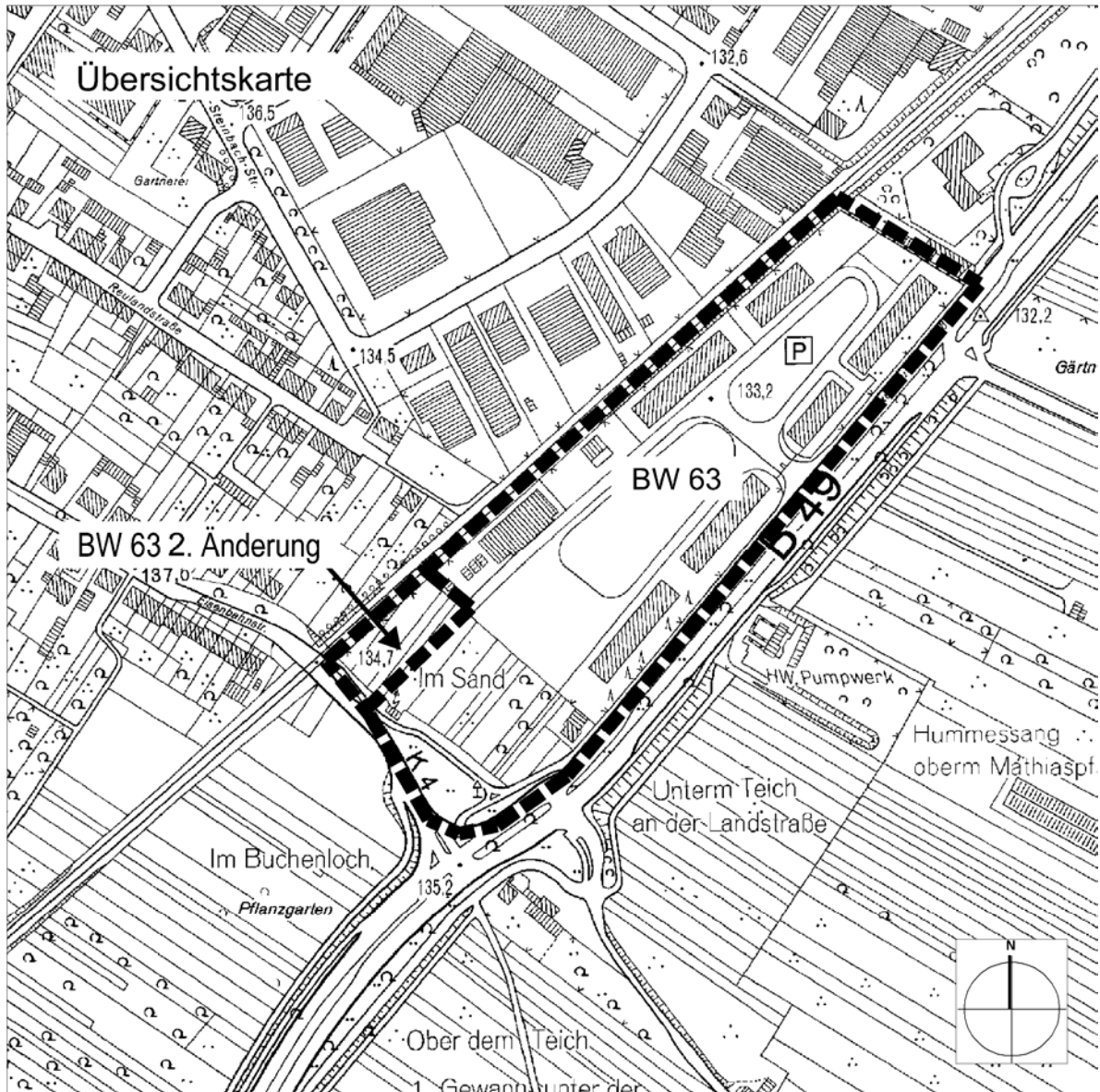


### BEGRÜNDUNG



## 1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Tatsache, dass die im bestehenden Bebauungsplan BW 63 „Kaserne Bertard“ festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) für diese Zwecke nicht mehr benötigt wird. Der Bereich soll vor diesem Hintergrund als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dies entspricht der Festsetzung für den östlich angrenzende Bereich des Plangebietes.

## 2 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung der Planänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden in der Sitzung des Stadtrates am 24.05.2005 gefasst.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung - das heißt die Konversion der ursprünglichen Kaserne zu einem neuen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort - werden nicht berührt. Auch die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Der sich aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung und aus den bisherigen Festsetzungen ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nur unwesentlich geändert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete vor, da derartige Gebiete weder im näheren noch im weiteren Umfeld liegen.

## 3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trier als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dargestellt. Hintergrund war die ursprüngliche Absicht, an diesem Standort ergänzend zu der bestehenden Trafostation ein Umspannwerk zu errichten.

