

# **STADT TRIER**

## **BEBAUUNGSPLAN BE 29 „Schloßstraße“**

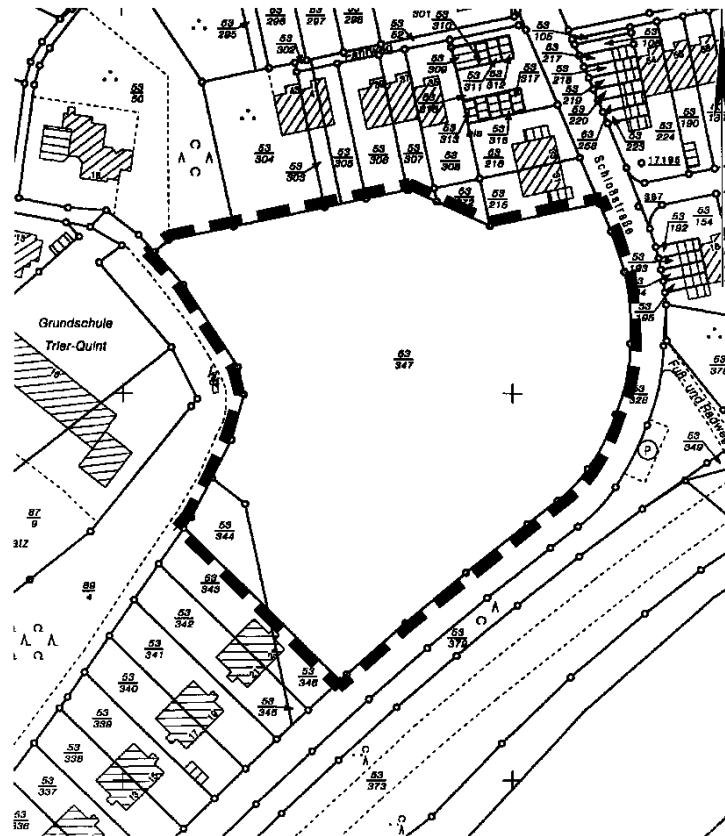
### **BEGRÜNDUNG**

Stand: Satzungsbeschluss

## 1. Plangebiet

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich betrifft ausschließlich die Flurstücke Nr. 53/347 und 53/344 tlw. Flur 3, Gemarkung Ehrang Die Abgrenzung ist der Karte zu entnehmen.



## 2. Verfahren

### 2.1 Einleitung des Verfahren

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnflächen in insgesamt 12 Doppelhaushälften.

Die Umgebung des Plangebiets wird entlang der angrenzenden Schloßstraße von zweigeschossiger Bebauung mit Doppelhäusern geprägt. Für das Plangebiet liegt ein Bebauungsplan (BE 19 „Schlosspark Quint“) vom 1.2.1982 mit Grünordnungsplan vor, der den Gesamtbereich um das Schloss Quint als Allgemeines Wohngebiet (WA) umfasst. Dieser Bebauungsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplanes BE 29 eine großflächige Terrassenhausbebauung vor, die incl. Stellplatzanlagen den Großteil des Geländes des BE 29 einnimmt. In Richtung Taubenbergstraße ist gem. Grünordnungsplan „Raumbildendes Grün“ als öffentliches und privates Grün anzulegen.

Der Rat der Stadt Trier hat in seiner Sitzung am 24.4.2008 den Einleitungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan BE 29 „Schloßstrasse“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

## 2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von 06.8.2008 bis einschließlich 08.09.2008 durchgeführt.

## 2.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

## 3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Der für diesen Bereich bisher gültige Bebauungsplan BE 19 „Schlosspark Quint“ aus dem Jahre 1982 sah für den Änderungsbereich als Nutzungsart „allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

Gemäß den Festsetzungen war auf dem Flurstück Nr. 53/347 die Errichtung eines mehrgeschossigen „Terrassenhauses“ vorgesehen. Diese Sonderbauform wurde, aufgrund fehlender Nachfrage, bisher nicht realisiert. Die jetzt angestrebte Lösung der Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern stellt für das Umfeld eine angepaßte Nutzungsstruktur dar.

