

STADT TRIER • VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BE 34-1

„Ehranger Straße 96“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Februar 2024

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

TRIER

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1.	Bebauung und Nutzung	5
2.2.	Verkehrliche Erschließung	6
2.3.	Immissionsbelastungen	6
2.4.	Ver- und Entsorgung	7
2.5.	Natur und Landschaft	8
2.6.	Altstandort	8
2.7.	Bergbau / Altbergbau	8
2.8.	Bestandsleitungen	9
2.9.	Eigentumsverhältnisse	9
3.	Verfahrenshinweise	9
4.	Planungsvorgaben	10
4.1.	Sicherstellung der Erschließung	10
4.2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.3.	Raumordnung- und Landesplanung	12
4.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
4.5.	Landschaftsplan	16
4.6.	Einzelhandelskonzept	17
4.7.	Informelle Planungen	18
4.7.1.	Stadtteilrahmenplan	18
4.7.2.	Spielraumleitplanung	18
4.7.3.	Rahmenplan Außenwerbung	19
4.8.	Schutzgebiete und -objekte	20
4.9.	Artenschutz	20
4.10.	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	20
5.	Planungsziele	21
5.1.	Ziele und Zwecke der Planung	21
5.2.	Städtebauliches Konzept	21
5.3.	Stellplatznachweis	25
5.4.	Innere Erschließung	27
5.5.	Äußere Erschließung	28
5.6.	Solarenergetische Nutzung	29
5.7.	Planungsalternativen	29
6.	Planinhalte und Festsetzungen	30
6.1.	Zulässige Bauvorhaben	30
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	34
6.2.1.	Zahl der Vollgeschosse	34

6.2.2.	Grundfläche	34
6.2.3.	Höhe baulicher Anlagen	34
6.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	37
6.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	38
6.5.	Private Grünflächen	38
6.6.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	39
6.6.1.	Passiver Schallschutz	39
6.6.2.	Ausschluss öffentlicher Fenster	41
6.6.3.	Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm	42
6.7.	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	42
6.8.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	47
6.9.	Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen	47
6.10.	Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften	49
6.10.1.	Dachformen und Dachgestaltung	49
6.10.2.	Nicht-Vollgeschosse	50
6.10.3.	Stellplatzsatzung - Stellplätze für Fahrräder (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 3 LBauO)	50
6.10.4.	Werbeanlagen	55
6.11.	Versorgungsanlagen/Trafo	56
6.12.	Niederschlagswasserbewirtschaftung	56
6.13.	Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB	56
7.	Hinweise und Empfehlungen	57
7.1.	Radon	57
7.2.	Starkregenvorsorge	59
7.3.	Archäologie	60
7.4.	Brandschutz	60
7.5.	Schutz von Vegetationsbeständen	60
7.6.	Belange der Bahn	61
8.	Auswirkungen der Planung	61
8.1.	Städtebauliche Auswirkungen	61
8.2.	Auswirkungen auf den Einzelhandel	61
8.3.	Auswirkungen auf den Verkehr	62
8.4.	Auswirkungen durch Lärmimmissionen	64
8.4.1.	Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet	64
8.4.2.	Verkehrslärmuntersuchung durch den Bau von Linksabbiegespuren	66
8.4.3.	Auswirkung der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse	67
8.4.4.	Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen	73
8.4.5.	Prognose Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet	75
8.5.	Auswirkungen auf den Artenschutz	78
8.6.	Auswirkungen auf die Umwelt / Kompensationsbedarf	82
8.7.	Klimaauswirkungen	83
8.8.	Frauengarten	84

8.9. Ver- und Entsorgung.....	84
8.9.1. Schmutzwasserentwässerung	84
8.9.2. Regenwasserbewirtschaftung	84
8.9.3. Wasserversorgung	86
8.9.4. Elektrizitätsversorgung	86
8.9.5. Abfallwirtschaft	86
8.10. Gender Mainstreaming.....	86
8.11. Kosten und Finanzierung	89
8.12. Bodenordnerische Maßnahmen.....	89
8.13. Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags.....	89
8.14. Flächenbilanz	90
Planzeichnung.....	91
Quellen	92

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In der Stadt Trier ist im Ortsbezirk Ehrang auf Flächen östlich der Ehranger Straße der Neubau des dort bereits vorhandenen ALDI-Marktes mit größerer Verkaufsfläche (hierfür wird direkt südlich angrenzend der Bebauungsplan BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ aufgestellt), die Errichtung eines Drogeriefachmarktes, die Realisierung von Büronutzungen und Dienstleistungen sowie Wohnflächen vorgesehen.

Geplant ist eine damit verbundene bauliche Entwicklung in Richtung Bahntrasse, so dass auch die zur Bahn gelegenen hinteren Grundstücksteile erschlossen und städtebaulich genutzt werden können.

In einem ersten Bauabschnitt soll der Bereich an der Ehranger Straße mit Nahversorgung und Wohnbebauung erschlossen werden. Die hinterliegende Gewerbe- und Geschäftsbebauung wird in einem zweiten Bauabschnitt durchgeführt. Dort sollen Räume für Büros, Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe, Pflege, medizinische und therapeutische Dienstleistungen (Praxen) vorgehalten

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung des Gesamtvorhabens sollen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BE 34-1 „Ehranger Straße 96“ in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag geschaffen werden.

Die Lage des Geländes im Siedlungsrandbereich, die Einzelhandelsansiedlung, die Koordinierungsbedürftigkeit des Vorhabens im Hinblick u. a. auf die naturschutzfachlichen Belange, die Bedürfnisse des ordnungsgemäßen Artenschutzes, Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur und die Nachbarschaft machen die Befassung im Rahmen einer Bauleitplanung im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Trier-Ehrang. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung entlang der Ehranger Straße,
- im Westen durch die Bebauung entlang der Ehranger Straße,
- im Süden durch den bestehenden Aldi-Markt (für diesen Bereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ aufgestellt),
- im Osten durch Grünland und die Bahnstrecke in deren Anschluss.

Größe des Plangeltungsbereiches: rd. 1,49 ha

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt folgendes Flurstück der Gemarkung Pfalzel:

Flur 5

Parzellennummer:

1/15, 1/20 (teilw.), 1/23 (teilw.), 1/25, 1/27 (teilw.), 1/30 (teilw.), 4/3 (teilw.), 4/4 (teilw.), 20/3, 20/4, 21/1, 21/6, 21/9 (teilw.), 21/14, 21/15, 25/4, 25/6 (teilw.), 25/7, 25/8, 25/9 (teilw.),

25/10, 28/2, 29/4, 30/1, 31/1, 32/3, 36/1, 125/74, 125/90, 125/87 (teilw.), 125/82 (teilw.), 804/20

Als Kartengrundlage dient eine digitale Stadtgrundkarte (Stand 02.10.2023).



