durchgeführt. Eine 2. Offenlegung des Flächennutzungsplans fand in der Zeit von 06.02.2008 bis 06.03.2008 statt. Im Rahmen der 2. Offenlegung wurde eine inhaltliche Anpassung des FLNP-Entwurfs an die sich geänderte Ausweisung der Art der baulichen Nutzung für das Umnutzungsgelände im Bebauungsplan-Entwurf erforderlich. Statt der Darstellung von Mischnutzung wird eine Sonderbaufläche dargestellt. Eine dritte Offenlage fand parallel zur Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 21.10.2008 bis zum 21.11.2008 statt. Diese wurde durch redaktionelle Anpassungen sowie die Änderung der Abgrenzung der Wohnbauflächen im Bereich des Ortausgangs Friedhofstraße erforderlich.

3.2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Die Verlegung der B 422 sowie die Umnutzung der Gewerbebrache im Ortskern ist ein Schlüsselprojekt für die Wirksamkeit und den Erfolg der Sanierung des Ortskerns Ehrang.

Am 07.11.1992 wurde daher auf der Grundlage der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung ermittelten städtebaulichen, sozialen und strukturellen Missstände der Ortskern Trier-Ehrang mit Beschluss des Stadtrates als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgelegt. Die Stärkung der Zentralfunktion des Ortskerns und die im Geltungsbereich vorhandenen Missstände sind städtebaulicher Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, hierzu zählen insbesondere:

- die brachgefallene Gewerbefläche im Ortskernbereich,
- unbefriedigende private Grundstückszuschnitte an der Kyllstraße, die die Wohnnutzung und gewerbliche Entwicklung der an die Gewerbebrache anschließenden Bebauung einschränken,
- die Notwendigkeit einer öffentlichen Erschließung des Gesamtareals,
- ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Ver- und Entsorgung,
- die Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr,
- die fehlenden Fußwegeverbindungen in Zusammenhang mit einer Fußwegevernetzung im gesamten Ortskern,
- die Neuordnung des ruhenden Verkehrs für Anwohner und des Parksuchverkehrs,
- die Notwendigkeit zur Schaffung einer geeigneten zentrumsnahen Fläche zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zur Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Aufrechterhaltung der Funktion des Stadtteilzentrums Ehrang.

3.3 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans BE 25 sollen die Sanierungsziele, die sich aus der vorbereitenden Untersuchung für das Plangebiet ableiten, planungsrechtlich umgesetzt und abgesichert werden. Die wichtigsten Ziele umfassen:

1. Trassierung der B 422neu als Ortsstraße zur Entlastung des Ortskerns vom übergeordneten Verkehr,
2. Herstellung von öffentlichen Parkplätzen und Stellplätzen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs im Ortskernbereich von Ehrang, Öffnung von Blockinnenbereichen und Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Ordnung der Durchfahrten und Zugänge.
3. Herstellung eines Fußwegenetzes mit städtebaulich / gestalterischer Einbindung des Kyllufers in den Ortskern,
4. Umnutzung des Mühlengrundstücks mit gemischter Nutzungsstruktur sowie eines Nahversorgungszentrums zur baulichen Ergänzung und funktionalen Aufwertung des Ortszentrums,
5. Aufwertung, Erlebarmachung des Kyllufers,
6. Sicherung und Vernetzung der Gemeinbedarfseinrichtungen im Ortszentrum.

Im Zuge der Planung und aufgrund der Erkenntnisse der ersten Offenlage zum BE 25 wurden vom Stadtrat im März 2007 die Planungsziele für das Mühlengelände fortgeschrieben. Hierbei wurde unter Aufgabe öffentlicher Flächen der Schwerpunkt der Planung auf die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters im Mühlengelände unter Ausweisung eines Sondergebietes als Nahversorgungszentrum entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes (Maßnahme 17:Vollsortimeter bis 1300m² VK) gelegt. Hierzu ist der Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung der dringlichen Realisierung der B422neu angepasst worden.

Die Fortschreibung des Planes konnte jedoch erst auf der Grundlage der Neuausweisung des Überschwemmungsgebiets der Kyll (vom 30.10.2007) und auf der Grundlage notwendiger Datenerhebung zum Abflussverhalten im Bereich des Mühlgrabens im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages. Diese lagen erst im Juli 2008 vor. Daher konnte die angestrebte Offenlage des Bebauungsplanes in 2007 nicht mehr erfolgen.

4 BEGRÜNDUNG VON EINZELNEN TEXTLICHEN UND ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

1. Als Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich nördlich der Stadtmauer (Oberstraße) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf dem Mühlengelände südlich der historischen Stadtmauer (Marienfeld) wird für den zentralen Bereich um die Villa Seifer herum i.V.m. § 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet und für die südlich und östlich daran angrenzenden Bereiche, die zur Kyllstraße (B 53) hin gelegen sind i.V.m. § 6 BauNVO Mischgebiet (MI) festgesetzt.
2. Dem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird die Zweckbestimmung 'Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen' zugewiesen. Zulässig sind:
 - 2.1 Im SO 1

- (1) großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Verkaufsflächengröße von maximal 1.500 m² und dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungsmittel. Aktionsflächen mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Trierer Liste (s. Anhang) dürfen max. 10% der Verkaufsflächen einnehmen.
 - (2) Dienstleistungsbetriebe (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie
 - (3) Räume bzw. Gebäude für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO.
 - (4) Schank- und Speisewirtschaften
 - (5) In den Obergeschossen: Wohnen
- 2.2 Im SO 2
- (1) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Trierer Liste sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Trierer Liste in den Erdgeschossen
 - (2) Dienstleistungsbetriebe (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie
 - (3) Räume bzw. Gebäude für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO.
 - (4) Schank- und Speisewirtschaften
 - (5) In den Obergeschossen: Wohnen
3. Im Sondergebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Im SO 1 und SO 2 sind Vorhaben zulässig, 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.

Emissionskontingente Gewerbegebiete in dB

Teilfläche	Emissionskontingente	
	LEK,tags	LEK,nachts
SO Nord 1	55	40
SO Nord 2	56	41
SO Süd 1	64	49
SO Süd 2	64	49

LEK,tags = Emissionskontingent Tag, LEK,nachts = Emissionskontingent Nacht

Für Immissionsorte in den Mischgebieten südlich der B 422n (MI 4) gelten um Zusatzkontingente von 3 dB(A) erhöhte Emissionskontingente.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

5. In den Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- (1) Wohngebäude,
 - (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
 - (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - (4) sonstige Gewerbebetriebe,
 - (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind in den Mischgebieten unzulässig:
- (1) Gartenbaubetriebe,
 - (2) Tankstellen,
 - (3) Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2.
7. In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- (1) Wohngebäude,

- (2) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
8. Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig:
- (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - (2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - (3) Anlagen für Verwaltungen,
 - (4) Gartenbaubetriebe,
 - (5) Tankstellen.

Begründung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Im Wesentlichen wird nur die Mischnutzung entlang der Kyllstraße sowie auf Flächen südwestlich der neuen Trassenführung der B 422 neu entsprechend der Flächennutzungsplanvorgaben als Mischgebiet festgesetzt. Dabei werden in Anlehnung an die bestehenden Strukturen unterschiedliche Dichten festgelegt. Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten allgemein zulässig, da diese Anlagen aus Platz- bzw. Immissionsschutzgründen hier nicht sinnvoll unter Wahrung bzw. angemessener Fortentwicklung des bestehenden Gebietscharakters untergebracht werden können. Auswirkungen aus Sicht des Immissionsschutzes, die durch zulässige Nutzungen impliziert werden, sind in Zuordnung zur Straßenverkehrsfläche und bereits vorhandener Mischnutzungen im Mühlengelände zu beurteilen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine ausreichend großen und geeigneten Flächen für diese Nutzung zur Verfügung stehen. Tankstellen sind ebenfalls unzulässig, weil sie starke Verkehrsbelastungen und entsprechend hohe Lärmbelastungen für die angrenzenden Nutzungen verursachen. Geeignete Flächen für die Errichtung einer Tankstelle sind südlich der geplanten B 422 nicht verfügbar, da Umweltbeeinträchtigungen in der Flussaue in unmittelbarer Nähe zur Hochwassergrenze durch den Umgang mit Treibstoffen nicht ausgeschlossen werden können. Die Flächen nördlich der geplanten Ortsrandstraße eignen sich ebenfalls nicht, da sich eine solche Nutzung in die vorhandene, nicht vornehmlich gewerblich geprägte Nutzungsstruktur im Bereich Kyllstraße und Marienfeldstraße, städtebaulich nicht einfügt.

Vergnügungsstätten werden auf den gemischten Bauflächen generell ausgeschlossen, da die geplante Neubebauung das Ortszentrum von Ehrang insbesondere funktional durch Ergänzungen mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen stärken soll. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten könnte zu einer einseitigen Herausbildung von Strukturen und einer Verdrängung vorhandener Nutzungen im Bereich Kyllstraße führen. Konflikte mit der im Ortszentrumsbereich noch vorherrschenden Wohnnutzung wären unvermeidbar. Ziel ist – in Zusammenhang mit der Sondergebietsausweisung (vgl. weiter unten) – die Schaffung eines erweiterten Ortszentrums mit Marktplatzcharakter, so dass Monostruktur Tendenzen und städtebaulichen Spannungsfeldern entgegnet werden kann, damit sich urbane Mischstrukturen weiter entwickeln können.

Die vorgesehene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird im Bereich nördlich der Oberstraße gemäß tatsächlichem Bestand sowie entsprechend der Flächennutzungsplanvorgaben festgesetzt. Diese Flächen für Allgemeine Wohngebiete werden entsprechend der angestrebten funktionalen Umstrukturierung im näheren Umfeld der ehemaligen Mühle in den Bereich südlich der Oberstraße gegenüber der Flächennutzungsplan-Darstellung ausgedehnt. Durch den Abriss der Mühle entspricht die verbleibende Struktur des Gebietes nicht mehr der Zweckbestimmung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO, wodurch sich eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt. In der „Rahmenplanung Ehrang, Quint, Pfalzel und Biewer“ der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Ehrang wird jedoch schon darauf hingewiesen, „dass Differenzierungen und Veränderungen der Grenzen zwischen Mischgebiet und Wohngebiet in kleinerem Maßstab sicherlich zu diskutieren sind“.

Die bestehenden Nutzungen Grundschule, Turnhalle und Feuerwehrrätehaus werden entsprechend ihres öffentlichen Charakters als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient somit der Klarstellung der Abgrenzung gegeneinander und gegenüber den notwendigen öffentlichen Erschließungsflächen. Gleichzeitig soll mit der Gesamtplanung eine verbesserte fußläufige Vernetzung im Ortskern und eine Anbindung der den Gemeinbedarfsflächen zugeordneten Parkplätze ermöglicht werden. Die geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ersetzt den an der Oberstraße wegfallenden Spielplatz. Der Spielbereich ergänzt die Nutzungen im Schulhof, der außerhalb der Schulzeiten auch intensiv als Spielfläche genutzt werden. Zur Wahrung des Grenzabstandes nach LBauO ist zum Haus Kyllstraße 31a hin eine private Grünfläche vorgesehen:

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird als Sondergebiet für Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen ausgewiesen, um zum Einen eine angemessene Nahversorgung des Stadtteils bzw. verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung des Altorts von Ehrang sicherstellen zu können und zum Anderen auch eine sinnvolle Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes 'Villa Seifer' ermöglichen zu können. Die Zulässigkeit von Wohnungen in den Obergeschossen wird angestrebt, um zusätzliche Investitionsanreize für die Umsetzung des Nahversorgungszentrums in einem Bestandsgebiet zu geben und damit Nachteile gegenüber einem Sondergebiet auf der sog. „grünen Wiese“ auszugleichen. Zudem wird mit der Nutzungsmischung dem integrierten Standort Rechnung getragen und die im Umfeld vorhanden Nutzungsstruktur im Mühlengelände aufgenommen. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll eine möglichst flexible und standortangemessene Nutzung der Villa Seifer auch für den Fall, dass hier keine Dienstleistungsnutzung realisiert werden sollte, sichergestellt werden.

Die Planung ermöglicht durch die Versorgungsfunktionen des zentralen, unmittelbar an den Ortskern anschließenden Sondergebiets sowie das ergänzende Mischgebiet die Schaffung eines zentralen Versorgungs- und Kommunikationspunktes städtischen Lebens im Stadtteil Ehrang.

Nach Vorstellungen des Stadtteils soll – unter Berücksichtigung der heutigen Marktgegebenheiten sowie der Standortansprüche der in Frage kommenden Einzelhandelsketten – die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs ermöglicht werden, der vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils, insbesondere des Altortbereiches, dient und auch fußläufig gut erreichbar ist. Durch die enge räumliche und funktio-

nale Verknüpfung mit dem zentralen Einkaufsbereich des Altorts Ehrang, werden die standortbezogenen Vorgaben des RROP eingehalten (städtebauliches und siedelungsstrukturelles Integrationsgebot).² Der Standort Mühlengelände setzt diese Vorgaben sehr gut um, da der zentrale Einkaufsbereich an der Kyll-, Nieder- und Oberstraße durch kurze fußläufige Verbindungen (250 m – 350 m) an diesen angebunden ist. Hierdurch ist der Standort besonders für Einzelhandel mit nicht ausschließlicher Pkw-Orientierung geeignet.