### Bebauungsplanausweisung von 1982



### geplante Bebauungsplanausweisung



### künftige Nutzungsstruktur

Geplant ist die Errichtung von zweigeschossigen Einzel- und/oder Doppelhäusern. Die vorgegebene Topografie wird zur Unterbringung der Stellplätze im Untergeschoss genutzt. Die Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan dokumentiert. (vergl. Darstellung im B-Plan und in den Schemaschnitten)

Die zweigeschossige Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung.

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Die Höhe und Anordnung der Gebäude ist durch die in den Schemaschnitten als Maximalhöhe festgesetzten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sowie die in der Planzeichnung dargestellte Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. (vergleiche Schemaschnitte).

Für die im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplan erforderliche Rodung von Bäumen ist mit dem Bauantrag ein Rodungsantrag beim zuständigen Forstamt zu stellen.

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachlandschaft (Gauben oder Zwerchhäuser), der Dacheindeckung, der Nebenanlagen und der Garagenstandorte.

Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, versetztes Pultdach und Zeltdach mit einer Dachneigung bis von 20° bis 40° sowie Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig. Kombinationen mit Energiegewinnungsanlagen sind hierbei zulässig. Bei Pultdächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.

Ab einer talseitig sichtbaren Wandhöhe von mehr als 5,00 m – gemessen von OK Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut – sind Dachaufbauten (Dachgauben) Quergiebel oder Zwerchhäuser nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite betragen. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,50 m.

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten und müssen mind. 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Ausnahmen sind bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

Zur Begrenzung der Wohneinheiten sowie der hieraus resultierenden Anzahl der Stellplätze sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Hierbei sind gleichzeitig zur Vermeidung von einer höheren Anzahl von „Straßenrandparkern“ je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Mind. 50% der erforderlichen Stellplätze sind in Garagen oder Carport anzuordnen.

## 4. Umwelt

### Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Fachgesetze sind in besonderem Maße für den Bebauungsplan relevant:

- BauGB, insbes. § 1(6), § 1a, § 202
- BNatSchG, insbes. § 2(1)
- LNatSchG, insbes. § 2, § 8(4)
- BBodSchG, insbes. § 2(3)
- BBodSchV
- WHG, insbes. §1a
- LWG, insbes. § 2 (2)
- DSchPflG, insbes. § 16 und § 22

**Schutzobjekte mit Regelungsgehalt** sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

### Betroffene Gebiete von "Gemeinschaftlicher Bedeutung"

(§§ 32 - 38 BNatSchG)

Weder im nahen noch weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich für das Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gemeldete Gebiete. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsbeurteilung gem. Art. 6 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) (Abl. EG Nr. L 206 v. 22.7.1992, S. 7) unter Einbezug der EG-Vogelschutzrichtlinie ist demnach nicht gegeben.

## 4.1 Umweltauswirkungen

### 4.1.1 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Maßgeblich für die Beurteilung der Umweltveränderungen ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan. Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs und des r.v. Bebauungsplanes ergibt sich die folgende Flächenbilanz (Beträge gerundet). Der Bestand 2007 ist als ergänzende Information mitaufgeführt.

<b>Nutzungskategorie</b>	<b>Planung</b>	<b>r.v. BPlan</b>	<b>Bestand 2007</b>
Baugrundstücke	5.470 m <sup>2</sup>	6.950 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche	4.460 m <sup>2</sup>	3.100 m <sup>2</sup>	
Wäldchen			4.000 m <sup>2</sup>
Brachflächen			6.050 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg/Fußweg	120 m <sup>2</sup>		
Geltungsbereich ca.	10.050 m <sup>2</sup>	10.050 m <sup>2</sup>	10.050 m <sup>2</sup>

Die von der geplanten Bebauung potentiell ausgehenden Wirkungen können den drei Kategorien der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zugeordnet werden. Diese werden, soweit sie als umweltrelevant anzusehen sind, im folgenden aufgelistet. Maßgeblich ist dabei der im r.v. Bebauungsplan festgesetzte Ausgangszustand.