Die Entwicklung der Festsetzung „Gewerbegebiet“ aus dieser Darstellung ist möglich, da die hier ursprünglich geplante Anlage auch innerhalb der Festsetzung „Gewerbegebiet“ zulässig wäre. Die Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan sind somit gegeben.

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelnen erläutert. Der Begründung der Festsetzung in kursiver Schrift vorangestellt ist jeweils der Wortlaut der Festsetzung nach dem Planentwurf.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

*Das Gebiet wird gem. § 8 BauNVO als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.*

1. *Folgende Arten von Nutzungen sind **allgemein zulässig**:*
  - *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Betriebe und Nutzungen i. S. von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO);*
  - *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;*
  - *Anlagen für sportliche Zwecke;*
  - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

2. *Folgende Arten von Nutzungen sind **ausnahmsweise zulässig**:*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;*
  - *Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wenn der Verkauf im Zusammenhang mit einer handwerklichen oder produzierenden Nutzung steht, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente der sonstigen Verkaufsfläche räumlich untergeordnet ist und ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Hauptsortiment und dem Randsortiment besteht.*
3. *Folgende Arten von Nutzungen sind **nicht zulässig**:*
- *Vergnügungsstätten (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*
  - *Einzelhandelsbetriebe mit folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten: Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Babybekleidung, Wäsche, Heimtextilien, Bettwaren, Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör, Kurzwaren / Handarbeitswaren, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Modeschmuck, Schul- und Büroartikel, Bücher, Hausrat, Porzellan, Schneidwaren / Bestecke, Feinkeramik / Glaswaren, Geschenkartikel, Rundfunkgeräte, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Video- und DVD-Geräte, Digitalkameras, Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), Fotoartikel, Tonträger, Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs), Telefone, PC und Zubehör (Hard- und Software), Lampen und Leuchten, Elektrokleingeräte, Musikinstrumente und Musikalien, Waffen, Munition, Jagdartikel, Anglerbedarf, Kunsthandwerkliche Gegenstände, Antiquitäten, Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel, Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau, Sportartikel und Sportkleingeräte, Babyartikel, Fahrräder.*

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans BW 63 werden die Festsetzungen des Ursprungsplans für die Gewerbegebiete weitestgehend übernommen. Das Plangebiet wird dementsprechend wie der östlich benachbarte Bereich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Wie im Ursprungsplan werden Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet vermieden werden. Vergnügungsstätten könnten - auch durch so genannte Trading-Down-Effekte - negative Auswirkungen auf die übrigen zulässigen und geplanten Nutzungen entfalten und den Gebietscharakter nachteilig beeinflussen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Die im Ursprungsplan für die Gewerbegebiete vorgenommene Beschränkung innenstadtrelevanter Sortimente durch Festsetzung einer „Positivliste“ wird in die vorliegende Änderung nicht übernommen, da dies wegen der damit verbundenen Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben als unzuweckmäßig angesehen wird. Demgegenüber erfolgt ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente auf der Grundlage der im Einzelhandelskonzept der Stadt enthaltenen „Trierer Liste“.

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

Die Ansiedlung von Märkten mit cityrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes könnte auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nachteilige Auswirkungen auf die oberzentrale Funktion der Innenstadt haben. Durch so genannte Agglomerationseffekte - also die Häufung kleinflächiger benachbarter Betriebe - könnte ein eigenes Zentrum entstehen, von dem beträchtliche Kaufkraftabflüsse auf die Innenstadt ausgehen.

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

Mit der ausnahmsweisen Zulassung innenstadtrelevanter Sortimente im Zusammenhang mit handwerklichen Nutzungen sollen besondere betriebliche Bedürfnisse berücksichtigt werden. Derartige Fallgestaltungen könnten beispielsweise im Zusammenhang mit dem Kfz-Handwerk oder der Reparatur von Elektrowaren zum Tragen kommen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### Festsetzungen durch Nutzungsschablone und Textfestsetzung:

*Grundflächenzahl: 0,8*

*Höhe der baulichen Anlagen: maximal 12,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche*

### *Textfestsetzung:*

*Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um 20 % ist zulässig für technische Aufbauten, wenn die Grundfläche der Aufbauten höchstens 10% der Grundfläche des Gebäudes beträgt.*

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Nutzung als jeweilige Obergrenze bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an der Festlegung des Ursprungsbebauungsplans BW 63 für das benachbarte Grundstück im Gewerbegebiet.

Bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 werden weitergehende Regelungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht getroffen. Das heißt, dass Überschreitungen der GRZ von 0,8 unter Berücksichtigung der Bestimmungen in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Regel nicht zuzulassen sind.