Abbildung 1: Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Quelle: digitale Stadtgrundkarte (DSGK) der Stadt Trier, Stand: 02.10.2023)

2 Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Ortsbezirk Ehrang zwischen der Ehranger Straße und der Bahnlinie und grenzt im Westen an den Ortsbezirk Pfalzel an.

Das Plangebiet ist bereits mit einer Immobilie eines ehemaligen Autohändlers mit den dazugehörigen befestigten Außenanlagen bebaut. Die Bestandsbebauung orientiert sich zur Ehranger Straße.

Der östliche Teil des Plangebiets wird momentan von einer verwilderten, ehemaligen Baumschulfläche eingenommen. Auf dieser Fläche überwiegen Brombeersträucher, kleinere Gebüsche sowie jüngere und mittelalte Gehölze aus der Zeit der Baumschule. Vereinzelt finden sich auch ältere Nussbäume. Über die verlassene Baumschulfläche verteilt, befinden sich zahlreiche Abfallgegenstände wie Schutt, zurückgelassene Anhänger, Eimer und anderer Unrat. Auf dieser Brachfläche standen noch bis vor 10 Jahren Gewächshäuser, somit sind die Bäume noch nicht sehr alt und weisen kaum Quartierpotential auf. Teile der Fläche wurden in der letzten Zeit bereits gerodet. Eine Biotopkartierung wurde im Sommer 2023 durchgeführt.

Im Südwesten des Geltungsbereichs überschneiden sich in einem Streifen von 5,30 bis 6,10 m Tiefe das Plangebiet und der Internationale Frauengarten Trier, der sich auf gepachteten Flächen südwestlich des Geltungsbereiches weiter erstreckt.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ehranger Straße. Hierzu wird ergänzend auf der Ehranger Straße eine Linksabbiegespur für den fließenden Verkehr in das Plangebiet hergestellt. Hierzu erfolgt eine Vereinbarung im Durchführungsvertrag.

Die innere Erschließung wird durch eine erstmalig herzustellende, West-Ost verlaufende Hauptachse als Privatstraße erfolgen. Die Unterhaltungslast trägt der Vorhabenträger HJ VV.

Um die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich des planinduzierten Verkehrsaufkommens zu prüfen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (siehe Kapitel 0).

Grundsätzlich ist die Erschließung zu den Bestandsgebäuden über die Ehranger Straße bereits möglich. Hierüber ist auch die Anbindung für Müllfahrzeuge und die Feuerwehr gegeben.

Südlich der Hafenstraße wird an der Weststrecke der Bahnhaltepunkt „Hafenstraße“ entstehen. Anfang 2023 haben im Auftrag der DB Netz AG und der DB Station & Service AG die Bauarbeiten für den neuen Haltepunkt, zwei neue Brücken, ein 1,7 Kilometer langes Überleitungsgleis zwischen Ehrang und Biewer und Schallschutzwände auf einer Gesamtlänge von 1,5 Kilometern begonnen.

2.3. Immissionsbelastungen

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Schallschutzbelange zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür sind schalltechnische Untersuchungen durchzuführen¹. Zu untersuchen und zu beurteilen sind:

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der Ehranger Straße und durch den Schienenverkehr auf den Bahnstrecken 3010, 3141 und 3142,
- die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes entlang bestehender Straßen in der Umgebung des Plangebiets durch Vergleich der Verkehrslärmverhältnisse in den Untersuchungsfällen Prognose-Nullfall (ohne Planung) und Prognose-Planfall (nach Verwirklichung der Planung),

¹ Vgl. FIRU GfI (2024): Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen BE 34-1 „Ehranger Straße 96“ und BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ Stadt Trier. Kaiserslautern.

- die Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets durch die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Parkplätze, Garagengeschosse),
- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten sowie im Trierer Hafen in der Umgebung des Plangebiets und durch die innerhalb des Plangebiets geplanten gewerblichen Nutzungen.

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 zu beurteilen. Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen werden in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV beurteilt. Die Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Betriebsvorgänge sind gemäß TA Lärm zu beurteilen. Bei prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Maßnahmen zum Lärmschutz zu prüfen und Vorschläge für entsprechende Schallschutzfestsetzungen zu erarbeiten.

Auf die näheren Ausführungen dazu in Kapitel 8 wird verwiesen.

Da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan BE 34-1 in direktem Zusammenhang zu dem geplanten Neubau am südlich angrenzenden Aldi-Standort stehen, für den parallel der separate Bebauungsplan BE 34-2 aufgestellt wird, werden die für die Ermittlung der Auswirkungen und etwaig daraus folgender Maßnahmen erforderlichen Gutachten für das Gesamtvorhaben erstellt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle durch die Gesamtentwicklung entstehenden und in die Abwägung der planerischen Belange einzustellenden Auswirkungen sachgerecht in den jeweiligen Bebauungsplänen behandelt werden können.

2.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für Teile des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung an der Ehranger Straße bereits gegeben.

Die bestehende Entwässerung der Baufelder ist in zwei Teilbereiche aufzugliedern. Für die westliche, zurzeit bebaute und an der Ehranger Straße orientierte Teilfläche von erfolgt die Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers zurzeit in den Mischwasserkanal der SWT-AÖR. Bei der verbleibenden östlichen, un bebauten Teilfläche handelt es sich im Wesentlichen um Offenland mit natürlichem Abfluss über die unterhalb des Plangebietes liegenden Grünlandflächen in Richtung der Bahntrasse.

Zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser liegt eine mit der SWT AÖR vorabgestimmte Entwässerungskonzeption vor.

Bei einem Versorgungsdruck von 4,0 bar ist der erforderliche Versorgungsdruck von 3,75 bar bei bis zu 4 Vollgeschossen gegeben. Eine Löschwasserversorgung (Grundschutz) von 96 m³/h ist gewährleistet.

Aufgrund der verpflichtend durchzuführenden kommunalen Wärmeplanung wird eine Erdgasversorgung nicht erfolgen. Im Rahmen des Planvollzugs ist ein Energiekonzept für das Vorhabengebiet zu erarbeiten.

Die medienseitige Erschließung kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungstrassen sichergestellt werden kann.

2.5. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Palliener Sandsteinfelsen“, einem maßgeblich durch roten Sandstein und den markanten Übergang vom Moseltal zum Gutland geprägten Landschaftsstreifen, der sich zwischen Zewen und Schweich erstreckt.

Die flacher auslaufenden Unterhangabschnitte leiten zur Moselniederung über. Hier sind die Siedlungsflächen der Trierer Stadtteile Zewen, Euren, Pallien, Biewer und Ehrang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und Sonderkulturen verzahnt.