Um eine Überdeckung der am Ort vorhandenen Kaufkraft zu vermeiden sowie vor dem Hintergrund der vorhandenen räumlichen Verhältnisse, ist die Verkaufsfläche auf maximal 1.500 m² beschränkt. Hierdurch kann auf der vorhandenen Fläche ein funktionsfähiger moderner Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollsortimenter), der dem Marktpotenzial im Ortsteil Ehrang entspricht, inkl. einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen realisiert werden. Da die gesamte zulässige Verkaufsfläche innerhalb des vorgesehenen Baufensters nicht ebenerdig realisiert werden kann, ist im Bereich zur vorgesehenen neuen Trasse der B 422neu ein raumbildender 2- bis 3-geschossiger Gebäudeteil vorgesehen, in dessen Obergeschossen ebenfalls Einzelhandelsflächen untergebracht werden können. Diese können entweder eine Erweiterung des Verkaufsraumes des Hauptbetriebs im Erdgeschoss darstellen oder aber eigenständige kleinere Nutzungseinheiten entsprechend der im SO 1 zulässigen Nutzungsarten. Wohnnutzungen kann hierbei auch ein Freibereich auf dem Flachdach unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen (s.a. 4.6.6. Pkt 1, Textfestsetzung im Plan 5.1) zugeordnet werden

Neben der Tatsache, dass aufgrund der Lage innerhalb des Oberzentrums Trier großflächige Einzelhandelsbetriebe in Ehrang ohnehin gemäß RROP zulässig sind, ist auch aufgrund der räumlichen Entfernung zur City (ca. 12 km Entfernung), der vorhandenen Erreichbarkeitsvorteile für das gesamte Kylltal (ländliches Umland, für welches Ehrang z. T. Versorgungsfunktionen wahrnimmt) und die Stadtteile Biewer und Pfalzel sowie aufgrund der bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen davon auszugehen, dass dem Stadtteil Ehrang auch Funktionen eines Grundzentrums zukommen, so dass hier gemäß RROP die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe möglich ist. Ein Einzelhandelsbetrieb am vorgesehenen Standort leistet einen besonderen Beitrag zur funktionalen Stärkung der Innerortsfunktion des Stadtteils Ehrang und wird sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gestalterisch ins Ortsbild einfügen.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Trier³ besteht das Ziel, die Nahversorgung / wohnungsnaher Grundversorgung der Bevölkerung auch in den einzelnen Stadtteilen in ausreichendem Maße und auch in fußläufiger Erreichbarkeit sicherzustellen. Hierzu werden im Einzelhandelskonzept u.a. folgende Teilziele benannt:

- Alle Vorhaben der Nahversorgung der Bevölkerung werden durch Bauleitplanung ermöglicht (Ziel 11)

² Regionaler Raumordnungsplan der Region Trier, Teilfortschreibung '95 für die Teilbereiche gewerbliche Wirtschaft, Sicherung und Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, Einzelhandel: „Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde zu errichten“.

³ Dr. Johannes Weinand, Stadt Trier, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Michael Karutz, CIMA Stadtmarketing GmbH, Bonn: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier, Band II: Entwicklungsszenarien, Ziele, Maßnahmenempfehlungen, Bonn/Trier, Juni 2004, S. 46

- Der Besatz der Nahbereichszentren orientiert sich am Lebensmittelvollsortimenter in einer Größenordnung von 1.200 m² bis 1.500 m² und weniger am Discounter.

Als konkrete Maßnahme wird darüber hinaus im Einzelhandelskonzept die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für die Stadtteile Ehrang, Biewer und Pfalzel mit einem Vollsortimenter von ca. 1.300 m² oder einem Discounter von ca. 800 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung kleinteilig parzellierter Strukturen vorgeschlagen (Maßnahme Nr. 17). "Durch Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an einem verkehrsorientierten, dennoch integrierenden Standort kann die Nahversorgung im Trierer Norden nachhaltig abgesichert werden. ..."⁴. Die Umsetzung im vorliegenden Bebauungsplan entspricht dieser Entwicklungsrichtung in besonderem Maße durch die innerörtliche, an das bestehende Zentrum angrenzende Lage, die vorgesehene hervorragende Verkehrsanbindung sowie die Größenordnung, die für einen entsprechenden Markt vorgesehen ist.

Da im Einzelhandel insgesamt eine sehr dynamische Entwicklung insbesondere bezüglich der Ansiedlungsgrößen zu beobachten ist, wurden bislang – trotz durchaus zahlreicher Interessensbekundungen von Ansiedlungswilligen – aufgrund dem bislang zu kleinen Flächenangebot im Bereich dieses Bebauungsplanes keine konkreten Bauvoranfragen gestellt. Neben der Größe der Gesamtfläche (die im vorherigen Vorentwurf noch stärker durch die vorgesehenen Entwicklungen im Bereich der Villa Seifer beschränkt war) entsprach vor allem die Beschränkung auf einen nicht-großflächigen Nahversorgermarkt (durch die Ausweisung eines Mischgebietes) nicht den Vorstellungen der Ansiedlungswilligen bzw. den tatsächlichen Marktgegebenheiten. Auch für nur geringfügig größere Märkte besteht derzeit am vorgesehenen Standort kein entsprechendes Interesse von Seiten potenzieller Investoren bzw. Einzelhändler, so dass hier aufgrund der herausragenden Bedeutung für die Versorgung der Ehranger (sowie Biewerer und Pfalzeler) Bevölkerung durch das Angebot, eine Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² realisieren zu können, ein Anreiz geschaffen werden soll, um eine entsprechende Einzelhandelsansiedlung am vorgesehenen Standort realisiert zu bekommen.

Die Festsetzung der Kontingentierung für das geplante Sondergebiet erfolgt als Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Denn die Gemeinde kann nach dem Urteil des VGH Baden-Württemberg von 24.03.2005 (Az. 8 S 595/04) „die Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO eröffnen, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Dazu zählt auch die Beschränkung des Emissionspotenzials von Betrieben mit dem Ziel, die Nutzungsart gebietsadäquat zu steuern.“

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, sind zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingen-

⁴ ebenda, S. 46

ten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten und den ggf. festgesetzten Immissionsortbezogenen Zusatzkontingenten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse z. T. mit Höhenbeschränkung durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (WH ü. N. N.) festgesetzt. Dort wo sich Baugrenzen mit dem Gebäudebestand decken, gilt der Baubestand als Maßfestsetzung.
2. Die in den zeichnerischen Festsetzungen enthaltenen Grundflächenzahlen für die Bestandsbereiche überschreiten teilweise die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. Diese Überschreitungen sind gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig.
3. Überschreitungen der Obergrenzen für die Geschossflächenzahlen nach § 17 Abs. 1 BauNVO in den Bestandsbereichen, die sich bei Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergeben, sind gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig.
4. Die festgesetzten Höhen der Gebäude gelten als Höchstmaße für deren Wandhöhe (WH) i. S. v. § 8 Abs. 4 LBauO. Maßgebend für die Wandhöhe ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Bei Wänden an Giebelflächen gilt als oberer Abschluss der Wand die Waagrechte in Höhe der Schnittlinie nach Satz 2; liegen die Schnittlinien nicht auf einer Höhe, ist die Waagrechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien, bei Pultdächern an der unteren Schnittlinie anzunehmen.
5. Die gesondert festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind aufgrund von § 21a Abs. 2 BauNVO von der maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.
6. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bereich SO ist eine darüber hinausgehende Überschreitung für Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.
7. Im Bereich des SO ist das mögliche Garagengeschoss im ansonsten anders genutzten Gebäude gemäß § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen.

Begründung

In den bestehenden Bereichen des Plangebiets sind die meisten Gebäude vor 1945 errichtet worden. Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Ausnutzungskennziffern getrennt nach den einzelnen Teilbereichen des Baugebiets fest. Die Festsetzungen in den Bestandsbereichen an der Kyllstraße, nördlichen Marienfeldstraße und im Bereich Oberstraße 20 - 38 orientieren sich dabei an den Ausnutzungs-

kennziffern der bestehenden Gebäude. Dem Ziel der Erhaltung und Modernisierung im Rahmen der Sanierung wird somit Rechnung getragen. Das Maß der baulichen Nutzung setzt sich zusammen aus der Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Geschossflächenzahl. In den Bestandsbereichen werden die Obergrenzen des Grund- und Geschossflächenzahlen teilweise überschritten. Diese Überschreitungen sind jedoch aufgrund des Baualters der Bestandsgebäude zulässig.

Der städtebauliche Entwurf wird geprägt durch die Auseinandersetzung mit den Gebäudebestand, sowohl des historischen Ortskerns mit der Stadtmauer als auch der Villen im Mühlengelände. Die Projektierung der Straße wie auch die Ansiedelung des Marktes erfordern eine differenzierte Modellierung des Ursprunggeländes. Zur Wahrung der städtebaulichen Gesamtfigur wurden daher die maximalen Wandhöhen bereits in der Planungsphase als absolute NN Höhen festgelegt. Somit kann trotz der zum Teil bewegten Geländeverhältnisse eine abgestimmte Höhenentwicklung der Gebäude sichergestellt werden. Gleichzeitig ist hierbei jedoch der notwendige Spielraum zur nutzungsangepassten Projektierung der Straßen und sonstigen Erschließungsflächen gewahrt.

Eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Grund- bzw. Geschossfläche im Sondergebiet ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und wird durch Maßnahmen ausgeglichen, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen und sonstigen öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen. Im Einzelnen wird dies hiermit begründet:

Es soll ermöglicht werden, die Baufenster in der Fläche SO 1 im Unter- und Erdgeschoss bis zu 100% zu bebauen, mit dem Ziel, den natürlichen Geländeversprung zwischen der B 422neu und der nördlichen Marienfeldstraße zur Errichtung einer Tiefgarage auszunutzen. Diese kann zum Stellplatznachweis für die Nutzungen der Obergeschosse dienen. Die flächenintensive Nutzung des Nahversorgungszentrums kann dadurch enger an die vorhandene Infrastruktur des gewachsenen Ortskerns angebunden werden. Zudem ist durch die Tiefgarage gewährleistet, dass die nur in begrenzter Anzahl möglichen oberirdischen Stellplätze in vollem Umfang für die Kunden des Marktes zur Verfügung gestellt werden können. Die Reduzierung des oberirdischen Stellplatzanteils entspricht somit sowohl den besonderen Standortanforderungen als auch stadtgestalterischen und ökologischen Belangen.

Ziel der Sanierung ist es, die Versorgungsfunktion des Ortskerns von Ehrang zu stärken und den Einzelhandel des Altorts Ehrang insgesamt durch die Magnetwirkung eines größeren Einkaufsmarktes / Marktplatzes wieder aufzuwerten. Voraussetzung ist die unmittelbare Nähe zum Altort, so dass alle Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar sind, um den Park- und Suchverkehr im Ortskern einzuschränken bzw. einen weiteren Kundenverlust bei einer räumlichen Trennung zu vermeiden. Da im näheren Umfeld des Ortskerns nur ein geringes Freiflächenpotenzial zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums zur Verfügung steht und verschiedene Nutzungen darum konkurrieren (Bedarf an Grün- und Freiflächen, Wohnnutzung, Versorgungsfunktion, Ortsentlastungsstraße, Ersatzbedarf für den Kindergarten), ist eine bauliche Verdichtung zwingend erforderlich. Da ein heutiger Einzelhandelsbetrieb der hier vorgesehenen Größenordnung und unter Beachtung des tatsächlichen Einkaufsverhaltens weiter Teile der Bevölkerung – trotz des guten fußläufigen Anschlusses – in hohem Maße von der Erreichbarkeit mittels

Pkw abhängig ist, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 für die Anlage weiterer Stellplätze im Bereich des SO 1 zulässig.

Nur durch die hohe Verdichtung im Bereich SO 1 (Mehrgeschossigkeit, Garagengeschoss, Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9), kann eine Verbesserung / Sicherstellung der Nahversorgung im Bereich des Altortes Ehrang überhaupt erreicht werden und zusätzlich auch den übrigen Belangen der Sanierung innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen werden. Hierzu gehören insbesondere:

- Grün- und Freiflächengestaltung des Uferraums der Kyll als Grünpuffer für die hochverdichtete Ortskernlage
- Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Belangen
- Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen und Anwohnerstellplätzen

Auf dem Dach des Erdgeschosses ist parallel zur Verkehrsfläche im Süden eine Überbauung des Erdgeschosses in einer Tiefe von bis zu 14 Metern gemessen von der Baugrenze vorgesehen. Das Gebäude ist in diesem Bereich mit mindestens zwei- und maximal mit bis zu 3 Vollgeschossen (inkl. EG) auszuführen. Die herausgestellte Lage des Marktes zwischen Kyllufer und Stadtmauer unmittelbar am historische Ortskern ist auch für den Stadtteil selbst Ortsbild- und identitätsprägend. Daher ist auch hier eine in Volumen und Gliederung der Umgebung angepasste Gestaltung städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan setzt daher den Bau des 1. Obergeschosses im Randbereich zwingend fest, lässt zudem aber auch eine maximal dreigeschossige Bebauung zu. Nur so kann die Einbindung des neuen Gebäudes in den bestehende Baustruktur und notwendige städtebauliche Ausprägung des Ortsrands am Kyllufer gesichert werden. Die eingeschossige Restfläche des Daches durch eine Begrünung zu gestalten. Die festgesetzte Dachbegrünung wird dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft angerechnet.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl nach den aus dem Bestand übernommenen Grundflächenzahlen ergeben sich teilweise Überschreitungen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. Zum Zwecke der erhaltenden Sanierung, mit dem Ziel, den vorhandenen Gebietscharakter zu sichern, sind diese Überschreitungen gerechtfertigt. Zudem war das Gebiet gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO bereits vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut, so dass die Überschreitungen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe der baulichen Anlagen auch über die Festsetzung Höhenbeschränkungen geregelt, so dass auf weitere gesonderte Festsetzung von Geschossflächen verzichtet wurde. Diese Festsetzungen sind aufgrund der unterschiedlichen topographischen Verhältnisse im Bebauungsplangebiet erforderlich und dienen insbesondere der Sicherung des Bebauungszusammenhangs um den erwünschten „Marktstandort“.

Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht einzubeziehen, da ansonsten insbesondere in den Bestandsbereichen durch die Erhöhung der maßgebenden Grundstücksfläche eine unbeabsichtigte weitere bauliche Verdichtung ermöglicht würde. Um die zweckentsprechende Grundstücksnutzung der engen Ortskernlage nicht zu erschweren, werden Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahlen durch Stellplätze zugelassen.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gebildet.
2. Baugrenzen und Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Der im Plan nicht festgesetzte Gebäudebestand ist grundsätzlich zum Abriss vorgesehen. Ein Erhalt dieser Gebäude ist möglich, wenn andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans dem nicht entgegenstehen.
4. Die angegebene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

Begründung

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, die sich in den Bestandsbereichen sehr eng am Gebäudebestand orientieren, wird eine weitere Verdichtung der Bestandsbereiche verhindert. Diese Festsetzung dient in Zusammenhang mit anderen Festsetzungen der Regulierung der baulichen Dichte und dem Erhalt der geringen Freiflächen in den Bestandsbereichen.