Die Höhenentwicklung der Baukörper ist durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen von 12,0 über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugspunkt geregelt. Mit der Zulassung von Ausnahmen für technische Aufbauten kann besonderen betrieblichen Belangen Rechnung getragen werden, indem im Einzelfall auch Überschreitungen der Regelhöhe beispielsweise für Antennen oder Aufzugsanlagen zugelassen werden.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich in der Tiefe und dem Abstand zu der benachbarten Verkehrsstraße an den Festsetzungen des östlichen Nachbargrundstücks.

## 4.4 Boden, Natur und Landschaft / Bepflanzungsfestsetzungen

### 4.4.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen (Eingriffsre-

gelung). Diesbezüglich ist zu festzuhalten, dass eine entsprechende Aufbereitung der planerischen Grundlagen (landespflegerischer Planungsbeitrag) bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans BW 63 erfolgt ist. Im Rahmen der Abwägung wurde dargelegt, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrünung des Baugebietes eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gegeben ist.

Die Begrünungsfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden in die vorliegende Planänderung annähernd vollständig übernommen; lediglich der konkret festgesetzte Grünstreifen zur Bahnlinie bzw. zur östlichen Grundstücksgrenze wird in der Breite reduziert bzw. entfällt. Unter Berücksichtigung der darüber hinaus für das Grundstück geltenden Begrünungsfestsetzungen ergeben sich hierdurch aber keine wesentlichen Auswirkungen. Eine weitergehende Abhandlung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

#### **4.4.2 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

*1. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit standortgerechten Gehölzpflanzungen in einem Abstand von 1 x 1 m zu bepflanzen und instand zu halten.*

*2. Im Bereich der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (punktuelle Festsetzung) sind an den in der Planzeichnung festgelegten Standorten hochstämmige standortgerechte Laubbäume in folgender Mindestqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm*

*3. Für jeden anzupflanzenden Baum ist ein Pflanzquartier herzustellen, das ihm ausreichende Wachstumsmöglichkeiten gewährleistet. Wird ein Pflanzquartier in Form einer offenen Baumscheibe angelegt, so muss die Grundfläche der Baumscheibe bei einer Mindestbreite von 2,5 m mindestens 8,0 m<sup>2</sup> betragen; bezogen auf einen offenen Pflanzstreifen gilt die Mindestbreite von 2,5 m entsprechend, sofern durch die zeichnerischen Festsetzungen nicht anderes bestimmt ist. Werden die Pflanzquartiere versiegelt, so ist pro Baum ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 9 m<sup>3</sup> herzustellen. Liegen die Pflanzquartiere niveaugleich mit den Stellplatzflächen, so ist für die Bäume ein Anfahrschutz, zum Beispiel in Form von Baum-schutzbügeln vorzusehen.*

*4. Auf den Kfz-Stellplatzflächen ist je acht Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in folgender Mindestqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 18 cm. Anpflanzungen von Bäumen nach anderen Festsetzungen können hierauf angerechnet werden.*

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans BW 63 über die Bepflanzung der Baugrundstücke werden - mit Ausnahme der oben dargestellten geringfügigen Änderungen - in die vorliegende Planänderung übernommen. Die Regelung ist erforderlich zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes. Sie sichert Lebensräume für die vorhandene Tierwelt und dient auch zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen werden nachteilige Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft vermieden.

#### **4.4.3 Gestaltung von Stellplatzanlagen**

*Die Kfz-Stellplatzflächen, ihre Fahrgassen und Zufahrten sind, sofern auf diesen keine starke mechanische Beanspruchung durch ständigen Schwerlastverkehr zu erwarten ist, mit Belägen zu versehen, die eine ausreichende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen. Diese Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von höchstens 0,6 aufweisen (vgl. DIN 1986-2, Tab. 16).*

Mit dieser - dem Ursprungsplan entsprechenden Festsetzung - werden wasserwirtschaftlich und ökologisch positive Auswirkungen erzielt. Sie dient der Grundwasserneubildung sowie dem Hochwasserschutz durch die Vermeidung übermäßiger Abflüsse von Oberflächenwasser.

#### 4.5 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

Entsprechende Anlagen werden nur zugelassen, wenn es sich um Einrichtungen an der Stätte der Leistung handelt. Mit dieser Regelung soll der Entstehung und auch der zu befürchtenden Häufung von „gebietsfremden“ Anlagen entgegengewirkt werden. Aus dem gleichen Grund werden auch Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe von Gebäuden ausgeschlossen.

### 5 Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird ein bisher als Versorgungsfläche ausgewiesenes Grundstück künftig als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Planänderung dient damit den Belangen der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Im Hinblick auf die weitgehende Übernahme der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen können die weiteren Auswirkungen der Planung als insgesamt unerheblich eingestuft werden.

### 6 Flächenbilanz

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Gewerbegebiet GE 1 | 0,197 ha        |
| <b>Insgesamt</b>   | <b>0,197 ha</b> |

Trier, den 05. Juli 2007

Gez. S. Kaes-Torchiani

Beigeordnete