**A) Baubedingte**, durch die Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten entstehende Auswirkungen:

- Vergrößerung der Grünflächen um 1.360 m<sup>2</sup>
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge gleich hoch wie bei der Ursprungsplanung

**B) Anlagebedingte**, von den baulichen Anlagen selbst verursachte Auswirkungen:

- **Flächenversiegelung** durch Gebäude und befestigte Außenflächen: Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gilt, da keine Grundflächenzahl festgesetzt wurde, eine GRZ von 0,4. Die BauNVO lässt zuzüglich eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% für Nebenanlagen zu. Insgesamt ist also in Bezug auf die Gesamtgröße des Grundstücks von 6.950 m<sup>2</sup> eine Versiegelung von 60% = ca. 4.170 m<sup>2</sup> zulässig. Dem gegenüber steht eine Flächenversiegelung durch das Vorhaben in Höhe von ca. 3.280 m<sup>2</sup>; gegenüber den zulässigen Versiegelungen aufgrund der Festsetzungen des r.v. Bebauungsplanes nimmt die **Flächenversiegelung also um ca. 890 m<sup>2</sup> ab**.
- Aufgrund der Konzentration der Bebauung auf eine Bauzeile entlang der Schlossstrasse können wesentliche Teile des Baumbestandes auf dem Oberhang erhalten bleiben

**C) Betriebsbedingte**, mit der Nutzung der baulichen Anlagen und Straßen verbundene dauerhafte Auswirkungen:

- Verringerter Verkehrsaufkommen durch Verringerung der Wohneinheiten gegenüber dem r.v. Bebauungsplan.

## 4.2 Auswirkungen auf Umweltschutzgüter

### 4.2.1 Boden

§ 1a(2) BauGB legt die Ziele für den Bodenschutz in der Bauleitplanung in Form von Vorschriften verbindlich fest. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig umgesetzt, da mit ihm insbesondere die Möglichkeit der Innenentwicklung genutzt wird und damit eine Neuerschließung von Flächen vermieden wird.

Die Planfläche ist durch die Nutzung als Ziegelei und durch Ablagerungen verschiedener Materialien in der Vergangenheit anthropogen überprägt worden. Die Mächtigkeit der Altablagerungen beträgt bis zu 9,5 m. Sie setzen sich aus Erdmassen, Ziegelbruch, Betonbruch, Sandsteinbruch, Schlacken, Aschen und Formsanden heterogen zusammen.

Gem. Schreiben der Bezirksregierung Trier, Obere Wasserbehörde, v. 16.04.1998 wurden die Altablagerungen nicht als Altlast eingestuft und aus der unmittelbaren abfallrechtlichen Überwachung entlassen. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben in diesem Bereich jeweils nutzungsbezogene Gefahrerforschungsmaßnahmen und entsprechende Bewertungen aus baurechtlicher Sicht erforderlich sein können.

Zur Erkundung der Gefahren für die zukünftige Wohnnutzung wurde eine Studie „Orientierende Bodenuntersuchung“ der IG FUGRO, Konz vom 9.12.1999 sowie der „Neubewertung der Ergebnisse nach aktuellen Bodenstandards“ v. 14.06.2006 des gleichen Autors vorgenommen, denen die folgenden Aussagen entnommen sind.

*„Im Vergleich mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung ist für die Nutzung der Planfläche als Wohngebiet und für die Nutzung von Teilflächen zum Anbau von Nutzpflanzen allgemein keine Einschränkung gegeben. Nur in einer Probe wurde ein Bleiwert nachgewie-*

sen, der den diesbezüglichen Prüfwert für Wohngebiete geringfügig überschreitet. Insgesamt können die Wohnflächen baureif ohne Nutzungskonflikte hergestellt werden. ...

Es wird von der Stadtverwaltung Trier im Schreiben vom 07.09.2000 deshalb empfohlen, für die Freiflächen einen Bodenaustausch durchzuführen oder eine ausreichend mächtige Mutterbodenaufgabe bereitzustellen, da die grauen Bauschutt- und Schlackehorizonte bzw. die aufgeschütteten, sandigen Erdmassen nicht als Kulturboden und Anpflanzflächen dienen können....