Die festgesetzten Baufenster reduzieren z. T. die überbaubare Grundstücksfläche nach der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Mischgebiete. Hierdurch kann in den Neuplanungsbereichen, im Uferbereich der Kyll sowie im Umfeld der historischen Solitäranlagen im Mittelbereich der Marienfeldstraße, die Überbauung des Grundstücks auf das notwendige Maß einer funktionalen Nutzung begrenzt werden, um den Charakter des städtebaulichen Ensembles aus Garten- und Villenbereich zu erhalten. Im Bereich des Sondergebietes ermöglichen die Baufenster auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Fläche in Zusammenhang mit den festgesetzten Grundflächenzahlen vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen eine optimale Ausnutzung dieses Bereiches.

Die im Plan nicht festgesetzte Gebäudebestand genießt zwar Bestandschutz sofern dem andere Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Grundsätzlich besteht jedoch für die nicht festgesetzten Gebäude Neuordnungsbedarf im Rahmen der Sanierungsmaßnahme. Die für die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sind die Gebäude zwischen Marienfeldstraße und Kyllufer, Friedhofstraße 89, ehem. Blumenfabrik sowie die ehem. Mühlengebäude abzubauen. Diese Maßnahmen sind teilweise durchgeführt, der Grunderwerb durch die Stadt Trier ist weitgehend erfolgt, bzw. in Vorbereitung. Für weitere Gebäude insbesondere Oberstraße 46, 47 und Friedhofstraße 90 wurden keine Baufenster festgesetzt. Diese Gebäude unterliegen dem Bestandschutz. Für die Häuser in der Oberstraße ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eine Neuordnung der Flächen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Führung der B422 und des Neuordnungsbedarfs in diesem Bereich kann eine Modernisierung der Gebäude nicht als Sanierungsziel verfolgt werden. Hier wird der Erwerb und Abbruch der Gebäude im Rahmen der Sanierungsmaßnahme angestrebt. Das Haus Friedhofstraße 90 genießt ebenfalls Bestandschutz. Die Eintragung eines Baufensters für das Wohnhaus Grünen wird dagegen aus wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Gesichtspunkten als nicht gerechtfertigt angesehen. Zum einen wird die dauernde Unterhaltung und Beobachtung des Sandsteinhangs für einen einzigen Anlieger zu Lasten der Allgemeinheit als wirtschaftlich nicht gerechtfertigt angesehen, zum anderen ist die Erschließung des Hauses Grünen mit einer Zufahrt oder zumindest Zugang zur unterliegenden Fried-

hofstraße nicht zu bewerkstelligen sein, weil der Anschluss extrem steil ist und den Anforderungen an die Grundstückszufahrten der EAE `98 nicht mehr entspricht bzw. auch bei privater Herstellung nicht zumutbar wäre. Würde die Stadt Trier weiterhin eine bauliche Nutzung des Grundstücks festsetzen, so wäre auch für eine zumutbare und den technischen Anforderungen der Ver- und Entsorgung entsprechende Erschließung zu sorgen. Dies ist unter Anbetracht des Steilhangs unter Berücksichtigung des technischen und wirtschaftlichen Aufwands für ein einziges Wohngebäude der Allgemeinheit nicht zumutbar.

Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück ist durch die Festsetzung der Baufenster und der Hauptfrischrichtung bestimmt, um ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung in dem historischen Umfeld zu gewährleisten. Die vorgegebene Hauptfrischrichtung verdeutlicht die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück.

4.4 Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen Feuerwehrgerätehaus, Grundschule und Schulturnhalle an ihrem Standort zu sichern und durch Fußwege mit dem Umfeld zu verflechten. Zur Sicherstellung der Vernetzung nach allen Richtungen werden die fußläufigen Verbindungen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur mit Feuerwehrgerätehaus, Grundschule und Schulturnhalle werden keine Immissionskonflikte bezogen auf das benachbarte Mischgebiet und Sondergebiet ausgelöst. Westlich der Grundschule wird die Wohnbebauung an der Mühle als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwischen der Grundschule und dem Wohngebiet wird eine Stellplatzanlage mit insgesamt 33 Stellplätzen für die Gemeinbedarfsnutzungen und öffentliches Parken vorgesehen. Die im Bereich des Schulhofes vorgesehene Grünfläche mit Kinderspielplatz dient als Ersatzfläche für den an der Oberstraße beim Bau der B 422 neu entfallenden Kinderspielplatz.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

1. Garagen und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf den gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen und auf den Abstandsflächen gem. § 8 Abs. 9 LBauO der Grundstücke zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im MI₁, MI₃, MI₄ und SO an ihren Zufahrtbereichen in einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.
2. Auf der Fläche SO sind im Untergeschoss der zu errichtenden baulichen Anlage ausschließlich Stellplätze (Garagengeschoss) zulässig.
3. Im MI₁, MI₂, MI₃ und WA₁, WA₂ sind Gartenhäuser oder Kellerersatzräume bis zu 9 m² Fläche und einer maximalen Größe von 20 m³ zulässig.

Begründung

Die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierzu festgesetzten Flächen zulässig, um eine bauliche Verdichtung in den Neuplanungsbereichen auf das städtebaulich und funktional erforderliche Maß zu begrenzen und um ein Mindestmaß an gärtnerischer Gestaltung der z.T. geringen

Freiflächen in den Bestandsbereichen zu erhalten. In den Neuplanungsbereichen soll die Festsetzung dazu beitragen, den städtebaulichen Charakter geringerer Verdichtung und hochwertiger Freiflächengestaltung sicherzustellen. Hierzu dient auch die Begrenzung für die Größe von Gartenhäusern und Kellerersatzräumen.

Mit der festgesetzten Tiefgarage wird ein wesentlicher Teil des Stellplatzbedarfs in dem geplanten Sondergebiet gedeckt. Hierdurch kann erreicht werden, dass die verbleibenden Flächen außerhalb der Baufenster ausreichen, um die für den Betrieb eines Verbrauchermarktes erforderliche Anzahl an Kundenstellplätzen anlegen zu können. Der Hauptanteil an Stellplätzen für eine mögliche Geschäftsnutzung kann somit oberirdisch vorgesehen werden, um die Konkurrenzfähigkeit des Verbrauchermarktstandortes in gebauter Umgebung gegenüber „Standorten auf der Grünen Wiese“ zu verbessern.

Die vorgesehene Tiefgarage im SO 1 wird über eine Stichstraße erschlossen, die auch zur Erschließung der von der Kyllstraße angrenzenden z. T. sehr tiefen Grundstücke dient. Die Ein- und Ausfahrt der Stellplatzanlage hat im festgesetzten Bereich an der geplanten B 422 neu zu erfolgen.

Die Gemeinschaftsgaragen an der nördlichen Marienfeldstraße dienen der Neuordnung des Blockinnenbereichs und können im weiteren Verlauf der Sanierung den Anliegern der Kyll- und Marienfeldstraße zugeordnet werden. Die Zufahrt kann zur rückwärtigen Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke mitgenutzt werden. Die Gemeinschaftsstellplätze im WA₁ sollten für Anwohner der Oberstraße zur Verfügung stehen. Eine genaue Zuordnung erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

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

4.6.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan BE 25

Die Eingriffsfrage ist aufgrund der gesetzlichen Regelung des Bundesnaturschutzgesetz (§ 21 BNatSchG) im Bebauungsplan zu klären.

In der Bebauungsplanung sind gem. § 2 Abs. 4 die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen und gem. § 2a in einem Umweltbericht – als gesonderter Teil der Begründung – darzulegen.

Hierzu wird auf den ausführlichen Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan BE 25 – Umweltbericht gem. § 2a BauGB – verwiesen.

Im Umweltbericht wird dabei auch die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der Anlage zu § 3 UVPG für die B 422neu, für die im Bebauungsplan BE 25 die planungsrechtliche Zulässigkeit begründet wird, mit einer UVP-bezogenen Variantendiskussion für die Linienbestimmung der B 422 mit dargestellt.

Nachfolgend werden hierzu bereits die bestimmenden Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben erläutert.

4.6.2 Umweltverträglichkeit der B 422neu im Rahmen des Bebauungsplans BE 25

Der Bebauungsplan BE 25 dient der Umsetzung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets Ortskern Trier-Ehrang. Der Bau der Ortsentlastung ist zentrales Sanierungsanliegen, so dass bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung der Sanierungssatzung Voruntersuchungen zur Findung von Linienvarianten für die B 422neu durchgeführt wurden. Die Voruntersuchungen zur Verlegung der B 422⁵ umfassten eine Bewertung der Auswirkungen der verschiedenen ausgewählten Linienvarianten nach wirtschaftlichen, städtebaulichen und ökologischen Kriterien. Im Rahmen des vorlaufenden Landespflegerischen Planungsbeitrages zur Ortskernsanierung Trier-Ehrang – mit erweitertem Untersuchungsraum⁶ – wurde die Raumempfindlichkeit des Talraums der Kyll als Bezugsraum aller Trassenvarianten der B 422neu dokumentiert.

Auf Grundlage eines sog. Scoping-Termins mit der Oberen Landespflegebehörde entsprechend § 5 UVPG i. V. m. § 3 Abs. 1, Anlage zu § 3, Nr. 8 UVPG (1990) zur Regelung des voraussichtlichen Untersuchungsrahmens des Bebauungsplanverfahrens wurde am 11.09.1997⁷ im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung abgestimmt, die dem B-Plan vorausgegangene Variantendiskussion und Planungsempfehlung für die B 422 neu zu dokumentieren. Außerdem sollte die nun im Bebauungsplan-Entwurf planungsrechtlich begründete Trassenvariante (konfliktärmste Variante, die leicht modifiziert der Planungsempfehlung der Heimstätte Rheinland-Pfalz entspricht) darüber hinaus auch mit den Erhebungen und Bewertungen des o. g. Landespflegerischen Planungsbeitrags begründet werden, indem eine vergleichende Darlegung der jeweiligen Raumempfindlichkeit erfolgt. Es wurde abgestimmt, dass aufgrund dessen weitergehende Untersuchungen zur Linienbestimmung bzw. Trassenwahl im nachstehenden Bebauungsplanverfahren BE 25 nicht mehr erforderlich werden.

4.6.3 Landespflegerische Zielvorstellungen

Zielvorstellungen aus der UVP-bezogenen Variantendiskussion zur B 422neu

Durch die Heimstätte Rheinland-Pfalz GmbH wurde 1991 der Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung Trier-Ehrang vorgelegt, der u. a. eine vergleichende Bewertung von sechs Trassenvarianten für die vorliegende B 422 enthält. Ein landespflegerischer Planungsbeitrag für das Sanierungsgebiet wurde durch das Planungsbüro Bielefeld & Gillich im September 1993 abgeschlossen. Ziel dieser Untersuchung war es vor allem, „die grundsätzlichen ökologischen und auf das Landschaftserleben bezogenen Bedeutungen und Empfindlichkeiten des Untersuchungsraumes“ zu ermitteln und damit die „grundsätzliche Eignung des Untersuchungsraumes auch für eine Ortsumgebung zu klären“.

Die von der Heimstätte untersuchten und bewerteten sechs verschiedenen Trassenvarianten wurden in einer Übersichtskarte zusammenfassend dargestellt (vgl. Anhang). Die

⁵ Heimstätte Rheinland-Pfalz: Voruntersuchung zur Verlegung der B 422, 1991

⁶ Ing.-Büro Bielefeld und Gillich: Landespflegerischer Planungsbeitrag zur Ortskernsanierung Trier-Ehrang – mit erweitertem Untersuchungsraum -, 1993

⁷ Protokoll dieses Termins wurde angefertigt und in der Verfahrensakte abgelegt.

damals empfohlene Trassenvariante 5a stellt sich in Bezug auf die Beeinträchtigung hoch bis sehr hoch bedeutsamer und empfindlicher Landschaftsbereiche als die konfliktärmste Lösung der von der Heimstätte untersuchten 6 Varianten dar. Daraus wurde in der, dem jetzigen Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegenden, städtebaulichen Konzeption aus dieser konfliktärmsten Variante eine modifizierte Trassenführung 5c entwickelt, die auf eine Reaktivierung der ehemaligen Eisenbahnbrücke über der Kyll verzichtet und die geplante Ortsentlastungsstraße über die Marienfeldstraße an die Kyllstraße anbindet. Diese Variante ermöglicht den Abriss der vorhandenen Brückenpfeiler im Flussbett der Kyll und somit eine Verbreiterung des Abflussquerschnitts der Kyll.

4.6.4 Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan

Aus dem o. g. vorlaufenden landespflegerischen Planungsbeitrag zur Ortskernsanierung Trier-Ehrang und den dort formulierten Landespflegerischen Zielvorstellungen gehen allgemeine landespflegerische und grünordnerische Anforderungen in die Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes ein, damit zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft von vorneherein vermieden bzw. minimiert werden können.

Naturnahe Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser:

Aufgrund der in Teilbereichen vorhandenen dichten Bebauung und umfangreicher zu befestigender Flächen ist eine naturnahe Regenwasserrückhaltung bzw. Versickerung im wesentlichen nur im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen möglich; insgesamt gesehen stehen entsprechend geeignete Flächen nicht in ausreichendem Umfang und nicht in der erforderlichen Verteilung zur Verfügung; durch eine intensive Durchgrünung des Plangebiets (insbes. hochstämmige Laubbäume) kann eine längerfristige Verbesserung angestrebt werden, da hierüber u.a. die Verdunstungsrate erhöht werden kann.

Regenwassernutzung:

Es wird eine Sammlung, Speicherung und Verwendung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (z. B. für Bewässerungszwecke, zur Toilettenspülung etc.) empfohlen. Eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan (z. B. Regenwasserzisternen) ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches nicht möglich.