2.6. Altstandort

Für den Bereich des Bebauungsplans ist folgender bodenschutzrelevanter Altstandort registriert: 211 00 000-5055 / 000 - 00, ehem. ARAL-Tankstelle, Trier, Ehranger Str. 96

Der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz liegt bezüglich der ehemaligen ARAL-Tankstelle ein Sanierungsbericht vom 28.03.2002 vor. Dieser Sanierungsbericht dokumentiert, dass festgestellte Untergrundverunreinigungen im Zeitraum vom 30.01.2002 bis zum 20.02.2002 unter sachkundiger Aufsicht erfolgreich saniert wurden. Insbesondere wurden im Bereich des 10 m³ Dieseldieseltankstoffs Verunreinigungen durch Dieseldieseltankstoff bis zu einer Tiefe von maximal drei Metern beseitigt, indem der belastete Boden ausgehoben und ordnungsgemäß in eine Bodenreinigungsanlage verbracht wurde. Die anschließende Untersuchung aller Sohlen und Baugrubenwände, der während der Aushub- und Sanierungsmaßnahmen entstandenen Baugruben ergab, dass keine umweltrelevanten Gehalte an MKW und BTEX im Untergrund mehr vorhanden sind. Die Baugruben wurden anschließend mit unbelastetem Material wieder verfüllt.

Allerdings sind nach den vorliegenden Informationen zwei eingeschlammte 10 m³ Ottodieseltankstoffs im Untergrund verblieben. Im Rahmen der Orientierenden Erkundung (OU) wurden im Bereich dieser beiden Tanks keine sanierungswürdigen Untergrundbelastungen festgestellt. Daraus ergibt sich, dass dieser Altstandort von der SGD Nord als dekontaminierter Altstandort für die derzeit noch bestandskräftige gewerbliche Nutzung eingestuft wurde. In Bezug auf eine Umnutzung zu Wohnbauzwecken gibt es keine Bedenken hinsichtlich des Boden-Grundwasser-Gefährdungspfads. Für den Boden-Mensch-Gefährdungspfad muss spätestens während der Baumaßnahmen sichergestellt sein, dass die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung in den obersten 30 cm auf den mit Boden gestalteten Freiflächen eingehalten werden, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen.

2.7. Bergbau / Altbergbau

Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes BE 34-1 "Ehranger Straße 96" ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

2.8. Bestandsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Die unterirdischen Telekommunikationslinien wurden im Ortsbereich von Ehrang in einer Regeltiefe von 60 cm und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 80 cm verlegt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von uns in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Im Planbereich befinden sich außerdem Telekommunikationsanlagen von Vodafone/Kabel Deutschland. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt der Leitungsträger mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Ggf. durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten sind durch den Verursacher zu erstatten sind.

2.9. Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich sind drei Grundstückseigentümer betroffen:

- Die Stadt Trier ist Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen (Ehranger Straße).
- Die Unternehmensgruppe Aldi Süd verfügt über den Marktstandort im Erbbaurecht, das auch weiterhin bestehen wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Grundstück für den Aldi neu vermessen und es kommt zu einem geringfügigen Flächentausch zwischen der HJ VV GmbH als Eigentümerin der angrenzenden Flächen und dem Erbpachträger. Es erfolgt auf privatrechtlicher Ebene eine einvernehmliche Regelung unter den betroffenen Parteien.
- HJ VV GmbH ist Eigentümerin der verbleibenden Grundstücke im Geltungsbereich.

Teile der Flurstücke 1/20, 1/23, 1/27, 1/29 1/30 werden an die Stadt übertragen, da Teile dieser Flurstücke für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Linksabbieger am neu entstehenden Knotenpunkt zur Erschließung des Plangebietes benötigt werden.

3 Verfahrenshinweise

Die Aufstellung des Bebauungsplans BE 34-1 erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen - wie zuvor dargelegt wurde - die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung in einem Teilbereich an der Ehranger Straße geschaffen werden.

Zunächst war ein Bebauungsplan vorgesehen, der auch den Bereich des Aldi-Marktes mit abdeckte. Mit dieser Gebietsabgrenzung wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachstellen und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Vor dem Hintergrund, dass sowohl das durch die HJ VV GmbH projektierte Areal als auch das durch ALDI projektierte Areal dieselbe Erschließung erhalten sollen, müssen diese Abhängigkeiten und Zusammenhänge rechtssicher in einer Bebauungsplanung abgebildet werden können, da beide Vorhaben unabhängig voneinander durch getrennte Vorhabenträger entwickelt werden. Ein Durchführungsvertrag, in dem sich ein Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet, kann nicht mit zwei Vorhabenträgern (hier HJ VV GmbH und Aldi Süd) gleichzeitig abgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird das Planungsareal zur Offenlage in einen Vorhabensbereich der HJ VV GmbH und einen zweiten Vorhabensbereich Aldi Süd aufgeteilt. Hieraus resultieren der vorhabenbezogene Bebauungsplan BE 34-1 "Ehranger Straße 96" und BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“.

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Die Beratung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte im Stadtrat am 05.07.2023.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

Zunächst wurden die Fachstellen und Träger öffentlicher Belange im Sommer 2023 frühzeitig angehört.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.08.2023 bis einschließlich 22.09.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieses Zeitraumes schriftlich zu der Planung äußern. In diesem Zeitraum fand außerdem eine Bürgerinformation am Donnerstag, den 14.09.2023 um 19.00 Uhr in der Mensa des Friedrich-Spee-Gymnasiums statt.

Im Anschluss erfolgt die Aufsplittung in zwei Plangebiete ,zu denen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis Parallel dazu werden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2. BauGB vom bis beteiligt.

4 Planungsvorgaben

4.1. Sicherstellung der Erschließung

Grundvoraussetzung für eine Umsetzbarkeit beider Bebauungspläne BE 34-1 und BE 34-2 ist, dass die Erschließung Gegenstand der Durchführungsverträge in beiden Bebauungsplanverfahren ist und darüber hinaus auch in die jeweilige Planzeichnung bzw. den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen wird. Darüber hinaus muss im Innenverhältnis zwischen Aldi und der HJ VV GmbH sodann vertraglich geregelt werden, dass beide Parteien einen Grundstückszugriff auf die für die Erschließung nötigen Flächen haben und eine Bauerlaubnis eingeräumt wird.

Als Begründung für diese doppelte Festsetzung der Erschließungsanlagen in zwei parallel laufenden Bebauungsplanverfahren ist auszuführen, dass der Ausgang des Planverfahrens zwar parallel beabsichtigt ist, dies jedoch abhängig von den durchzuführenden Beteiligungsschritten nicht klar vorhersehbar ist und zur Sicherung der Erschließung insofern eine Aufnahme der Erschließungsstraße (Ehranger Straße) als öffentliche Verkehrsfläche in beiden Bebauungsplänen erforderlich ist. Auf diese Weise ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine

Erforderlichkeit der Planung für beide Bebauungspläne gegeben. Gleichzeitig würde das Scheitern oder die Verzögerung eines Planverfahrens keine Auswirkungen auf das andere Planverfahren haben.