Im Bereich von Kinderspielflächen wäre ebenfalls der Empfehlung der Stadtverwaltung zu folgen und hier ein 0,5 bis 0,6 m mächtiger Bodenaustausch bzw. eine Bodenaufschüttung mit inerten Bodenmassen durchzuführen.“

Für die Baureifmachung des Geländes und die Baugruben sind Bodenmassen abzutragen, die oberhalb der Baugrundstücke im Bereich der Grünfläche wieder in das Gelände eingebaut werden sollen. Die entsprechenden Aufschüttungsbereiche sind im Bebauungsplan als Aufschüttungsflächen festgesetzt. Die im Rahmen der Untersuchungen der IG FUGRO bestimmten Feststoffgehalte lassen eine Bodenqualität überwiegend von Z1 nach LAGA TR Boden erkennen, wobei auch Z0 und Z2 in kleinen Mengen nicht auszuschließen sind. Die Erdbewegungen erfolgen deshalb unter Beachtung der Anforderungen der LAGA TR in Abstimmung mit der SGD-Nord RegWAB.

Der Standsicherheitsnachweis der Aufschüttungen erfolgt im Genehmigungsverfahren.

Unter Beachtung der aufgeführten Rahmenbedingungen

- sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, nicht zu erwarten.
- gibt es keine Hinweise darauf, dass die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB nicht gewährleistet sind.

#### **Veränderungen durch den Bebauungsplan:**

Zur Vermeidung hoher Oberflächenabflüsse werden wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Außenanlagen festgesetzt. Dadurch werden Bodenversiegelungen gegenüber dem r.v. Bebauungsplan minimiert.

Die zulässige Neuversiegelung unterschreitet die bereits derzeit zulässige Versiegelung (s. Kap. 4.1); Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen entstehen deshalb nicht.

**Aufgrund der zulässigen oder bereits erfolgten Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a(3) BauGB nicht erforderlich.**

#### **4.2.2 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Das Plangebiet wird aktuell in den oberen Bereichen des Hanges in Richtung Taubenbergstraße von einem Robinienwäldchen, auf den Restflächen von Ruderalfluren überwiegend aus Brombeere und Staudenfluren eingenommen, die unterschiedlich stark mit Robinie, Birke, Ahornarten und Weiden verbuscht sind. Gem. Grünordnungsplan zum r.v. Bebauungsplan ist in Richtung Taubenbergstraße und zur nördlich angrenzenden Bebauung „Raumbildendes Grün“ als öffentliches und privates Grün anzulegen, die sonstigen Flächen sind als Rasenflächen

anzulegen. Die Flächen haben sowohl im vorgefundenen Bestand als auch nach dem r.v. Bebauungsplan eine geringe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere. Das Gebiet liegt isoliert inmitten von Wohnbebauung; die B53 bildet eine starke Barriere. Dementsprechend sind hier auch nur die für Siedlungsgebiete mit Gärten typischen Tierarten zu erwarten.

Artenschutzrechtlichen Belange sind nicht betroffen. Nach § 28 LNatSchG pauschal geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

#### **Ziele bei Verwirklichung der Bebauung**

- Erhaltung des Robinienbestandes zumindest auf dem Oberhang in Richtung Taubenbergstraße

#### **Veränderungen durch die Bebauung:**

- Gegenüber dem r.v. Bebauungsplan bleiben größere Flächenanteile des Robinienwäldchens erhalten
- Gegenüber dem r.v. Bebauungsplan werden größere Flächenanteile des Baugebietes als Freiflächen und damit als Lebensraum für siedlungsangepasste Pflanzen- und Tierarten entwickelt

**Aufgrund der zulässigen oder bereits erfolgten Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a(3) BauGB nicht erforderlich.**

### **4.2.3 Wasser**

Das Baugebiet liegt außerhalb von Extrem-Überschwemmungen der Mosel; ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Durch das Grundbaulaboratorium Trier wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt und in diesem Zusammenhang auch der Grundwasserspiegel bestimmt. Der Bericht vom 19.01.2000 stellt die Grundwasserhöhe auf einer Höhe von 123,20 ü.NN fest, was wenige Zentimeter höher liegt als der ebenfalls nivellierte Moselwasserspiegel. Die Deckschichtenmächtigkeit beträgt im Baugebiet mindestens 6,00m.