Minimierung der Neuversiegelung:

Zur Einschränkung der Neuversiegelung sollten die erforderlichen Stellplätze nach Möglichkeit unterirdisch angelegt werden, soweit die örtliche Situation und die Grundwasserhältnisse dies zulassen;

Durchlässige Flächenbefestigungen:

Vollständig versiegelnde Beläge sind nur auf den Flächen zu verwenden, die dies aufgrund ihrer Belastung und Nutzung erforderlich machen; ansonsten sind wasserdurchlässige Oberflächen herzustellen, insbesondere im Bereich von Stellplätzen, Fußwegen und in den Hofflächen;

Vermeidung / Verminderung einer zusätzlichen bioklimatischen Belastung:

Vorgesehen werden Pflanzungen großkroniger hochstämmiger Laubbäume zur Verringerung der direkten Einstrahlung, flächige Fassadenbegrünungen großer Wandflächen und

an Nebengebäuden; mindestens Extensivdachbegrünung von Flachdächern an Nebenanlagen;

Mindeststandards für Baumpflanzungen:

Für das Anpflanzen sind bestimmte Mindest-Pflanzstärken anzusetzen (Hochstämme mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18, besser 18-20 cm); für jeden anzupflanzenden Baum sind offene Baumscheiben in einer Mindestbreite von 2,50 m anzulegen;

Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen:

Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität ist im Bereich größerer zusammenhängender Freiflächen die Ausweisung öffentlicher Grünflächen anzustreben, insbesondere Flächen in Ufernähe der Kyll; die Erhaltung und Entwicklung von privaten Grünflächen ist hauptsächlich in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen der bestehenden Villengebäude und in den Hangflächen oberhalb der Friedhofstraße anzustreben.

4.6.5 Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanung (Ökologische Bilanz des BE 25)

Hierzu wird auf den ausführlichen Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan BE 25 – Umweltbericht gem. § 2a BauGB – verwiesen.

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

Anpflanzen, Bindungen für Bepflanzung/Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

1. In den Gebieten SO 1 und SO 2 ist für jeden sechsten oberirdischen Stellplatz oder Parkplatz ein hochstämmiger, grünlaubiger, mindestens mittelkroniger Laubbaum (Mindestdurchmesser 8 m ausgewachsen), zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung ist in offenen, begrüntem Pflanzscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m² je Baum durchzuführen. Die Pflanzqualität muss mindestens 16-18 cm (Stammumfang), dabei 3x verpflanzt, betragen. Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz gegen Beschädigungen durch parkende oder rangierende Fahrzeuge zu versehen. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen. Die Verwendung von Baumarten der Pflanzliste wird empfohlen. Die Gebäude-Flachdächer über der im Bebauungsplan in SO 1 gelegenen, festgesetzten Tiefgarage (TG) sowie sonstige Flachdächer in den Gebieten SO 1 und SO 2 sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Diese ist dauerhaft zu erhalten.
2. Straßenraumbegrünung: Im öffentlichen Straßenraum der B 422 sind innerhalb der vorgesehenen Grünstreifen je 100 m Straßenlänge mindestens 5 hochstämmige, grünlaubige, großkronige Laubbäume (Mindestdurchmesser 12 m ausgewachsen), zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung ist in offenen, begrüntem Pflanzscheiben mit einer Mindestbreite von 2 m und mindestens 6 m² Grundfläche je Baum durchzuführen. Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz gegen Beschädigungen durch parkende oder rangierende Fahrzeuge zu versehen. Die Verwendung von Baumarten der Pflanzliste wird empfohlen.
3. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen innerhalb der Baufläche SO 2 ist als parkartige Grünfläche anzulegen und auf die Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 10 zumindest mittelkronige, grünlaubige Laubbäume (Mindestdurchmesser 8 m ausgewachsen) zu pflanzen.

- Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen. Die Bepflanzung mit Arten der Pflanzliste A, B und C wird empfohlen.
4. Die innerhalb der Baufläche SO 1, nördlich des Baufensters gelegene, festgesetzte Fläche zum Anpflanzen, ist als Laubgehölzfläche mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung mit Arten der Pflanzliste A, B und C wird empfohlen.
 5. Auf den neuen Bauflächen im MI-Gebiet ist je volle 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger mindestens mittelkroniger Laubbaum (Mindestdurchmesser 8 m ausgewachsen) oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene erhaltene Gehölze und auch die stellplatzbedingt neu geplanten, können darauf angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen.
 6. Die im gesamten Bebauungsplangebiet auf den Baugrundstücken vorhandenen Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit, vom Baum ausgehender Gefährdung für Personen oder Sachen und als Ausnahme bei grundstücksnutzungsbezogen unzumutbarer Verschattung kann von einer Erhaltung abgesehen werden. In diesen Fällen ist auf dem betreffenden Grundstück, spätestens nach 1 Jahr, eine Ersatzpflanzung mittels eines mindestens mittelkronigen Laubbaums (Mindestdurchmesser 8 m ausgewachsen) in einer Handelsklasse (Umfang) von mindestens 18/20 cm, 3x verpflanzt, vorzunehmen, der Baum dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit wiederum entsprechend nachzupflanzen.
 7. Neu anzulegende Einfriedungen mittels Gehölzen sind ausschließlich zulässig als Laubgehölzhecken. Mit Ausnahme der bereits vorhandenen Einfriedungen sind künftige Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum ausschließlich mit Hecken aus Laubgehölzarten gem. Pflanzliste C oder als begrünte Mauern mit Begrünung nach Pflanzliste D bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Bei der Mauerbegrünung ist auf wenigstens 50% der Mauerfläche die entsprechende Begrünung vorzusehen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO

8. Im Bebauungsplangebiet festgesetzte öffentliche Fußwege sowie Pkw- Park- oder -Stellplätze sind, mit Ausnahme der Fahrgassen im Stellplatzbereich, nur mit teildurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 auszuführen (z. B. Öko-Pflaster, Porenpflaster, sandgeschlämmte Decke, Schotterrasen).
9. Die Stützmauern des neuen Mühlgrabenabschnitts sind als Natursteinmauerwerk oder als Betonmauer mit Natursteinverblendung auszubilden. Hierbei ist in erster Linie das Material des alten Mühlgrabens wieder zu verwenden.
10. Fläche und Maßnahmen A 1:
Die mit „A 1“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Extensiv-Grünland anzulegen und zu dauerhaft zu erhalten.
In den ersten 3 Jahren sind die Flächen 2-3 mal jährlich zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen. Später ist eine 1-2 malige Mahd / Jahr mit Abräumen des Mähgutes ausreichend. Alternativ ist eine Extensiv-Beweidung mit max. 1,5 RGV/ha im Jahresdurchschnitt und max. 3 RGV/ha während eines Weidegangs zulässig. Mahd und Beweidung sind ausschließlich zulässig zwischen 1. Juni bis max. 15. November. Der Einsatz von Gülle, mineralischen und chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege, ist unzulässig. An den zeichnerisch festgesetzten Stellen sind darüber hinaus Obst-Hochstämme oder mindestens mittelkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.
11. Fläche und Maßnahmen A 2:
Die mit „A 2“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Extensiv-Grünland anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Ausnahme ist - entlang des Mühlgrabens - die Anlage eines sandgeschlämmten befestig-

ten max. 2,5 m breiten Weges zulässig. Flächenhafter Gehölzbewuchs ist zu entfernen. Einzelne standortheimische Auengehölze sind zu erhalten, durch periodischen Rückschnitt aber auf max. 4 m Höhe zu begrenzen. Die Fläche ist zwischen 1. Juni bis max. 15. November mindestens 1x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Gülle, mineralischen und chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege, ist unzulässig.

Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

12. Die im Bebauungsplan BE 25 festgesetzte Ausgleichsfläche A 1 mit den dazugehörigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird den neu geplanten Bauflächen des Bebauungsplans BE 25 zu 100 % zugeordnet.

Begründung

Die vorgenommenen Festsetzungen dienen, nach Abwägung mit anderen Belangen, zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bebauungsplanung. Bis auf einzelne Maßnahmen-Anpassungen und dem Verzicht auf aus Sicht der Bebauungsplanung vernachlässigbaren Regelungen oder besser geeigneten Regelungen wurden die Festsetzungsvorschläge des landespflegerischen Planungsbeitrages bzw. aus der Umweltprüfung übernommen. Dem im Umweltbericht (ökologischen Bilanz) aufgezeigten Ausgleichsbedarf wurde in vollem Umfang entsprochen.

Die im B-Plan festgesetzte Neutrassierung der B 422neu stellt die mit Abstand ökologisch konfliktärmste Trasse dar.

Die Einzel-Festsetzungen sichern nun im öffentlichen wie im privaten Raum (private Bauflächen) – bei großer Gestaltungsfreiheit – eine adäquate standortgerechte und wo möglich naturnahe Durchgrünung und landschaftsgerechte Gestaltung unter Minimierung der Flächenversiegelung und unter Vorgabe von vegetationsbezogenen Qualitätsmerkmalen gemäß dem Stand der Technik. Die festgesetzten Mindestgrößen von offenen Baumscheiben und der Anfahrtschutz sind ein absoluter fachlicher Mindeststandard zur Sicherung ausreichender Wuchsbedingungen. Das Grünflächenamt empfiehlt hier die Mindestbreite der Pflanzscheiben mit 3,00m, bei einer Grundfläche von 18m² vorzusehen.

Die Festsetzungen zu (teil-)versickerungsfähigen Materialien dienen hydraulischen und ökologischen Belangen. Sie nutzen insbesondere dem Teilerhalt von Boden- und Grundwasserfunktionen und gehen eingriffsmindernd in die ökologische Bilanz ein.

Eine Pflicht zur Begrünung von Flachdächern in den Sondergebieten resultiert aus deren hoher Dichte. Zum einen leistet die Dachbegrünung dort unverzichtbare hydraulische Funktionen, zum anderen übernehmen die Gründächer aber auch generelle ökologische Funktionen (Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere, klimatische Wirksamkeit etc.) und dienen auch dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der ökologischen Bilanz. Angesichts des sehr hoch entwickelten „Standes der Technik“ bezüglich begrünter Dächer (als Fachnorm gelten hierbei die „Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.), der Vielzahl von Systemanbietern und angesichts des mitt-

lerweile günstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses begrünter Dächer, wird die Festsetzung als sehr sinnvoll erachtet. Dem Bauherrn bleiben dabei große individuelle Spielräume bei der Ausgestaltung der Gründächer.

Die beiden separaten Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 und A 2 mit den zugehörigen Maßnahmen dienen dem Ausgleich von in Teilfläche 1 des BE 25 nicht kompensierbaren Eingriffen und darüber hinaus der Verbesserung hydraulischer Gegebenheiten im Bereich der Kyll (u. a. Verminderung des Oberflächenabflusses in die Kyll) bei extensiver künftiger Flächennutzung.

Die Flächen und Maßnahmen A1 in der Teilfläche 2 des BE 25 werden – entsprechend den Darlegungen des Umweltberichtes – vollständig den Eingriffen infolge der neu geplanten Bauflächen im Geltungsbereich des BE 25, Teilfläche 1 zugeordnet.

Mit dem Bau der Straßentrasse sind weitere Eingriffe auszugleichen. Diese Ausgleichsflächen sind im Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu bestimmen. Im Einzelnen ist der Ausgleich auf Grundlage der §§ 61 und 62 LWG für den Eingriff in den Überschwemmungsbereich (3.220 m³) sowie für die durch die Straßentrasse ausgelöste zusätzliche Versiegelung (3.050m²) erforderlich. Die Stadt Trier hat hierzu geeignete, in ihrem Besitz befindliche Flächen zur Verfügung gestellt..

4.7 Verkehrsflächen

1. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 und 6 wird die projektierte Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch Planeinschriebe festgesetzt. Die endgültige Festlegung der Höhenlage der Straße erfolgt nachrichtlich.

Begründung

Die geplante Ortsentlastungsstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie dient als Ersatz für die vorhandene Trasse der B 422, die den dicht bebauten, gegenüber Verkehrsimmissionen sensiblen Ortskern von Ehrang, durchläuft. Die B 422 erschließt das Kylltal. Innerörtliche Verkehrsbelastungen von bis zu 8.000-10.000 Kfz/d sind aufgrund des Verkehrsgutachtens von Schaechterle-Siebrand⁸ zu erwarten. Im Einwirkungsbereich der neuen Straßentrasse sind zusätzliche Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die die Geräuscheinwirkungen durch die B 422neu zusammenstellt und daraus Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ableitet.

Für die B 422 ist ein Regelquerschnitt von 6,00m Fahrbahnbreite, beidseitigem Radweg von je 1,50m und Gehwegen von 1,50m kyllseitig und 2,00m ortsseitig vorgesehen. Im Bereich der Grünanlage am Kyllufer ist zudem ein ca. 2,50m breiter Grün- und Parkstreifen geplant. Inn Verlängerung wichtiger Fußwegebeziehungen sind zudem Querungshilfen angeordnet.. Der Querschnitt passt sich somit an die städtebaulichen Rahmenbedingungen an. Für die Knotenpunktgestaltung an der Einmündung Kyllstraße ist der Abriss

⁸ Prof. Dipl.-Ing. K. Schaechterle, Dipl.-Ing. H. Siebrand: Verkehrsuntersuchung Raum Trier, Teil Gesamtverkehrsprognose 2010, Ulm/Donau, Februar 1996

eines der Kopfgebäude aufgrund der erforderlichen Schleppkurven zwingend erforderlich. Geprüft wurde sowohl der Abriss von Gebäude Kyllstraße 1 als auch 1a. Aufgrund der nunmehr festgelegten Trasse der B 422 mit Fortsetzung über die Kyllbrücke wurde von der Verkehrsplanung aus fahrdynamischen Gründen der Abriss des Hauses Kyllstraße 1 sowie der nachfolgenden Gebäude am Kyllufer empfohlen. Hierdurch entsteht ein öffentlich zugängliches Kyllufer von der Hochwasserschutzmauer bis zur Kyllbrücke. Dem Sanierungsziel einer Erlebarmachung des Kyllufers wird insoweit entsprochen, dass auch die übrigen unmittelbar an der Überschwemmungsgrenze der Kyll liegenden Gebäude zur Disposition gestellt werden. Ziel ist es, einen Uferradweg abseits der Bundesstraße mit Anschluss an den Radweg Richtung Pfalzel/Quint zu errichten.