Die doppelte Überplanung einer Fläche ist im Übrigen auch unschädlich, da der allgemeine rechtliche Grundsatz gilt, dass eine später erlassene Rechtsnorm die vorhergehende überlagert und dieser vorgeht (lex posterior derogat legi priori, s. dazu z. B. OVG NRW, Urteil vom 08.06.2005 - 7 D 112/03.NE -, juris). Mit anderen Worten, würde bspw. bei einem Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des Bebauungsplanes für die Aldi-Fläche durch den BE 34-2 zunächst dieser Bebauungsplan gelten, würde sodann der Bebauungsplan BE 34-1 zu einem späteren Zeitpunkt Rechtskraft erlangen, würde dieser im Hinblick auf seine Normwirkung den vorhergehenden Angebotsbebauungsplan überlagern und diesem vorgehen.

Im Rahmen der mit dem jeweiligen Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsverträge wird eine Verpflichtung zur Erstellung der Erschließungsanlage aufgenommen. Gleichzeitig ist zu regeln, dass bei Ausfall eines Vorhabenträgers der andere Vorhabenträger einspringen muss, um die Erschließung final zu sichern.

In einem bilateralen Verhältnis zwischen der HJ VV GmbH und Aldi wird wiederum intern eine Kostenregelung und auch eine Bauerlaubnis samt Grundstückszugriff geregelt.

4.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für Teile des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan BE 27-1 „Ehranger Straße Südost“. Dieser dient zur Steuerung des Einzelhandels und schließt weitere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten aus. Durch den Bebauungsplan BE 27-1 wird der Bereich des ehem. Autohändlers und des Aldi-Marktes erfasst.

Der östliche Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt zu größten Teilen außerhalb des rechtskräftigen Bauleitplans.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes BE 34-1 „Ehranger Straße 96“ treten dessen Festsetzungen an die Stelle der Festsetzungen des Bebauungsplans BE 27-1 „Ehranger Straße Südost“, ohne dass dieser in einem formellen Verfahren teilaufgehoben werden muss („das neue Recht verdrängt das Alte“).

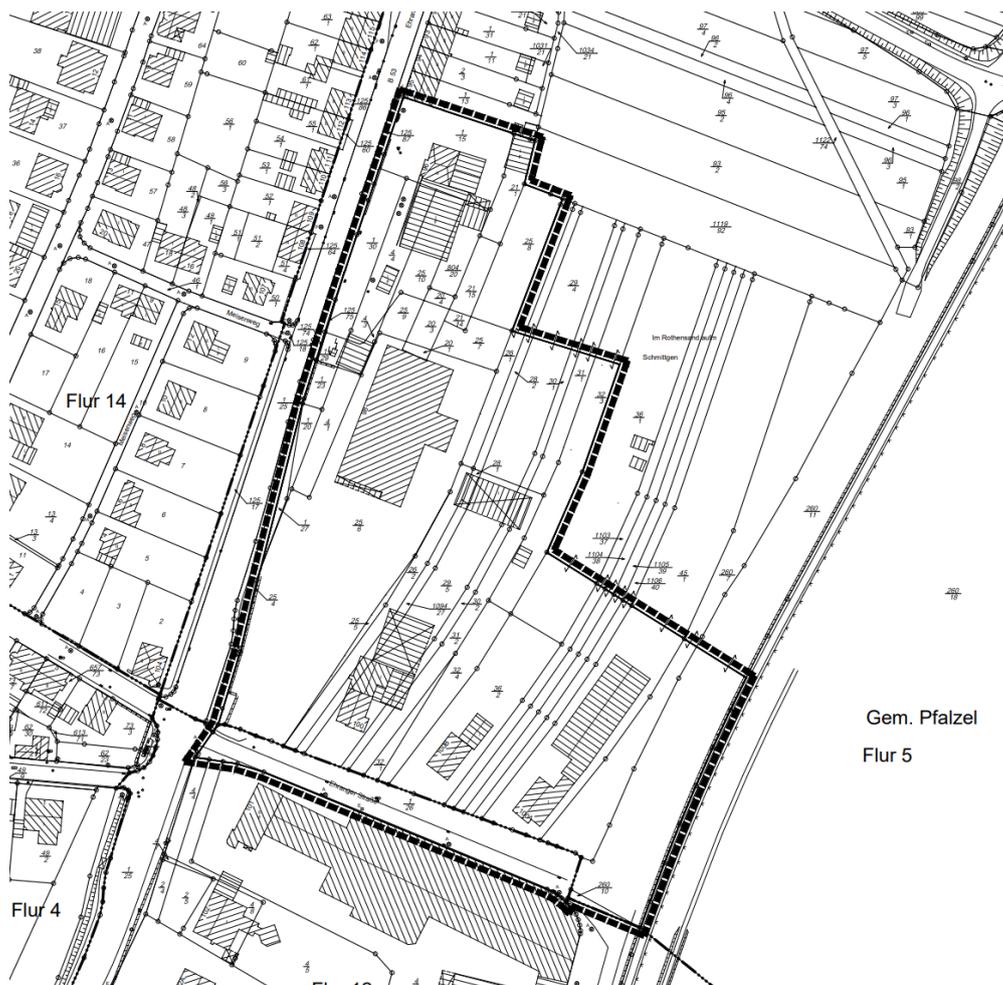


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan BE 27-1

4.3. Raumordnung- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung enthält das Landesentwicklungsprogramm LEP IV sowie der Regionale Raumordnungsplan für die Region Trier.

Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Trier stellt gem. LEP IV (Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung; Entwicklung) als Oberzentrum den Kern eines sog. Entwicklungsschwerpunktes mit oberzentraler Ausstrahlung dar.

Nach Grundsatz 50 soll die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung gesichert werden. Indem am Planstandort durch einen Vorhabenträger Wohnungen geschaffen werden, kommt dies dem zunehmenden Wohnungsdruck auch in der Stadt Trier zu Gute.

Nach Grundsatz 56 soll die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen sowie Dienstleitungen gewährleistet sein. Trier als Oberzentrum kommt in diesem Fall eine besondere Funktion zu.

Ein Drogeriefachmarkt bis 800 m² Verkaufsfläche soll zur Sicherung der Grundversorgung im Nahbereich in größeren Gemeindeteilen von Oberzentren wie Trier ein ausreichendes Angebot

an integrierten Standorten sicherstellen. Negative Auswirkungen sind sowohl auf die integrierten Bereiche der Standortgemeinde, als auch auf Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu vermeiden (Nichtbeeinträchtigungsgebot s. u.). Entsprechende Zentrale Versorgungsbereiche werden im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier dargestellt.

Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

In der Auswirkungsanalyse² zur geplanten Erweiterung des Aldi und der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes wurden die versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung überprüft. Negative städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen können gem. der Auswirkungsanalyse sowohl für das Einzugsgebiet selbst als auch für das Umland sicher ausgeschlossen werden.

Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der Regionale Raumordnungsplan Region Trier 1985/1995 (**ROP**) weist der Stadt Trier die Funktion eines Oberzentrums, Wohn- und gewerblichen Entwicklungsstandorts zu. Das Plangebiet ist als Wohngebiet dargestellt (Nutzung grundsätzlich beizubehalten). Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Trier beziehen sich sowohl auf die Bereiche Erholung (E) und Wohnen (W) als auch auf Gewerbe (G). Eine Funktionszuweisung für die Landwirtschaft liegt nicht vor.