Das Anstehende wurde in Tiefen von bis zu 9,6m angetroffen und besteht überwiegend aus tonigem Sandstein des Rotliegenden sowie seinen tonigen bis sandigen Verwitterungsprodukten.

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes sowie der Altablagerungen ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Gelände nicht sinnvoll. Das von versiegelten Flächen ablaufende Niederschlagswasser wird deshalb unmittelbar in die bestehende Kanalisation in der Schlossstraße eingeleitet.

#### **Ziele bei Verwirklichung der Bebauung**

- Vermeidung einer über das aktuell zulässige Maß hinausgehenden Versiegelung

#### **Veränderungen durch die Bebauung**

- Die zulässige Bodenversiegelung des Bebauungsplanes ist geringer als der zulässige Bestand des r.v. Bebauungsplanes.
- Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge incl. Unterbau verringert sich der Oberflächenabfluss von den Nebenanlagen gegenüber den derzeit zulässigen Oberflächenbefestigungen; hier sind aktuell aufgrund fehlender Festsetzungen auch versiegelnde Beläge zulässig.

**Aufgrund der zulässigen oder bereits erfolgten Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a(3) BauGB nicht erforderlich.**



#### **4.2.4 Klima, Luft**

Das Plangebiet ist weder Quell-, Ablauf- noch Zielgebiet von bedeutsamen lokalklimatischen Prozessen, z.B. für die Kalt- oder Frischluft-Entstehung oder ihren Transport. Die Freiflächen besitzen eine zu geringe Größe und auch die Gehölzmasse ist zu gering bemessen, als dass von diesen Elementen eigenständige lokalklimatische Prozesse in Gang gesetzt werden könnten. Insgesamt besitzt das Plangebiet somit nur eine geringe lokalklimatische Funktion, die durch die vorgesehene Bebauung nicht wesentlich verändert wird.

Mikroklimatisch profitiert das Baugebiet von der Erhaltung des Robinienwäldchens auf dem oberhalb gelegenen Hangbereich, da hier an heißen windstillen Tagen kühlere Luftmassen erzeugt werden, die sich mit der Hangneigung in Richtung Bebauung bewegen.

**Aufgrund der zulässigen oder bereits erfolgten Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a(3) BauGB nicht erforderlich.**

#### **4.2.5 Landschaft**

Die geplante Terrassenbebauung des r.v. Bebauungsplanes hätte eine stark massierte bauliche Prägung des Hangbereiches nach sich gezogen, ohne das Stadt- oder Landschaftsbild positiv zu prägen. Große Teile des auch aus größerer Entfernung sichtbaren Wäldchens am Oberhang müssten dafür beseitigt werden.

Durch den unter der B 53 durchführenden angrenzenden Fuß- und Radweg besitzt das Baugebiet eine sehr gute Anbindung an den Erholungsraum entlang der Mosel.

##### **Ziele bei Verwirklichung der Bebauung**

- Verbesserung des Erscheinungsbild des Baugebietes durch reduzierte Bebauung auf niedrigem Höhengniveau lediglich entlang der Schloßstraße
- Anpassung der Neubebauung an die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung
- Möglichst weitgehender Erhalt des Baumbestandes am Oberhang als weithin prägendes Element und als Erholungsfläche

##### **Veränderungen durch die Bebauung:**

- Die neuen Gebäude, die in der Höhe die umgebende Bebauung aufnehmen und lediglich auf höhenmäßig niedrigem Niveau entlang der Schlossstraße ausgewiesen werden, mindern die Dominanz der Bebauung
- Innerhalb des Geländes bleibt der Baumbestand am Oberhang erhalten. Er wird in eine erholungswirksame Grünfläche einbezogen, in die auch die geplanten Aufschüttungen integriert werden.