Auf Grund der im Kreuzungspunkt an der Kyllbrücke zu berücksichtigenden Einmündungen der B 422neu aus dem Mühlengelände, der Kyllstraße sowie der Stellplatzanlage und weiterführenden Straße am Markt wurde hier ein so genannter Mini-Kreisel vorgesehen, der geeignet ist die verschiedenen Verkehrsströme am besten zu verteilen. Hierzu ist eine Grundstücksregelung mit dem Grundstück Kyllstraße 69 erforderlich. Andere Möglichkeiten zur Anlage eines regulären Kreisverkehrs bestehen wegen der beengten Platzverhältnisse am Widerlager der Kyllbrücke nicht. Mit Blick auf das zu erwartende Fahrzeugaufkommen wäre eine Signalanlage hier wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Die projektierte Höhenlage der Straße berücksichtigt die festgesetzten Überschwemmungshöhen der Kyll. Die Trasse hat im Neubaubereich zwischen den Pastorengräbern und dem Kraftwerk selbst hochwasserschützende Funktion. Dies bedingt eine Überhöhung gegenüber den derzeit im Überschwemmungsgebiet befindlichen angrenzenden Grundstücksteilen.

Im Bereich der Blumenfabrik wird die Höhenlage der Straße durch eine Verschwenkung zum Hang nach Abbruch des Hauses Friedhofstraße 89 so verändert, dass eine Überflutung der Straße bei Hochwasser künftig weitgehend vermieden wird.

4.7.1 Fuß- und Radwege

Zur fußläufigen Erschließung des Mühlengeländes wird unabhängig von den im geplanten Straßenquerschnitt vorgesehenen Fußwegen eine Fußwegeverbindung an der Südseite der Stadtmauer festgesetzt. Dieser öffentliche Fußweg dient zum einen der Zugänglichkeit der ortsbildprägenden Stadtmauer, die an der Nordseite z.T. angebaut und nur im Bereich des Schulhofes einsehbar ist, und zum anderen der fußläufigen Anbindung des Wohnquartiers 'Mühlenecken' zum zukünftigen erweiterten Ortszentrum mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Zur Vernetzung der Fußwege nördlich und südlich der Stadtmauer wird zumindest im Bereich der Stellplatzanlage westlich des Schulgebäudes eine Durchbrechung der Stadtmauer angestrebt und festgesetzt.

Das Mühlengelände soll außerdem durch einen von Norden nach Süden verlaufenden Fußweg mit den im Altort vorhandenen Freiflächen (Schulhof, Kirchenvorplatz) verbunden werden. Neben der Aufwertung des Ortsbildes wird hierdurch eine Zäsur im dicht besiedelten Ortskern geschaffen und das Wohnumfeld aufgelockert.

Im Straßenquerschnitt der B 422neu ist außerdem eine Querungshilfe vorgesehen, um das Wohnquartier Mühlenecken an den entlang der Hochwasserschutzmauer geplanten

Rad- und Fußweg anzubinden. Ziel ist es, ein Rundwegesystem für den Altort Ehrang aufzubauen, bei dem auch durch eine zusätzliche Fußgängerbrücke an der Ortslage, in Höhe des Kraftwerks, die Kyllinsel für Naherholungszwecke mit eingebracht werden könnte. Eine entsprechende Überbaumungsmöglichkeit des Mühlgrabens wurde daher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Erschließung, Erlebbarmachung und Wartung der Hochwasserschutzmauer wird entlang der Hochwasserschutzmauer ein öffentlicher Rad- und Fußweg festgesetzt, der auch außerhalb des Plangebiets am Nordufer der Kyll Richtung Moselradweg weitergeführt werden soll. Der Rad- und Fußweg mündet in den als öffentliche Grünfläche der Stadt Trier festgesetzten Kylluferbereich. In der Grünfläche wird der Weg nur textlich festgesetzt, da seine genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht projektiert werden konnte. In Höhe der südlichen Villa erhält der Fuß- und Radweg eine Aufweitung, die aus technischen Gründen zur Entwässerung des Wegs erforderlich ist. Im Umfeld des Kraftwerks setzt der Bebauungsplan eine Brücke über den Mühlgraben fest, mit dem Ziel, die Kyllinsel zu Zwecken der Naherholung an das auf der Siedlungsseite befindliche Wegnetz anzuschließen.

4.7.2 Ruhender Verkehr

Zur Deckung des öffentlichen Parkplatzbedarfs, der sich zum einen aus den Nutzungen im Mühlengelände selbst aber vor allem aus dem nachzuweisenden öffentlichen Stellplatzangebot für das gesamte Ortszentrum von Ehrang ergibt, werden öffentliche Parkplätze im Plangebiet an verschiedenen Stellen festgesetzt. An der Grundschule wird ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 33 Stellplätzen festgesetzt. Östlich der Stadtmauer im Mühlenecken werden 6 Parkplätze für anwohnerbevorrechtigtes Parken vorgesehen. Mit dem Abriss von Haus Oberstraße 28 ergibt sich diese Neuordnungsmöglichkeit. Auf der gegenüberliegenden Seite der Stadtmauer können ca. weitere 6 Parkplätze gebaut werden, die insbesondere für Naherholungssuchende und die Kleingartennutzer auf der Kyllinsel, für die in Höhe des Parkplatzes eine fußläufige Anbindung auf die Kyllinsel eingeplant ist, verfügbar sind. Am Kyllufer wird zusätzlich ein Park- und Grünstreifen mit insgesamt ca. 9 Parkplätzen vorgesehen (am Abschnitt Mühlenteich und am Abschnitt südl. Kyllufer). Vor der Schule sind weitere 7 öffentliche Stellplätze vorhanden

Insgesamt werden im Baugebiet ca. 251 private Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und -garagen ausgewiesen. Hierzu sind u.a. in den Bestandsbereichen nordöstlich der Stadtmauer Grundstücksneuordnungen vorgesehen. Hier werden u.a. 13 offene Gemeinschaftsgaragen und –Gemeinschaftsstellplätze im Bereich Oberstraße und ca. 11 offene Gemeinschaftsgaragen für die Anwesen Marienfeldstraße sowie Kyllstraße ausgewiesen. Die Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze erfolgt in Zusammenhang mit den weiteren Sanierungsmaßnahmen in den an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen zu einem späteren Zeitpunkt, und wird vertraglich gesondert festgelegt.

Insgesamt wird der auf öffentlichen Flächen vorzuhaltende Parkplatzbedarf aus 25 von Hundert der geschätzten nachzuweisenden privaten Stellplätze, die sich aus den festgesetzten Nutzungen ergeben, ermittelt. Bei ca. 230 festgesetzten privaten Stellplätzen (die im SO1 möglichen Stellplätze liegen um mindestens 20 Stellplätze über dem nachzuweisenden Bedarf) und Garagen ergibt sich hieraus ein öffentlicher Parkplatzbedarf von ca.

58 Parkplätzen im Plangebiet. Diese Anforderung wird durch die geplante Anzahl von ca. 61 Parkplätzen erfüllt.

4.8 Geh- und Leitungsrecht

Im SO 1 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten des ortsüblichen Ver- und Entsorgungsträgers (Stadtwerke Trier) festgesetzt. Das Geh- und Leitungsrecht dient dazu, die Durchlässigkeit des Quartiers zwischen Grundschule und Nahversorgungszentrum zumindest für Fußgänger und für die Leitungsführung zu erhalten. Eine weitere öffentliche Wegeverbindung konnte gegenüber den Grundstückseigentümern nicht durchgesetzt werden, die Bereitschaft zur Bodenordnung, um die dafür notwendigen Flächen aus der Grundstücksmasse herauszubilden, wurde im Aufstellungsverfahren abgeprüft – sie war aber nicht vorhanden. Unter betrieblichen und haftungsrechtlichen Gesichtspunkten ist zudem eine öffentlicher Erschließungsweg zwischen dem Markt und den zugehörigen Stellplätzen nicht zu befürworten.

4.9 Grünflächen

1. G1: Öffentliche Grünflächen (parkartige Gestaltung des Kyllufers und des ehem. Spielplatzes Oberstraße)
Die Flächen sind parkartig zu gestalten und mit Gras-/Kraut-/Gehölzarten standortgerechter heimischer Vegetation zu begrünen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Baumpflanzungen sind entsprechend dem in der Anlage befindlichen Grünordnungsplan (Anzahl entsprechend) vorzunehmen und zuvor mit der oberen Wasserbehörde aufgrund des Einzugsbereichs des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes abzustimmen. Empfohlen werden großkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste A. Die nicht heimischen Bäume (2 Robinien im südöstlichen Plangebiet zwischen Transformatorenhaus und Hochwasserschutzmauer) sind zu entfernen. Bei Abgängigkeit von Bäumen sind diese innerhalb eines Jahres neu zu pflanzen. Die Flächen des ehem. Spielplatzes Oberstraße sind parkähnlich zu gestalten und mit mind. 2 großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Den Grünanlagen am Kyllufer zugehörige Wege sind teildurchlässig zu befestigen (Abflussbeiwert von höchstens 0,6).
2. G2: Private Grünflächen (parkähnliche Gestaltung):
Die privaten Grünanlagen sind in ihrer Struktur zu erhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Trockenmauern aus Sandstein sind dauerhaft zu erhalten und im Falle von Schädigungen als Trockenmauern zu sanieren. Die vorhandenen Gehölzpflanzungen sind auch aus Gründen des Erosionsschutzes zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend Pflanzliste C und D innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
3. G3: Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenrandbegrünung
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenrandbegrünung“ sind gem. Darstellung im Grünordnungsplan (s. Anlage der Begründung) mit standortgerechten heimischen Gehölzen lt. Pflanzliste C zu bepflanzen bzw. mit einer Wand- und Mauerbegrünung gem. Pflanzliste D zu versehen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer krautreichen Landschaftsrasenmischung einzusäen. Durch extensive Pflege (maximal dreimalige Mahd pro Jahr) ist eine artenreiche Wiese zu entwickeln.

Begründung

Entlang der Hochwasserschutzmauer wurden öffentliche Grünflächen zugunsten der Allgemeinheit in der Verwaltung der Stadt Trier festgesetzt. Die Grünflächen dienen der Erlebbarmachung des Kyllufers und sollen durch einen öffentlichen Rad- und Fußweg ver-

knüpft werden, der einer Ergänzung des angestrebten Rundwanderwegs um den Ehranger Ortskern dient und das Wegenetz am Nordufer der Kyll ergänzt. Seine genaue Lagebestimmung erfolgt nach der Projektierung nachrichtlich. Die zukünftige Modellierung der Grünfläche am südlichen Kyllufer ist mit den Belangen des Hochwasserschutzes abzustimmen. Zur Aufwertung des Ortskerns mit öffentlichen Freiflächen insbesondere für Kinder und Jugendliche wird nördlich der Stadtmauer ein Kleinkinderspielplatz festgesetzt, welcher im Umfeld der Grundschule gezielt in die Siedlungsfläche eingebunden ist.

Die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen dienen dazu die wahrnehmungsbezogen sehr stark öffentlich wirksamen Grünflächen, u. a. mit hochwertigem Mauerwerk, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und wegen ihrer Erosionsschutzbedeutung in ihrem Bestand zu sichern.

Alle zu den öffentlichen, privaten und zum Verkehrsgrün (Straßenrandbegrünung) getroffenen Begrünungsfestsetzungen sollen – unter großer Naturnähe der jeweiligen Grünfläche – dazu dienen der jeweiligen örtlichen Zweckbestimmung gerecht zu werden.

Die Einzel-Festsetzungen und Empfehlungen zur Vegetationsauswahl sichern im öffentlichen wie im privaten Raum – bei großer Gestaltungsfreiheit – eine adäquate standortgerechte und landschaftsgerechte Gestaltung und Erhaltung.

4.10 Versorgung und Entsorgung

Das eigentliche Mühlengelände befindet sich in der Hand eines einzelnen Eigentümers. Das Areal ist derzeit ausschließlich über die südliche Marienfeldstraße verkehrs-, ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die Bebauung an der nördlichen und südlichen Marienfeldstraße wird über Mischwasserkanäle in die Kyllstraße bzw. August-Antz-Straße entwässert. Die Bebauung nördlich der Stadtmauer ist ver- und entsorgungstechnisch an die Oberstraße angebunden. Ein Anschluss an die Gasleitung war nicht vorhanden. Die übrigen Privatgrundstücke an der Kyllstraße sind durch die dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Das im Südwesten vorhandene Kraftwerk dient der Elektrizitätserzeugung und speist in das vorhandene Netz ein. Das Trafohaus am Kyllufer, das eine zentrale Umverteilungsfunktion im Elektrizitätsnetz hat, wird bestandserhaltend festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, entsprechend den Vorgaben der Sanierung, das Gesamtareal des Mühlengeländes an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen. Leitungsverlegungen können innerhalb der geplanten Verkehrsflächen erfolgen. Die Lage der Leitungen ist mit den Anforderungen an die Straßenraumbegrünung zu koordinieren. Da es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet mit teilweise bestehender Bebauung handelt, wird für die Entwässerung des Gebiets die Beibehaltung des im angrenzenden Bereich vorherrschenden Mischwassersystems vorgeschlagen. Die Anforderungen der Oberflächenentwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser werden jedoch insoweit berücksichtigt, dass im westlichen Plangebiet vorgesehen ist, Oberflächenwasser der Verkehrsflächen direkt zum Vorfluter abzuschlagen. Maßnahmen der Regenwasserretention auf den privaten Grundstücksflächen werden mit Ausnahme der Dachbegrünung im SO 1 nicht vorgesehen, da es sich überwiegend um bestehende verdichtete Bebauung in hochwassergefährdetem Gebiet handelt.

Für die Entwässerung des Geländes ist insbesondere die Hochwassergefährdung zu berücksichtigen. Der an der Hochwasserschutzmauer festgesetzte Rad- und Fußweg dient insbesondere auch als Wartungsweg für die Mauer.

An den Elektrizitätsversorger (bei den Stadtwerken Trier) ergeht der Hinweis, dass das vorhandene Umspannwerk am Kyllufer im südlichen Plangebiet durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche unmittelbar an die neue B 422 angebunden wird. Die Leitungstrasse über die Eisenbahnbrücke wird in die B 422 verlegt. Die Eisenbahnbrücke ist damit als Leitungsträger funktionslos.