Im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (**ROPneu**) ist der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs als Siedlungsfläche Wohnen und der östliche Teil als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

4.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet (und darüber hinaus) gewerbliche Baufläche dar.

Der Schwerpunkt der vorliegenden Planung liegt auf einer gewerblichen Nutzung (Büros, Dienstleistungen, nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel, medizinische Einrichtungen, etc.), die mit der bestehenden umliegenden Wohnnutzung und auch gem. FNP möglichen weiteren Wohnnutzungen auf den bisher unbebauten Flächen nördlich des Plangebietes vereinbar ist.

Die Frage nach der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan stellt sich im Wesentlichen für den Bereich parallel zur Ehranger Straße, in dem eine einzeilige Wohnbebauung in Verlängerung bestehender wohnbaulicher Strukturen sowie eine gewerbliche Nutzung in Form eines Drogeriefachmarktes mit darüber liegenden Wohngeschossen vorgesehen sind. Hierdurch ist mit der Planung die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer mittlerweile brachgefallenen / mindergenutzten Fläche im innerstädtischen Bereich verbunden.

„Da dem Flächennutzungsplan der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, dessen zeichnerische Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten, liegt es

² Vgl. GMA (2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter Neuansiedlung Rossmann-Drogeriemarkt in Trier, Ortsteil Pfalzel, Ehranger Straße 48. Ludwigsburg (Stand 17.10.2022)

durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, wenn dieser von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellungen abweicht. Dies kann im Extremfall dazu führen, dass ein Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich eine andere Nutzung festsetzt, als sie im Flächennutzungsplan vorgesehen ist (BVerwG BauR 1979, 206 (207 f.); BauR 2004, 1264 f.; OVG Koblenz 20. 1. 2016 – 8 C 10885.15.OVG, BauR 2016, 786 (788)). Voraussetzung für eine solche abweichende Konkretisierung ist allerdings, dass hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird. Dies bestimmt sich in einer ersten Prüfungsstufe nach einer Beurteilung der Darstellungen des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans (BVerwG NVwZ 2000, 197 (198)).“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 15. Aufl. 2022, BauGB § 8 Rn. 2-6).

Der FNP der Stadt Trier sieht für den Bereich eine an eine Wohnbaufläche angrenzende gewerbliche Baufläche mit einer Größe von insgesamt ca. 5,4 ha vor. Laut Begründung zum Flächennutzungsplan eignet sich die Fläche aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden und geplanten Wohngebieten überwiegend für nicht erheblich störende Gewerbenutzungen (vgl. Begründung FNP, S. A7).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BE 34-1 setzt im vorliegenden Fall keine Baugebietskategorien fest, sondern definiert die künftigen Nutzungen gem. § 12 BauGB vorhabenbezogen. Im Bereich entlang der Ehranger Straße soll zusätzlich zu einer nicht erheblich störenden Gewerbenutzung (Drogeriemarkt) auch Wohnnutzungen entstehen. Diese Wohnnutzung stellt in Verlängerung der bestehenden Wohnzeile an der Ehranger Straße (die im Flächennutzungsplan auch als Wohnbaufläche dargestellt ist, ebenso wie die Ehranger Straße selbst) eine sinnvolle Ergänzung bestehender Strukturen dar.

Insgesamt macht der für eine Wohnnutzung in Kombination mit einem Drogeriefachmarkt vorgesehene Teil des Bebauungsplanes lediglich ca. 7 % der im Flächennutzungsplan hier insgesamt dargestellten Gewerbebaufläche (ca. 5,4 ha) aus.

Die vorgesehenen Nutzungen Wohnen und Drogeriemarkt sind vom Störgrad her mit der Wohnnutzung verträglich; ebenso löst diese Nutzung für die verbleibenden gewerblichen Bauflächen keine verschärften immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen aus, da die Art der hier zulässigen Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan explizit definiert wird (im Gegensatz zu einem Angebotsbebauungsplan, der ein Gewerbegebiet festsetzen würde) und das gesamte Vorhaben von einem Vorhabenträger realisiert wird.

Die Grenze, die künftig den ausschließlich gewerblich genutzten rückwärtigen Planbereich (wie im FNP vorgesehen) definiert, wird nur geringfügig zu Lasten der Fläche verschoben, die künftig neben gewerblicher Nutzung (Drogeriemarkt) auch Wohnnutzung aufnehmen soll.

Zwar wird hier die Grenze der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen zugunsten einer „gemischt genutzten Fläche“ entlang der Ehranger Straße geringfügig verschoben. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes jedoch bleibt gemäß obenstehender Ausführungen unberührt und in sich schlüssig.

Das Entwicklungsgebot gestattet unter dieser Voraussetzung auch Abweichungen gemäß folgender Rechtsprechung:

„In der Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, dass der Flächennutzungsplan auf Grund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen lässt, die auf der Ebene der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden dürfen. Unter der Voraussetzung, dass

die Grundzüge des Flächennutzungsplans unangetastet bleiben, gestattet das Entwicklungsgebot auch Abweichungen. Festsetzungen, die mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot. Ob den Anforderungen des § 8 II Satz 1 BauGB genügt ist, hängt davon ab, ob die Konzeption, die ihm zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. 2. 1975 - BVerwG 4 C 74.72 - BVerwGE 48, 70 <75>; Beschluss vom 12. 2. 2003 - BVerwG 4 BN 9.03 - Buchholz 406.11 § 8 BauGB Nr. 13 m.w. Nachw.). [...] Welche Abweichung vom Flächennutzungsplan den Grad eines unzulässigen Widerspruchs erreicht, kann nicht generell, sondern nur angesichts der konkreten Umstände des Einzelfalls entschieden werden.“ (BVerwG, Beschluss vom 11.02.2004 - 4 BN 1/04).

„Abweichungen eines Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind nicht vom Begriff des „Entwickelns“ gedeckt, wenn das Verhältnis der gemischten Flächen zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Flächen quantitativ nicht unerheblich verändert wird und die im Bebauungsplan zum Ausdruck kommende Verschiebung der Gewichte der Mischgebiete einerseits und der Gewerbegebiete andererseits der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans widerspricht.“ (Hess. VGH, Urteil vom 22. April 2010 - 4 C 306/09.N).

Wie oben geschrieben, ist die Verwaltung der Auffassung, dass nur ein geringfügiges Abweichen im Bebauungsplan erfolgt, nicht jedoch eine Verschiebung des Gewichtes nach Qualität und Quantität, welche gemäß dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu anderen Bauflächen zukommt (hier gewerbliche Baufläche gegenüber Fläche für eine gemischte Nutzung entlang der Ehranger Straße). Die im vorliegenden Bebauungsplan zum Ausdruck kommende Verschiebung der Gewichte des Gebietes mit ausschließlich gewerblicher Nutzung einerseits und des Gebietes mit gemischter Nutzung andererseits, widerspricht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht.