**Aufgrund der zulässigen oder bereits erfolgten Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a(3) BauGB nicht erforderlich.**

#### **4.2.6 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)**

Gegenüber dem r.v. Bebauungsplan verringern sich aufgrund der verringerten Wohneinheiten die KFZ-Verkehrsmengen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsströme (ca. 100 KFZ-Fahrten pro Tag bei 8 Fahren pro Gebäude) von und zu den geplanten Wohngebäuden und aufgrund der geringen Vorbelastung durch Straßenverkehr in den unmittelbar angrenzenden Straßenzügen sind Beeinträchtigungen der Wohnqualitäten im Umfeld, die die Einhaltung der geltenden Bundesimmissionsschutzverordnungen<sup>1</sup> und der städtebaulichen Orientierungswerte (DIN 18005)<sup>2</sup> gefährden könnten, nicht gegeben.

Mögliche Auswirkungen von sonstigen Immissionen aus der Umgebung, die zu Beeinträchtigungen der im neuen Baugebiet lebenden Menschen führen können, sind von der B 53 aus potentiell denkbar. Der bestehende Lärmschutz entlang der B 53 wurde unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften so angelegt, dass keine erheblichen Störungen in Wohngebäuden gem. r.v. Bebauungsplan zu erwarten sind. Da die Bebauung des neuen Bebauungsplanes höhenmäßig tiefer liegt als die des r.v. Bebauungsplanes, ist der Lärmschutz wirksamer.

**Aufgrund der zulässigen oder bereits erfolgten Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a(3) BauGB nicht erforderlich.**

#### **4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Anhand der „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, wurde die Betroffenheit von Bau- und Kulturdenkmälern durch das geplante Baugebiet überprüft. Demnach liegen im Baugebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine baulichen Kulturdenkmäler vor.

Umweltauswirkungen positiver oder negativer Art in Bezug auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

#### **4.2.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen über die bei den o.g. Schutzgüter bereits benannten Aspekte hinaus sind nicht erkennbar.

### **4.3 Weitere Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB)**

#### **4.3.1 Abfälle**

Die anfallenden Abfälle aus dem Bebauungsplangebiet werden über das vorhandene Entsorgungssystem des Zweckverbandes Abfallwirtschaft in der Region Trier (A.R.T.) erfasst und sachgerecht entsorgt.

---

<sup>1</sup> 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung, Juni 1990, sowie mehrere BImSchV zu Immissionen

<sup>2</sup> Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

#### **4.3.2 Abwasser**

Das Schmutzwasser wird über vorhandene Kanäle der Zentralkläranlage zugeführt.

#### **4.3.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die die Nutzung von Sonnenenergie einschränken. Zur verbesserten energetischen Ausrichtung der Gebäude ist ein Drehen der Gebäude per Festsetzung (A3) ausdrücklich zugelassen.

#### **4.3.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

§ 1a(2) BauGB legt die Ziele für den Bodenschutz in der Bauleitplanung in Form von Vorschriften verbindlich fest. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig umgesetzt, da mit ihm insbesondere die Möglichkeit der Innenentwicklung genutzt wird und damit eine Neuerschließung von Flächen vermieden wird.

#### **4.3.5 Entwicklungsprognose**

Das Baukonzept des r.v. Bebauungsplanes lässt sich nicht vermarkten. Wenn der Bebauungsplan nicht geändert wird, verbleibt die Fläche als Brache.

### **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans**

Realistische Alternativen sind nicht erkennbar.

## **6. Ver- und Entsorgung**

#### **Schmutz- und Niederschlagswasser**

Das Schmutzwasser wird wie bisher über die bestehende Kanalisation der Zentralkläranlage zugeführt.

Oberflächenbefestigungen werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Dies gewährleistet eine deutliche Minimierung des Oberflächenabflusses.

Neue öffentliche Anlagen für die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung werden nicht angelegt.

#### **Wasserversorgung**

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

#### **Stromversorgung**

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit den SWT abgestimmt.

## **7. Eigentumsverhältnisse**

Das Gelände befindet sich im Besitz der Wohnungsbau und Treuhand AG (GBT) Trier. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

## **8. Abwägung**

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates erörtert.

In den Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedürfen.

Trier, den 7. November 2008

Anlage:  
Karte 1, Bestand