4.11 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

1. Anlagen im Gewässerbereich und an der Hochwasserschutzmauer:
 - 1.1. In den Bebauungsplan wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die vorhandene Hochwasserschutzmauer und die auf Grundlage des Landeswassergesetzes festgestellte gesetzliche Überschwemmungsgrenze an der Kyll nachrichtlich übernommen. Der in der Rechtsverordnung dargestellte überschwemmungsgefährdete Bereich wurde im Plan vermerkt. In diesem Bereich gelten die Anforderungen der betreffenden Rechtsverordnung. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen und Grünflächen und Anpflanzungen befinden sich an einem Gewässer 2. Ordnung, der Kyll bzw. am Mühlteich als Gewässer 3. Ordnung. Anlagen und Anpflanzungen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets und an dem Gewässer i. S. v. § 89 LWG und § 76 Abs. 1 LWG sind demnach bis zu einem Abstand von 40 m von der Uferlinie bei Gewässern 2. Ordnung und bis zu 10 m an Gewässern 3. Ordnung bei ihrer Errichtung und Veränderung der oberen Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.
 - 1.2. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 2 u. 4 LWG ist auf den an die Hochwasserschutzmauer angrenzenden Grundstücken alles zu unterlassen, was die Unterhaltung oder Sicherheit der Hochwasserschutzanlage beeinträchtigen könnte. Da den Vorhaben gem. § 29 Abs. 1 BauGB, die an der Kyll als einem Gewässer 2. Ordnung weniger als 40 m von der Uferlinie entfernt liegen, möglicherweise wasserrechtliche Belange entgegenstehen, ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für diese Vorhaben auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 67 LBauO und § 76 Abs. 6 LWG in jedem Einzelfall ein baurechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.
 - 1.3. Bei der Bebauung des Uferbereichs der Kyll sind Mindestabstände der Baugruben für die geplante Bebauung zur vorhandenen Hochwasserschutzmauer einzuhalten. Der Mindestabstand in dem Baugebiet MI4 hat für Anbauten an die bestehende Villa von der Baugrubenoberkante zur Vorderkante der Hochwasserschutzmauer $l_{\min} = 11,0$ m zu betragen, im Baufenster östlich der bestehenden Villa ist ein Abstand der Baugrube von $l_{\min} = 9,0$ m im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Der angegebene Mindestabstand bezieht sich auf die zur Hochwasserschutzmauer nächstgelegene Vorderkante der Baugrubenböschung. Eine Bodenentnahme (z. B. Baugrubenaushub) ist aus Standsicherheitsgründen in den Abstandsflächen unzulässig.
 - 1.4. Eine Unterkellerung der baulichen Anlagen im MI4 kann erfolgen. Aus Standsicherheitsgründen der Hochwasserschutzmauer darf die Unterkellerung max. bis 3,0 m unter der Geländeoberkante vorgenommen werden. Die Gründungselemente der geplanten Gebäude sind gemäß dem vorliegenden Gutachten als Flachgründungen mit Einzel- bzw. Streifenfundamenten auszuführen. Die Baugrubenböschungen zur Herstellung der Unterkellerung der Gebäude dürfen mit einem Böschungswinkel von $\beta = 45^\circ$ unter Berücksichtigung von DIN 4124 ohne weiteren Nachweis hergestellt werden.
 - 1.5. Die neu zu errichtenden Gebäude im MI4 sind nach DIN 18195, Teil 6, gegen drückendes Wasser abzudichten (weiße oder schwarze Wanne). Während der Herstellung unterkellerten Gebäude sind in der Ausführungsphase Wasserhaltungsmaßnahmen (offene Wasserhaltung mit Pumpensäugern) für den Hochwasserfall vorzuhalten.

- 1.6. Westlich des bestehenden Kraftwerks ist entlang der B 422neu in dem Teilabschnitt, für den die Verlegung des Mühlteichs erforderlich ist, der Hochwasserschutz neu zu errichten. Der Hochwasserschutz ist durch die Errichtung einer Mauer entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie auszuführen. Die Höhe der Mauerkrone ist durch Interpolation der gesetzlich festgelegten Hochwasserquerschnitte der Kyll bei einem 100-jährigen Überschwemmungsereignis bezogen auf die Querprofile bei Flusskilometer 1.790 und 2.040 zu bestimmen und um mindestens 30cm Sicherheitszuschlag zu überhöhen.
- 1.7. Zur Errichtung einer 3,50 m breiten Fußgängerbrücke darf die Krone der Hochwasserschutzmauer der Kyll zwischen den Flusskilometern 1.622 und 1.790 bis auf Oberkante des ankommenden öffentlichen Fußwegs baulich geöffnet werden, um den Zutritt zu gewährleisten. Der Hochwasserschutz ist dann durch einen mobilen Hochwasserschutz (Spundwand) zu ersetzen. Auf die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung nach § 76 LWG (siehe unter Nr. 2) wird verwiesen.
2. Festsetzungen in Zusammenhang mit dem bestehenden Wasserrecht zum Betrieb einer Wasserkraftanlage zur Erzeugung elektrischer Energie:
 - 2.1. Zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und dem Wasserkraftwerk ist eine Abstandsfläche als Betriebshof zur Bewirtschaftung des Wasserkraftwerks einzurichten. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und parallel verlaufender Kraftwerksaußenwand ist hierzu ein Mindestabstand von 5 m vorzuhalten. Die genaue Abgrenzung und Höhenlage ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Im Übrigen gelten für die Verlegung des Stauteichs (gen. Mühlenteich), ausgelöst durch den Bau der B 422, die rechtlichen Regelungen für den Bau und Betrieb von Stauanlagen gem. § 78 ff LWG. Hierzu werden im parallelen wasserrechtlichen Verfahren detaillierte Nachweise und Regelungen getroffen, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind.

Begründung:

Für den Bau der B 422neu wird die Verlegung eines Teilabschnitts des Mühlenteichs zwischen Kraftwerk Seifer und den Pastorengräbern erforderlich. Die Trasse der B 422 wird zwar durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert, begleitend ist jedoch die Verlegung des Mühlenteichs bzw. der Eingriff in die gesetzliche Überschwemmungsgrenze durch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren festzustellen. Zudem erfolgt die Änderung der B422 im Bereich der ehem. Blumenfabrik im festgestellten Überschwemmungsbereich der Kyll.

Die gesetzliche Überschwemmungsgrenze der Kyll wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der überschwemmungsgefährdete Bereich wird im Plan vermerkt. Innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets liegt ein Wasserkraftwerk, das über einen Stauteich, den so genannten Mühlenteich, gespeist wird. Der Mühlenteich muss aufgrund der Lage der B 422 in einem Teilabschnitt verlegt werden. Die Verlegung ist ausschließlich unter Wahrung des bestehenden Wasserrechts und mit Genehmigung der oberen Wasserbehörde durchzuführen. Durch den Neubau der B 422 im Abschnitt zwischen Kraftwerk und Friedhofstraße wird die Ortsstraße zukünftig hochwasserfrei liegen. Hierdurch wird es in dem Teilabschnitt zu einer Verschiebung der gesetzlichen Überschwemmungsgrenze und damit einer geringfügigen Einengung des Überschwemmungsgebiets kommen. Zum Ausgleich der hydraulischen Auswirkungen werden im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens der Abbruch der Brücke des ehem. Betriebsanschlussgleises und die Abgrabung des durch die Baumaßnahmen entfallenden Retentionsraumes an anderer in Höhenlage und Abflusswirksamkeit vergleichbarer Stelle vorgesehen. Die Ausübung des Wasserrechts

macht die Einrichtung eines Betriebshofes als Ersatz für die abzureißenden Wirtschaftsgebäude der Mühle zwischen Kraftwerk und zukünftiger Ortsstraße erforderlich. Die Vorfläche ist so zu gestalten, dass der Zugang zum Kraftwerk und ein durchgängiger Hochwasserschutz für die Verkehrsflächen angrenzend an das Kraftwerkgrundstück gesichert sind.

Die am Kyllufer beidseitig der südlichen Villa zulässigen Anlagen zählen zu den Anlagen im Gewässerbereich gemäß Landeswassergesetz § 76 ff. Hierunter fallen Anlagen, die weniger als 40 m entfernt von der Uferlinie des Gewässers 2. Ordnung liegen. Als Anlagen an Gewässern gelten auch solche über und unter einem Gewässer, von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung ausgehen können, sowie Veränderungen der Bodenoberfläche. Das Kyllufer ist entlang des Altorts im Wesentlichen durch eine Hochwasserschutzmauer in der Baulast der Stadt Trier gesichert. Die Standfestigkeit der Hochwasserschutzmauer ist durch den Baulastträger und Träger der Planungshoheit sicherzustellen. Aus diesem Grund wurde hinsichtlich der geplanten Zulässigkeit von Bebauung in Nähe der Hochwasserschutzmauer eine geophysikalische und geotechnische Erkundung der Untergrundverhältnisse im zu bebauenden Abschnitt der Hochwasserschutzmauer und eine Gründungsempfehlung zur Aufnahme in den Bebauungsplan beauftragt. Die geophysikalischen Erkundungen der Hochwasserschutzmauer bildeten die Grundlage für Standsicherheitsberechnungen der HWS-Mauer sowie die geotechnische Bewertung und Gründungsempfehlung. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, das für die Hochwasserschutzmauer im Einmündungsbereich des Mühlengrabens in die Kyll unter der Voraussetzung der Einhaltung eines Mindestabstands von der Mauervorderkante bis zur Oberkante möglicher Baugruben eine ausreichende Standsicherheit vorliegt und diese auch durch eine nachträgliche Geländeauffüllung bis zur Oberkante der bestehenden Mauer nicht gefährdet ist. Mit der Einhaltung des bebauungsfreien Bereiches hinter der Mauer wird die Standsicherheit auch nicht durch die Tiefenlage der Baugrubensohle möglicher Neubauten beeinträchtigt, d. h. die Baugruben können unter diesen Voraussetzungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m unter die Geländeroberkante ausgeführt werden.

Für die Festlegung der Baugrenze im Bereich hinter der HWS-Mauer sind Standsicherheitsbetrachtungen für unterschiedliche Fälle durchgeführt worden. Betrachtet wurde die Standsicherheit der bestehenden HWS-Mauer bei Niedrig- und Hochwasser, die Festlegung von Bauabständen hinter der Hochwasserschutzmauer unter Gewährleistung der ermittelten Standsicherheit und Berücksichtigung von Bauzuständen sowie der Tiefenlage möglicher Kellergeschosse im geplanten Bebauungsbereich, und weiterhin wurde die Standsicherheit der Hochwasserschutzmauer durch eine großflächige Auffüllung des hinterfüllten Geländes bei Hoch- und Niedrigwasser der Kyll als Berücksichtigung des ungünstigsten Lastfalles für die Mauer untersucht.

Um Planungssicherheit zu erhalten, war vor allem relevant, ob bei Bebauung oder Anschüttung des Geländes im Uferbereich die Standsicherheit der Mauer noch gewährleistet ist. Festgestellt wurde, dass die Standsicherheit der Mauer im Hochwasserfall nicht beeinträchtigt wird, wenn eine Aktivierung des vollen Erdwiderstandes an der Mauerrückseite gewährleistet ist. Unter dieser Voraussetzung wurden Mindestabstände für die Bebauung im Uferbereich festgelegt. Eine Verringerung der Abstandstiefen würde die Standsicherheit der Mauer beeinträchtigen. Bei Einhaltung der festgesetzten Mindestabstände wird die Sohle der Hochwasserschutzmauer durch die Bauwerklasten nicht geschnitten. Die Tiefenlage der Baugrubensohle hat somit auch im Hochwasserfall keinen Einfluss auf die

Standssicherheit der Hochwasserschutzmauer, d. h. die Unterkellerung der geplanten Gebäude kann bis in eine Tiefe von 3,0 m unter Geländeoberkante ausgeführt werden.

Außerdem wurde eine mögliche Maximalbelastung durch eine Aufschüttung hinter der Mauer betrachtet und für den Fall, dass hinter der Mauer der oben erwähnte Mindestabstand der Bebauung zur Mauervorderkante eingehalten ist. Die Berechnungen ergaben, dass eine ausreichende Standssicherheit vorliegt und diese auch durch eine nachträgliche Geländeauffüllung bis zur Oberkante der bestehenden Mauer nicht gefährdet wird.

Die Baugrundbeschaffenheit wurde ebenfalls ermittelt. Der Untergrund des begutachteten Geländes besteht im Wesentlichen aus sandigen Schluffen sowie Sanden und Mittelkiesen der Moselterrassen. Aufgrund der erfolgten Klassifizierung sind die Gründungselemente der geplanten Gebäude als Flachgründungen mit Einzel- bzw. Streifenfundamenten auszuführen.

Eine Bodenentnahme in den Mindestabstandsflächen ist aus Standssicherheitsgründen unzulässig.

Zur verbesserten Erschließung der Mühleninsel wird eine Fußgängerbrücke in die Planung einbezogen. Diese dient den Zielen einer Verbesserung des Naherholungsangebotes, der Erlebbarmachung des Landschaftsraumes an der Kyll und insbesondere der Freihaltung der Mühleninsel. Durch die verbesserte Erschließung im Anschluss an die neuen Fußwegeverbindungen im Mühlengelände wird die Erreichbarkeit des Grabelandes auf der Kyllinsel erheblich verbessert. Eine Bewirtschaftung dieser Flächen wiederum ist für die weitere wichtige Offenhaltung der Fläche i.S. des Hochwasserabflusses und der Frischluftzufuhr förderlich. Für den Bau der Brücke ist unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes ein eigenes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

4.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1. An den zur Trasse der B 422neu unmittelbar angrenzenden Bauflächen WA1, WA3 ist die noch vorhandene Stadtmauer baulich soweit zu ergänzen, dass ein wirksamer Schallschutz gegenüber den zu erwartenden Verkehrsimmissionen für die Bestandsgebiete erzielt wird. Die Mindesthöhe des vorzusehenden Aufbaus der Stadtmauer wird in der Planzeichnung bestimmt.
Auf der nordwestlich daran anschließenden Fläche südlich der Gebäude Kyllstraße 46-50 ist eine aktive Schallschutzmaßnahme in gleicher Höhenlage vorzusehen.
2. Zum Schutz gegen Außenlärm sind 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 Abbildung 2 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:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

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
Bürräume tagsüber	(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	40 dB
Läden tagsüber	(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	45 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, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass zu Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen

Begründung

Der immissionsschutzrechtliche Planungsgrundsatz und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse erfordern eine gerechte Abwägung des Schallschutzbelanges mit anderen Belangen. Insbesondere in bereits bebauten Gebieten kann der Schallschutzbelang auch hinter anderen Belangen in der Abwägung zurückgestellt werden.