Vor dem Hintergrund der oben zitierten Rechtsprechungen kann eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angenommen werden, da im vorliegenden Fall die vom Flächennutzungsplan der Stadt Trier grundsätzlich vorgenommene Zuordnung von Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche, d. h. die Grundkonzeption, mit der vorgesehenen Bebauungsplanung nicht aufgehoben oder in Frage gestellt wird.

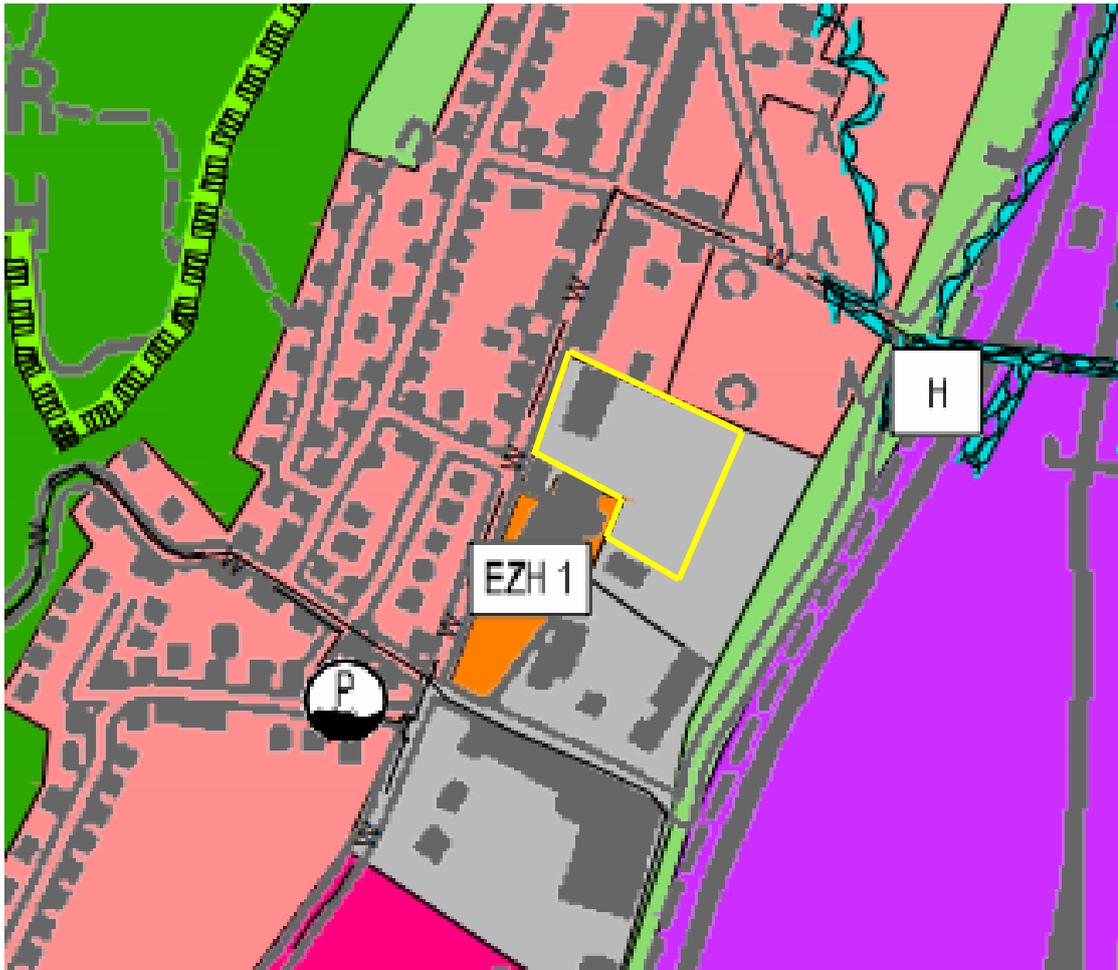


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Trier mit Kennzeichnung des geplanten Baubereichs

4.5. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Trier (Stadtteillandschaftsplan Ehrang/Quint) sind die westlichen Bereiche parallel zur Ehranger Straße als vorhandenes Wohn- bzw. Mischgebiet dargestellt (grüne Umrandung). Der nordöstliche Teilbereich in Richtung Bahn ist als Fläche mit Schwerpunkt Ackerbau gekennzeichnet. Zusätzlich enthält er die Kennzeichnung als im Fortschreibungsverfahren bewertetes Wohn- und Mischgebiet (violette Umrandung). Damit soll zukünftig eine Auffüllung der Wohn- und Mischgebietsflächen zwischen der bestehenden Siedlungsfläche und der Bahnlinie erfolgen.

Leitbild ist eine westwärts auf die Hangfußlage beschränkte Stadtlandschaft mit den Maßstäben der Landschaft angepasster Bebauung, die im Inneren stark durchgrünt ist und im Westen durch bewaldete, teils felsige Hänge eingebunden ist. Landschaftlich geprägte oder parkartige gestaltete Grünzäsuren ohne störende bauliche Anlagen entlang der Bäche sowie zwischen den Stadtteilen gliedern die Stadtlandschaft. Die Stadtteile sind sowohl mit der Moselhangzone wie auch dem Moselvorland vernetzt.

Der Bebauungsplan widerspricht damit nicht der Darstellung im Landschaftsplan.



Abbildung 4: Auszug aus dem Stadtteillandschaftsplan – Ehrang/Quint

4.6. Einzelhandelskonzept

Ein Einzelhandelskonzept ist ein strategisches Entwicklungskonzept, in dem die Entwicklung des Einzelhandels analysiert, zukünftige Entwicklungen aufgezeigt und Empfehlungen für die stadtentwicklungspolitische Umsetzung gegeben werden. Dies betrifft insbesondere die Fragestellung, nach welchen Gesichtspunkten Einzelhandel in einem Raum geplant oder angesiedelt werden soll. Für die Stadt Trier wurde im Jahr 2015 das Einzelhandelskonzept 2025+ durch den Stadtrat beschlossen. Von besonderer Bedeutung ist das mit dem Einzelhandelskonzept erarbeitete räumliche Zentrenkonzept, das die Grundlage für die planerische Abgrenzung und Begründung von zentralen Versorgungsbereichen sein soll.

Der Einzelhandelsbesatz in Ehrang konzentriert sich auf die Ortskernlage Ehrang sowie den rudimentären Besatz entlang der südlich anschließenden Ehranger Straße. Die maßgeblich relevanten Nahversorger EDEKA und ALDI liegen bisher solitär im Standortumfeld des Ehranger Bahnhofs.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept³ (Beschluss 30.06.2020) wurde sowohl auf die etwas unterdurchschnittliche Ausstattung des Gesamttraums mit Grundversorgungsangeboten als auch auf das Fehlen eines Drogeriemarktes in diesem Standortbereich hingewiesen.

Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist in Ehrang das Nebenzentrum rund um Rewe zu beachten. Die für Pfalzel ausgewiesene punktuelle Nahversorgungslage wird i. W. durch Netto geprägt. Eine wichtige ergänzende Nebenversorgungsfunktion hat der Aldi in der Ehranger Straße.

Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung muss insbesondere auch die dauerhafte und wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Einzelhandelsnutzung hinsichtlich der Nachfrage und

³ Vgl. GMA (2018): Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Trier 2025+. Ludwigsburg (Stand: 11.12.2018)

Rentabilität für den Anbieter berücksichtigt werden. In Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Auswirkungsanalyse⁴ erstellt. Mit dieser Analyse wurden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung überprüft. Insbesondere galt es zu überprüfen, ob sich das Vorhaben mit einem Drogeriefachmarkt sowie unter Berücksichtigung der südlich im BE 34-2 projektierten Aldi-Erweiterung in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Trier einfügt oder, ob wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgungsstruktur in Trier und im Umland ausgelöst werden. Aus die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse in Kapitel 0 wird verwiesen).

4.7. Informelle Planungen

4.7.1. Stadtteilrahmenplan

Der Stadtteilrahmenplan Ehrang-Quint sieht für den Planbereich folgende Ziele vor:

- Siedlungsentwicklung, Innenentwicklung/Arrondierung
 - Wird erfüllt
- Versorgungsschwerpunkt
 - Bleibt erhalten
- Rückbau der ehem. B 53, Raumabschnitte gestalten
 - Wird bedingt erfüllt. Der Straßenquerschnitt auf Höhe des Plangebietes wird modifiziert.

Grundsätzlich wird den Zielen des Stadtteilrahmenplans durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht widersprochen.

4.7.2. Spielraumleitplanung

Die Spielraumsituation und Handlungsbedarfe in den einzelnen Stadtteilen werden im Rahmen von Spielraumanalysen erhoben.

Für das Plangebiet oder zumindest Teile hiervon bestehen Spielraumlücken. Durch den öffentlichen Spielplatz Unter Gerst wird ein Teil des Plangebiets abgedeckt, damit also die Spielraumtypen „Eltern-Kind-Spielräume“ und „Phantasieräume“. Der künftige Spielplatz Am Knieberg wird ein zusätzliches Angebot für diese Spielraumtypen schaffen, wodurch die Versorgung des Plangebiets verbessert wird. Der Naturraum am Kestenweg bietet einen „Abenteuerraum“ im Einzugsbereich des Plangebiets. Durch den Bolzplatz Ehrang Bahnhof am Mittelplatz und die Flächen des Schulzentrums Mäusheckerweg werden die Spielraumtypen „Sportmöglichkeiten“ und „öffentliche Räume“ abgedeckt. Eine Spielraumlücke besteht lediglich im Bereich raumgreifende Bewegungsaktivitäten.

Aus diesen Ausführungen wird deutlich, dass im Rahmen dieser Baumaßnahme keine öffentliche Spielplatzfläche zur Schließung von Spielraumlücken geschaffen werden muss.

⁴ Vgl. GMA (2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter Neuansiedlung Rossmann-Drogeriemarkt in Trier, Ortsbezirk Ehrang, Ehranger Straße 48. Ludwigsburg (Stand 17.10.2022)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Kleinkinderspielplatz gem. LBauO durch den Vorhabenträger hergestellt.

4.7.3. Rahmenplan Außenwerbung

Im „Rahmenplan Außenwerbung“ sind Raumsequenzen von Zone 1: Hochsensibler Stadtraum bis Zone 4: Geeigneter Stadtraum zur Platzierung von Werbung dargestellt. Das Plangebiet liegt zwischen zwei Wohnbauflächen gem. FNP 2023. Es umfasst im Wesentlichen Zone 3, Eingeschränkt geeigneter Stadtraum im Übergang Richtung Norden und Westen zu Zone 1, Hochsensibler Stadtraum.

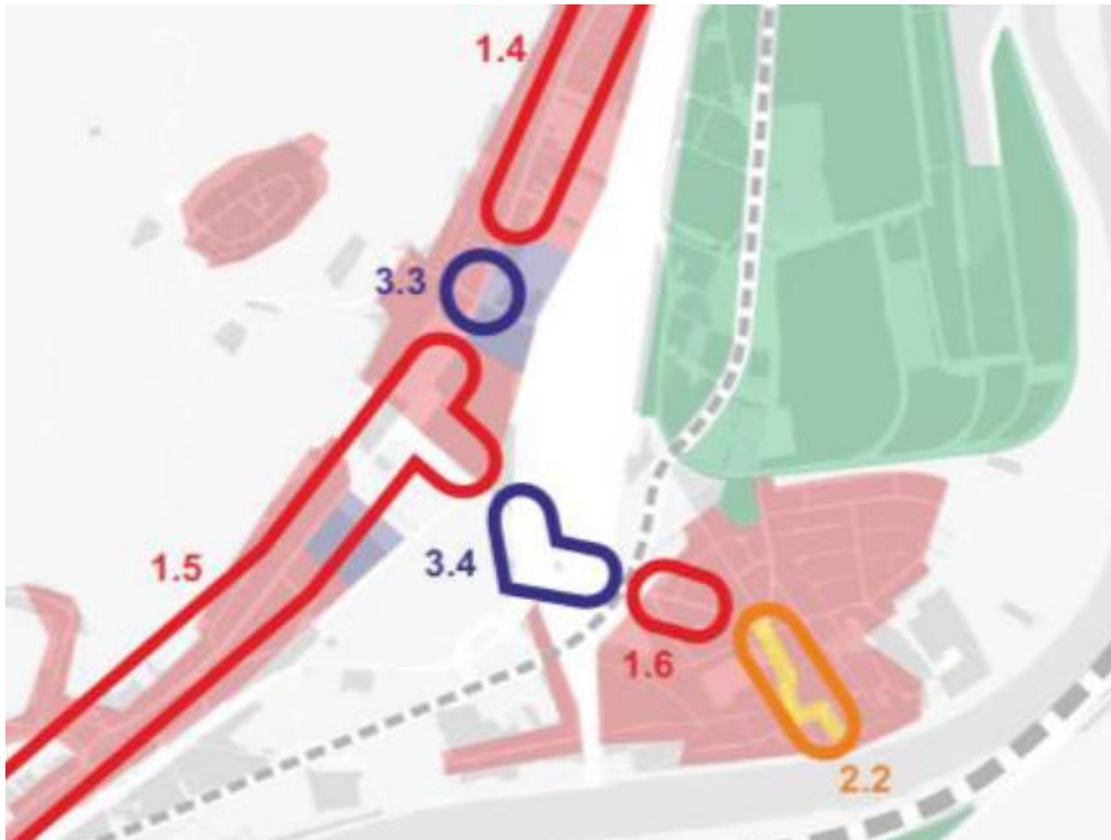


Abbildung 5: Auszug aus dem Rahmenplan Außenwerbung

Zone I (angrenzend an das Plangebiet):

In der Zone I werden die Wohnquartiere, Sonderbauten die der Wohnnutzung dienen oder maßgeblich von Wohnvierteln umgeben sind und die vorgelagerten städtischen Grün- und Freiräume erfasst.