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 soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet des § 50 BImSchG ist für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen gemäß § 41 BImSchG sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermieden werden können. Die auf der Grundlage der Ermächtigung des § 43 BImSchG 1990 in Kraft getretene 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes konkretisiert diese Anforderungen. Sie gibt Immissionsgrenzwerte und Verfahren zur Ermittlung von Beurteilungspegeln, die beim Bau und der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt werden sollen. Nach der Sys-

tematik der §§ 41 bis 43 BImSchG sind Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO durch aktive Schallschutzmaßnahmen zu verhindern, soweit die Kosten der Schutzmaßnahmen nicht außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen. Werden die Immissionsgrenzwerte dennoch überschritten bzw. stehen aktive Schallschutzmaßnahmen außer Kosten-Nutzen-Relation, so sind passive schallschützende Maßnahmen in der betroffenen Nachbarschaft zu prüfen.

Zur Beurteilung der Außenschallpegel im Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet zugrunde gelegt. Der Beurteilungspegel für Straßen ergibt sich aus der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Straßen (RLS 90). Eine Bewertung der auf das Gebiet einwirkenden Immissionsbelastungen erfolgt auf der Grundlage der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.

Von den Orientierungswerten, die eine sachverständige Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben, d.h. Zielwerte aber keine Grenzwerte darstellen, kann abgewichen werden, wenn andere Belange eine höhere Gewichtung erhalten. Kann ein aktiver Schallschutz nicht in vollem Umfang gewährleistet werden, ist ein Ausgleich durch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durchzuführen.

Das Plangebiet in seiner Gesamtheit ist in ein historisches Umfeld des Altorts eingebunden. Hieraus ergeben sich zahlreiche städtebauliche Restriktionen im Hinblick auf einen aktiven Schallschutz entlang der geplanten Trasse für die B 422neu, so dass nach Abwägung aller Belange auch auf die Durchführung von passiven Lärmschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden muss. Im Einzelnen sind dies folgende Gesichtspunkte:

- Die nördlich und südlich an die Straßentrasse angrenzenden Villen, die denkmalgeschützt sind, mit ihren großzügigen ortsbildprägenden Freigeländen, sind als Ensemble stadtbildprägend, so dass aktiver Schallschutz in diesem innerstädtischen Umfeld (in Form einer Mauer von 3 m Mindesthöhe oder eines angeschütteten Walls) aufgrund der Trennungswirkung nicht vertretbar ist.
- Eine Troglage der Straße scheidet ebenfalls in diesem zusammenhängenden Ortsteil aus, um Trennwirkungen zu vermeiden. Außerdem sind Hochwasserschutzbelange zu berücksichtigen, was eine Tieferlegung der Straße nicht erlaubt.
- Der Altort kann in Teilen bereits wirksam durch die historische Stadtmauer, die mit unterschiedlichem Abstand parallel der geplanten Trasse liegt, gegenüber der Schallquelle abgegrenzt werden. Der Abstand der Straßentrasse zur Stadtmauer beträgt im Verlauf des Mühlengeländes zwischen 10 und ca. 70 m. Die denkmalgeschützte Mauer hat eine Höhe von durchschnittlich 5,50 m je nach anstehendem Gelände. Im Bereich Oberstraße kann der Lärmschutz durch diese Mauer gewährleistet werden, da der Abstand zur Verkehrsfläche nur ca. 10 m beträgt. Außerdem schließt auf der Südseite der Mauer kein Baufeld an. Der Bebauungsplanentwurf regelt zudem, die Mauer nach dem Abriss der Mühle im historischen Verlauf der Stadtmauer über den Standort eines ehemaligen Wehrturms hinaus zu ergänzen. Straßenbegleitend wird zwischen den Gebäuden Oberstraße 46 bis Oberstraße 50 zudem eine Fläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Hier ist ein Wall oder eine Lärmschutzmauer in gleicher Höhe wie die angrenzende Lärmschutzmauer im Verlauf der ehem. Stadtmauer vorzusehen. Die Ausführung der Maßnahmen ist im Rahmen der Ausführungsplanung, in Abstimmung mit den

Anliegern detailliert zu projektieren. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Modellierung der derzeit zum Mühlgraben stark fallenden Grundstücke unter Berücksichtigung der Höhenlage der neuen Straßentrasse und der Lärmschutzanlage für die zukünftige Nutzung vorteilhaft sein kann. Der Bebauungsplan verzichtet daher an dieser Stelle auf eine Festlegung der Art der Lärmschutzanlage, um hier bei der Realisierung unter Berücksichtigung der Anwohnerinteressen die notwendigen Gestaltungsspielräume offen zu halten.

Zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen werden auf Grund der gutachterlichen Beurteilung der Emissionen in den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechend der Festsetzung erforderlich. Diese Maßnahmen sind auf Grund der Berechnungen erforderlich um die zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 Zur DIN 18005 erforderlich. Ansprüche auf Erstattung der Aufwendungen regelt die 24. BImSchV.

In dem geplanten Sondergebiet ist die Ansiedlung eines Nahversorgung dienenden Lebensmittel-Vollsortimentmarktes mit der erforderlichen Anzahl von oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen vom derzeitigen Grundstückseigentümer geplant und soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden. Die Zufahrt zu den Stellplatzanlagen, sowie zur Anlieferungsrampe ist unmittelbar an die geplante B 422 anzubinden. Nach Westen und Osten sind die Stellplätze durch die vorhandene Villa Seifer und das großformatige Baufenster des SO 1 eingeschlossen. Im Norden wird die Stellplatzanlage von einem öffentlichen Fußweg, der vor der historischen Stadtmauer verläuft begrenzt und im Süden verläuft die B 422 als zusätzliche überlagernde Schallquelle. Durch die gezielte Festsetzung der Nutzungsbelegung im SO-Gebiet für Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzung, sowie die Stadtmauer als Schallschutzwand für das nördlich angrenzende Quartier (Wohnen und Schule), ist sichergestellt, dass die durch den Betrieb eines Nahversorgermarktes ausgelösten Schallemissionen nicht in unzulässiger Weise auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen einwirken können. Die bei der Kontingentierung ermittelten Flächenschalleistungen sind für die konkreten Bauvorhaben im Rahmen der baurechtliche Genehmigungsverfahren nachzuweisen

Sowohl für die nördlich als auch südlich an die B 422 neu angrenzenden Bauflächen SO 1 und SO 2 und MI 4 sind die zur B 422 angeordneten Fenster von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen mit Schallschutzverglasung auszustatten. Für das vorgesehene neue Baufenster im MI 4 ergibt sich zur Straße die höchste Schallbelastung mit 67 dB/A am Tag und 55dB/A in der Nacht. Durch eine Orientierung des Gebäudes zur attraktiven, lärmabgewandten Seite am Kyllufer, ergibt sich hier jedoch eine Zonierung des Grundrisses, die i.V.m. den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Eine bauliche Ergänzung der bestehenden Nutzung in dieser landschaftlich attraktiven Lage wurde daher im Bebauungsplan vorgesehen. Auch für die von Verkehrslärm beeinträchtigten Fassaden der vorhandenen Bebauung an der Kyllstraße und der Oberstraße sind schallschützende Fenster vorzusehen. Die bestehende hohe Lärmbelastung dieser Fassaden wird durch den vorgesehenen Bau der B422 neu zwar um 1-3 dB(A) gemindert. Die Schallpegel übersteigen hier jedoch weiterhin deutlich die Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete.

4.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

1. Auf den privaten Grundstücksflächen, die an öffentliche Flächen angrenzen (Verkehrsanlagen, Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser) sind Böschungen und Stützmauern zu dulden, die der Herstellung der genannten Anlagen dienen. Die privaten Grundstücksflächen sind bei der Bebauung vollflächig aufzufüllen und dem Höhenniveau der öffentlichen Flächen entsprechend anzugleichen.
2. Aufschüttungen sind zur Anpassung an Geländehöhen zulässig und durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.

Der Bau der Straße ist unter den Aspekten des Hochwasserschutzes und der notwendigen entwässerungstechnischen Bedingungen zu projektieren. Hieraus ergibt sich in Teilbereichen, insbesondere zu den vormals gärtnerisch genutzten Flächen im Mühlengelände eine Höhendifferenz zur derzeitigen Geländehöhe. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die projektierte Straße in diesem Bereich die Höhenlage des bestehenden Erschließungsweges im Wesentlichen übernimmt. Daher sind die bei einer zukünftigen Nutzung auszugleichenden Höhenniveaus bereits heute im Wesentlichen im Bestand vorhanden. Die Eingangshöhen neu zu errichtender Gebäude sind daher unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Belange über dem Straßenniveau zu planen, hierzu sind auf den Grundstücken entsprechende Anschüttungen unvermeidlich.

Im Bereich des zu verlegenden Mühlgrabens ist die Straße in ihrer hochwasserschützenden Funktion mindestens 30 cm über dem festgestellten 100jährigen Hochwasserereignis (ca. 129,85 ü.NN. – 129,90 ü.NN. im betreffenden Bereich) anzulegen. Hierdurch liegt sie auch hier erheblich über den derzeit angrenzenden, heute im Überschwemmungsbereich liegenden Grundstücken. Hier ist jedoch zur Erschließung keine Anböschung erforderlich. Im Hinblick auf die spätere Nutzung und den angrenzende Lärmschutzmaßnahmen, ist hier jedoch eine Auffüllung des heute zum Mühlgraben abfallenden Geländes zu empfehlen.

4.14 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die bekannten Altlastenverdachtsflächen resultieren aus der vormaligen Nutzung des Plangebiets als Standort einer Getreidemühle mit späterer Erweiterung durch einen Speditionsbetrieb. Mit dem Abriss der Mühle geht eine Detaillierung der Altlastenthematik einher. Die Stadt Trier, die Teilflächen zur Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen erwirbt, hatte im Vorfeld des Abrisses eine vertragliche Vereinbarung⁹ mit dem Eigentümer des Mühlgrundstücks geschlossen, die u. a. auch abschließende Regelungen zur Altlastendetaillierung und -sanierung enthält. Danach waren bei den Abrissarbeiten belastete Grundstücksteile und auch Gebäudeteile zu Lasten des Eigentümers zu beseitigen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Der Erfolg der Altlastensanierung ist bei derzeitigem Stand der Arbeiten gegenüber

⁹ Stadt Trier, Herr Dietmar Seifer: Eigentümersanierungsvertrag – Sanierungsgebiet Ortskern Trier-Ehrang, Abbruch der Mühle, Trier, 2004

der Stadt Trier- untere Bodenschutzbehörde - durch Vorlage eines entsprechenden Gutachtens belegt worden. Dieses Gutachten liegt der SGD Nord – Regionalstelle WAB vor.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass im künftigen Baugebiet alle noch vorhandenen bekannten Altlasten, auch saniert worden sind. Im Bebauungsplan-Entwurf wird daher keine Darstellung von Altlastenverdachtsflächen mehr erforderlich.

4.15 Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften

1. Die im Plan eingetragene Dachform und Dachneigung ist verbindlich.
2. Drempele sind bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.
3. Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur als Einzelgauben und Einzelzwerchhäuser zulässig. Die Gesamtbreite von Gauben und Zwerchhäusern darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Hierbei ist für Einzelgauben eine maximale Breite von 2,00 m, für Zwerchhäuser eine Breite von max, 3,50m einzuhalten. Den Abstand der Gauben vom Giebel regelt die LBauO. Die Gauben sind so anzuordnen, dass der der Firstpunkt der Gauben um mindestens 1/5 der gesamten Dachlänge unterhalb des Dachfirstes liegt.
4. Dacheinschnitte in der Dachfläche sind unzulässig.

WERBEANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 gelten folgende Bestimmungen für Werbeanlagen:

1. Werbeanlagen an Gebäuden sind max. bis zur Geschosshöhe als flach an der Fassade angebrachte Transparente (tafel- und kastenförmige Anlagen) bis max. 3,5 m Breite auf max.25 v.H. der Fassadenlänge zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder auf Flachdächern ist nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die horizontalen und vertikalen Bauglieder nicht überschreiten.
2. Eine Werbeanlage unabhängig vom Gebäude ist einzeln bis zu einer Höhe von max. 3,5 m im Gebiet SO 1 ausnahmsweise zulässig.
3. Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig
4. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Dachneigung orientiert sich am Bestand in der Kyllstraße. Die Obergrenze von 38° weicht ca. 2° vom vorhandenen Bestand ab. Die niedrigere Dachneigung wurde unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudetiefe von z. T. 13,0 m ausgewählt, damit die mögliche Firsthöhe noch im Rahmen der vorhandenen Bebauung liegt. Dacheinschnitte sind unzulässig, da sich das Plangebiet in das historische Umfeld des Altortes einzufügen hat. Bei den dort durchgeführten Sanierungsmaßnahmen werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der Dächer gestellt, die den hier getroffenen örtlichen Festsetzungen entsprechen.

Auch die Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen die besonderen gestalterischen Anforderungen an künftige bauliche Maßnahmen im Mühlengelände als ergänzender Teil des historischen Ortskerns in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Kulturdenkmälen Stadtmauer und der Villen in der Marienfeldstraße. Zudem erfordert die exponierte Lage des Standortes am Eingang der zentralen Erschließungsachse des Kylltales und als „Visitenkarte“ des Ortskerns besondere Regelungen zur angemessenen Gestaltung.

Aus diesen Gründen soll eine Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen nur auf die Stätte der Leistung erfolgen. Die „Stätte der Leistung“ ist dort vorhanden, wo der Gegenstand, für den geworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird. Nach Kommentarliteratur ist keine Werbung an der Stätte der Leistung allgemein die Werbung für Fremdprodukte, selbst wenn diese in der jeweiligen Verkaufsstelle mit verkauft werden. So ist es mit der getroffenen Festsetzung u.a. unzulässig, dass Werbeunternehmen vor Einzelhandelsgeschäften Tafeln aufstellen, um darauf mit Plakaten für Markenartikel zu werben, die in den Geschäften erhältlich sind.

Die Begrenzung der Größe und der Art der Werbeanlagen dient der maßstäblichen Einordnung des Gebäudes in das bauliche Umfeld unter Berücksichtigung der für ein Nahversorgungszentrum notwendigen Werbeeinrichtungen.

4.16 HINWEISE (gem. Planurkunde)

1. Bei geschlossener Bauweise sind die Brandmauern jeweils um die Höhe des Versatzes zum tieferliegenden Nachbargebäude bis auf dessen notwendige Fundamentsohle zu gründen.
2. Bei allen baulichen Vorhaben wird auf die Berücksichtigung der Regelungen über barrierefreies Bauen zur Verbesserung der Situation mobilitätsbehinderter Menschen, insbesondere § 51 LBauO und die DIN 18024 und 18025, hingewiesen.
3. Die nicht unmittelbar von Bebauung betroffenen Einzelbäume auf den Baugrundstücken sind während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich (gemäß DIN 18920) zu schützen.
4. Die Ortslage Ehrang ist im Wesentlichen durch Dämme und Hochwasserschutzmauern vor Überschwemmungen geschützt. Der in der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet der Kyll vom 29.10.2007 nachrichtlich dargestellte überschwemmungsgefährdete Bereich gem. § 31c WHG wurde im Bebauungsplan vermerkt.
5. Zur Verlegung des Mühlgrabens, zum Eingriff in den Überschwemmungsbereich der Kyll sowie zur Einleitung von Regenwasser in die Kyll wurden die Unterlagen zum wasserrechtlichen Genehmigungsantrag auf der Grundlage des § 31 WHG in Zusammenarbeit mit der Genehmigungsbehörde erstellt und in den Umweltbericht eingearbeitet. Das Genehmigungsverfahren wird selbständig zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Genehmigungsunterlagen werden in die Verfahrensakte aufgenommen.
6. Das Rheinische Landesmuseum Trier, archäologische Denkmalpflege weist darauf hin, dass sich im Umfeld der ehem. Mühle zwei römische Siedlungsstellen und Gräber befunden haben. Zudem ist im Uferbereich der Kyll mit hölzernen Pfählungen historischer Mühlenwehre und Mühlenstege zu rechnen, die von hohem Wert für die archäologische Forschung sind. Sollten bei den Bauarbeiten archäologische Funde auftreten, so ist das Landesmuseum umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.
7. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und DIN 19431 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG, BBodschV) zu beachten.
8. Bei allen Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Hochwasserschutzmauer zu beachten. Insbesondere bei Arbeiten, die näher als 12,00 m an die Hochwasserschutzmauer heranreichen, ist die unverminderte Standfestigkeit der Mauer nachzuweisen.
9. Regenwassernutzung: Bei einer vorgesehenen Nutzung des Niederschlagswassers sind die vom Gesundheitsamt im „Merkblatt zur Nutzung von Regenwasser in Haushalten“ aufgezeigten

technischen Regeln zu beachten.

10. Fassadenbegrünung: Es wird empfohlen, fensterlose Wände und Fassaden ab einer zusammenhängenden Größe von 50 qm mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, soweit die zulässige Nutzung dies erlaubt. Geeignete Pflanzen können der Pflanzliste D entnommen werden.

11. Artenschutz: Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 19 und § 42 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1.10. bis 15.03. erfolgen. Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind vor Beginn der Abrissarbeiten auf eventuelle Fledermausquartiere und Bruthabitate der Schleiereule und des Waldkauz zu überprüfen.

12. Für Eingriffe in den Bereich „Im Krahen“ bestehenden Wald ist ein Rodungsantrag bei der zuständigen unteren Forstbehörde auf der Grundlage von § 14 Landeswaldgesetz zu stellen. Auf die Beachtung des erforderlichen Sicherheitsabstands baulicher Anlagen zum Wald von mindestens 30 m wird hingewiesen.

13. Mülltonnen von Anliegern an Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit können nur an den Durchgangsstraßen entleert werden.

5 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

5.1 Kosten / Maßnahmen (Straßenbau; Hochwasserschutz)

Kosten

Die vorläufig geschätzten Kosten für den Grunderwerb, die Entschädigung von Grundstückseigentümern und die öffentlichen Maßnahmen wurden im Rahmen eines Kosten- und Finanzierungsplanung zum Sanierungsgebiet Ortskern Ehrang eingestellt. Danach betragen die Kosten für den Grunderwerb (Teilflächen 1 und 2) ca. 1,1 Mio. €. Die Maßnahmen der öffentlichen Erschließung einschließlich der öffentlichen Grünanlagen werden insgesamt mit ca. 3,25 Mio. € veranschlagt. Für Abbruchmaßnahmen werden 600.000.-€ und für die Anlage von Grünflächen 250.000.-€ veranschlagt. Die hierzu notwendigen Planungskosten belaufen sich auf ca. 520.000.- €.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Ortskernsanierung Trier-Ehrang. Hierbei werden zur Finanzierung auch städtebaufördermittel und für den Straßenbau der B422neu mittel nach dem Entflechtungsgesetz eingesetzt. Zudem sind im Bereich des Sanierungsgebietes Ausgleichsbeträge gem. § 153 ff. BauGB zu erheben.

Den Gesamtkosten in Höhe von ca. 5,7 Mio.-€ stehen somit Einnahmen und Fördermittel nach dem Entflechtungsgesetz in Höhe von ca. 3,3 Mio. € gegenüber. Somit sind im Rahmen der Ortskernsanierung ca. 2,4 Mio. € zu fördern. Durch vorbereitenden Grunderwerb, Abbruchmaßnahmen und sonstige Ordnungsmaßnahmen wurden in den Vorjahren bereits Teilmaßnahmen umgesetzt.

Maßnahmen

1. Der Bau der B 422 liegt in der Baulast der Stadt Trier, so dass eine Beantragung von GVFG-Mitteln auf der Grundlage des Vorentwurfs möglich sein dürfte. Ebenso liegen Hochwasserschutzmaßnahmen an der Kyll in der Baulast der Stadt Trier, da es sich um ein Gewässer 2. Ordnung handelt.
2. Aufgrund der erfahrungsgemäß schwankenden Grundwasserstände und der Bodenverhältnisse an einem Gewässer über die Entfernung von 40 m zur Uferlinie hinaus, sind teilweise entsprechende konstruktive Maßnahmen bei der Gründung und Isolierung der baulichen Anlagen erforderlich. Diese Maßnahmen liegen im Interesse und in der Zuständigkeit des Bauherrn.

5.2 Bodenordnung und sanierungsbedingte Ordnungsmaßnahmen

Die Bodenordnung leitet sich unmittelbar aus den Zielsetzungen der Sanierung in Trier-Ehrang ab. In den Bereichen mit bestehender Bebauung innerhalb des Plangebietes sind Ordnungsmaßnahmen zur Grundstücksneuregelung erforderlich, die die Zugänglichkeit der Grundstücke sowie die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen hinsichtlich Belichtung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten und die Nutzung der bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand wesentlich verbessern. Diese Grundstücksneuregelungen können, sofern keine selbständig bebaubaren Grundstücke oder Grundstücksteile entstehen und die für den Grundstückseigentümer bewirkte Wertminderung nur unerheblich ist, im Rahmen eines Verfahrens zur Grenzregelung gemäß § 80 BauGB erfolgen. Für die Bestandsbereiche an der Oberstraße-„Mühlenecken“- wird dieses Verfahren der Grenzregelung durch den Planungsträger vorgesehen. Für die Bestandsbereiche an der Kyllstraße wird aufgrund des vorliegenden Vorentwurfs davon ausgegangen, ein Umlegungsverfahren einzuleiten, da durch die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage und die vorgesehene öffentliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erhebliche Eingriffe in die bestehenden Strukturen vorgenommen werden. Diese können zu nicht unerheblichen Wertminderungen des Eigentums führen.

Die Neuplanungen betreffen im Wesentlichen das Mühlengrundstück in der Hand eines einzelnen Eigentümers. Die Stadt Trier hat für diesen Teil des Plangebiets ihr Vorkaufsrecht von Rechts wegen gemäß § 24 (1) Nr. 3 BauGB geltend gemacht, um die Neuordnung des Grundstücks entsprechend den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen des zukünftigen Bebauungsplans durchzuführen. Im weiteren Verlauf der B 422 neu Richtung Kordel befinden sich sämtliche der durch die Planung betroffenen Flächen im öffentlichen Eigentum mit Ausnahme der Gartenparzellen auf der Kyllinsel. Der Planungsträger wird diese Grundstücke erwerben, bzw. soweit möglich, die betroffenen Gartenparzellen gegen städtische Gartenparzellen eintauschen.

Sanierungsbedingt wird angestrebt, Flächen, auf denen Gebäude aufstehen, die in ihrer Lage und aufgrund des baulichen Zustands nicht mehr bestandserhaltend festgesetzt werden sollen, langfristig anderen Nutzungen zuzuführen. Verfolgt werden vor allem die Öffnung von Blockinnenbereichen und die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Ordnung von Zufahrten bzw. Klarstellung der Durchwegung.

5.3 Denkmalpflege

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz wurde bereits 1997 frühzeitig über den städtebaulichen Vorentwurf zum Mühlengelände im Rahmen einer Ortsbegehung informiert. In einer Stellungnahme vom 06.05.1997 hatte die Bau- und Kunstdenkmalpflege die Ausweisung der Gesamtanlage Ehranger Mühle als Denkmalzone bei der unteren Denkmalpflegebehörde beantragt. Diese Absicht wurde jedoch aufgegeben.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht den Abriss der südlichen Bebauung an der Marienfeldstraße mit Ausnahme der Villa zugunsten der Herstellung eines landschaftsgestalterisch aufgewerteten Kylluferabschnitts vor. Der Abriss erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt der Hochwassergefährdung.

Weiterhin bezieht der Bebauungsplan-Vorentwurf die ortsbildprägende Stadtmauer i mit ein, ihr Bestand wird gesichert und die Zugänglichkeit verbessert. u.a seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wurden Anbauten, Durchlässe und die Gebäudedurchdringung aus vorangegangenen städtebaulichen Vorentwürfen als grundsätzlich problematisch eingestuft, da eine Gefährdung des noch vollständigen Erscheinungsbildes der Stadtmauer gesehen wurde. Diese Anregungen wurden aufgenommen. Es wird nunmehr nur noch ein zusätzlicher Durchlaß im Bereich der Stellplatzanlage bei der Schule sowie eine abzustimmende Öffnung der Fassaden der Häuser Marienfeldstraße 4-7 zu den ergänzenden Freiflächen vorgesehen. Die Stadtmauer wird zudem durch den im Neuplanungsbereich festgesetzten öffentlichen Fußweg erlebbar und zugänglich gemacht und hierdurch anbaufrei gesichert. Darüber hinaus zeichnet der vorgesehene Fußweg einen historischen Graben an der Südseite der Stadtmauer nach, der z. Zt. nur durch eine noch teilweise vorhandene Ziegelmauer im Bereich der Gärten östlich der Villa Seifer erkennbar ist.

Für einen Teilabschnitt der Stadtmauer an der Oberstraße, im Bereich des ehemaligen südwestlichen Wehrturms, wird eine bauliche Ergänzung der Stadtmauer aus städtebaulich gestalterischen und schallschutztechnischen Gründen vorgesehen. Durch Nachbau der Stadtmauer im Südwesten kann das Wohnquartier Mühlenecken wirksam vor Verkehrslärm der B 422 geschützt werden und die historische ortsbildprägende Situation nachvollzogen werden, was auch eine optische Abschirmung gegenüber der Verkehrsfläche bringt, die in diesem Bereich bereits zum Knotenpunkt Oberstraße angehoben werden muss und dadurch teilweise höher liegt, wie das Gelände nördlich der Mauer.

Die denkmalgeschützten Villen werden städtebaulich integriert. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Beschränkung der Wandhöhen neuer Gebäude, wird dafür gesorgt, die herausgehobene Stellung der städtebaulich prägenden Villen zu wahren.

Trier, 25. Februar 2009

Simone Kaes-Torchiani, Beigeordnete

6 ANHANG

6.1 Pflanzliste

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

A. Bäume I. Ordnung

Stieleiche - *Quercus robur*
Traubeneiche - *Quercus petraea*
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
Winter-Linde - *Tilia cordata*
Nussbaum - *Juglans regia*
Scharlach-Roßkastanie - *Aesculus x carnea*
Lederhülsenbaum - *Gleditsia triacanthos*

B. Bäume II. Ordnung

Feldahorn - *Acer campestre*
Vogelkirsche - *Prunus avium*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Einblättrige Robinie* - *Robinia pseudoacacia* "Monophylla"
(* nicht geeignet in Ufernähe der Kyll)

Obsthochstämme (Lokalsorten):

Apfel
Birne
Kirsche

C. Gehölzpflanzungen

Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Hasel - *Corylus avellana*
Weißdorn° - *Crataegus monogyna*, *C. laevigata*
Wildrosen° - *Rosa spec.*
Liguster° - *Ligustrum vulgare*
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
Hainbuche° - *Carpinus betulus*
Gemeiner Flieder - *Syringa vulgaris*
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
Traubenholunder - *Sambucus racemosa*
Feldahorn - *Acer campestre*
Heckenkirsche° - *Lonicera xylosteum*
(° Art u.a. auch für geschnittene Hecken geeignet)

6.2 "Trierer Liste" gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Trier

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Zentrenrelevante 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
- Femseh- und Phonotechnische Geräte
- Video- und DVD-Geräte
- Digitalcameras
- Optische Geräte (Sehhilfen, Femglaser, 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

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Möbel
Elektrogroßgeräte
Tapeten
Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung
Farben, Lacke
Baustoffe, Baumarktartikel
Sanitärwaren
Zooartikel
Werkzeuge, Eisenwaren
Autozubehör, Reifen
Büromaschinen, Computer und -zubehör (mit dominanter Ausrichtung auf gewerbliche Kunden)
Büromöbel
Büroartikel in Großgebinden (gewerbliche Orientierung)
Gartenartikel, Pflanzen, Blumen, Sämereien
Sportgroßgeräte
Campingartikel
Getränkefachmärkte