Die Hauptfunktion Wohnen begründet in der Zone I eine besonders hohe Sensibilität gegenüber Werbung. Die im Wesentlichen der Wohnnutzung dienenden und hochwertig gestalteten Raum- und Gebäudetypen sind von Fremdwerbung freizuhalten. Auch die schutzwürdigen Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden dieser Zone zugeordnet.

Die Art und Form der zulässigen Eigenwerbung muss sich dem Charakter des Raumes unterordnen. Die Fremd- und Kulturwerbung wird begrenzt auf bis zu 2 m² große Werbeflächen als Allgmeinestelle an Litfaßsäulen und entsprechend der Werbeflächen der City-Light-Poster-Vitrinen auf die Fahrgastunterstände des ÖPNV.

Digitalisierte oder Wechselwerbeanlagen sind sowohl als Eigen- wie auch als Fremdwerbung nicht zulässig.

Zone III:

Der Zone III werden die gemischten Nutzungsstrukturen und Zwischenräume der Stadt zugeordnet. Im Bereich von gemischten Nutzungsstrukturen mit Schwerpunkt Handel und Gewerbe sind Werbeanlagen funktionale und dominierende Bestandteile der Raum- und Gebäudetypen. Die heterogenen Übergangsstrukturen mit mittleren Maßstabssprüngen, mittel bis hoch frequentierten Verkehrsstrassen- und -bauwerken eignen sich für die Integration größerer Werbeanlagen der Eigen- und Fremdwerbung.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zu Werbeanlagen (vgl. Kapitel 0).

4.8. Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bauleitplans befindet sich kein Natura-2000-Gebiet.

In ca. 230 m Entfernung (nordwestlich) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Meulenwald und Stadtwald Trier“ (LSG-7100-032). Aufgrund der Entfernung und der städtebaulichen Vorprägung des Plangebietes sind Auswirkungen darauf nicht zu erwarten.

Ansonsten liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und nach § 15 LNatSchG sind nicht vorhanden. Wasserwirtschaftliche oder sonstige Schutzgebietsausweisungen liegen für den Untersuchungsraum ebenfalls nicht vor.

Grabungsschutzgebiete, Denkmalzonen oder Einzeldenkmäler sind im Geltungsbereich sowie dessen näherem Umfeld nicht vorhanden. Der Geltungsbereich wird hingegen als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Anlässlich der Erschließung des westlich gelegenen Baugebietes Am Knieberg wurde bei der Anlage der Erschließungsstraße (heute Karl-Berg-Straße) im Herbst 2018 ein bis dahin unbekanntes römisches Speichergebäude aufgedeckt.

4.9. Artenschutz

Der Artenschutz und die Untersuchungstiefe wurden mit der zuständigen Fachstelle der Stadt Trier abgesprochen. Zur Offenlage wurde ein faunistisches Gutachten Fledermäusen erstellt, insbesondere mit Fokus auf die abzureißenden Bestandsgebäude und die Brachfläche.

Generell müssen Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt werden, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dass eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Gebäude erfolgen muss, ergibt sich aus § 24 LNatSchG. Bisher sind die betroffenen Gebäude noch bewohnt bzw. werden noch gewerblich genutzt.

4.10. Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Entsprechend der Vorlage 440/2020 des Stadtrates ist bei neuen Bebauungsplänen mit Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 33% im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau umzusetzen. Die Verwaltung wurde beauftragt, für Plangebiete, für die Planrecht erforderlich ist, sowie für Plangebiete, die durch Gesellschaften entwickelt werden,

an welchen die Stadt Trier als Gesellschafter beteiligt ist, die Umsetzung durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB zu sichern.

Die öffentlich geförderten Wohneinheiten werden sich vollumfänglich in dem Baukörper an der Ehranger Straße (Gebäude B1a und B1b) befinden.

Die Wohnungsgrößen entsprechen den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Abhängigkeit der Zimmeranzahl. Alle Wohnungen und Einrichtungen innerhalb der baulichen Anlagen sind über Aufzüge erreichbar und damit barrierefrei. Gleiches gilt für den Zugang der Wohnungen von der Tiefgarage aus.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Trier und dem Vorhabenträger erfolgt eine Regelung bzgl. der Berücksichtigung öffentlich geförderter Wohnungen im Sinne des o. g. Stadtratsbeschlusses und deren Barrierefreiheit.

5 Planungsziele

5.1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gewerbeimmobilie des ehem. Autohändlers sowie die ehem. Baumschulfläche sollen einer städtebaulich sinnvollen und ansprechenden Folgenutzung zugeführt werden. In Zusammenhang damit wird auch die erstmalige bauliche Entwicklung in die bisher unbebauten Bereiche zwischen der Ehranger Straße und der Bahnlinie erfolgen. Aufgrund der planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen wird neben dem Wohnungsbau nahe der Ehranger Straße eine nachbarschaftsverträgliche kleingewerbliche Nutzung in den hinteren Grundstücksteilen entstehen, die neben Büroräumlichkeiten auch die Ansiedlung von Praxen und medizinischen sowie therapeutischen Dienstleistungen beherbergen soll. Die letztendlichen gewerblichen Nutzungen und Grundrisse im parallel zur Bahnlinie gelegenen Grundstücksteil sind im derzeitigen Planungsstadium noch unbekannt und bei hinreichender Konkretisierung erst im Bauantragsverfahren entsprechend zu berücksichtigen (u. a. Grundrisse, Ansichten, TG-Stellplätze). Im Durchführungsvertrag wird eine Nutzungsaufteilung abgesichert.

5.2. Städtebauliches Konzept

Das Planareal wird durch eine von der Ehranger Straße ausgehende, West-Ost verlaufende Hauptachse privat erschlossen. Diese ermöglicht die innere Erschließung der zur Bahn gelegenen Grundstücke sowie der geplanten Stellplatzflächen im Zentrum des Plangebietes. Wie in Kapitel 4 erläutert, wird hierüber auch die Erschließung des neu geplanten Aldi-Marktes erfolgen, dessen bauplanungsrechtliche Voraussetzungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BE 34-2 geschaffen werden.

Vorgesehen sind im Geltungsbereich des BE 34-1 insgesamt 4 neue Baukörper⁵.

⁵ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf dem Konzept des Architekturbüro Pasucha Klepzig, Trier. Dieses hat die im nachfolgenden dargestellten Schnitte, und Lagepläne (Stand 24.01.2024) ausgearbeitet (Abb. 7 – 11).

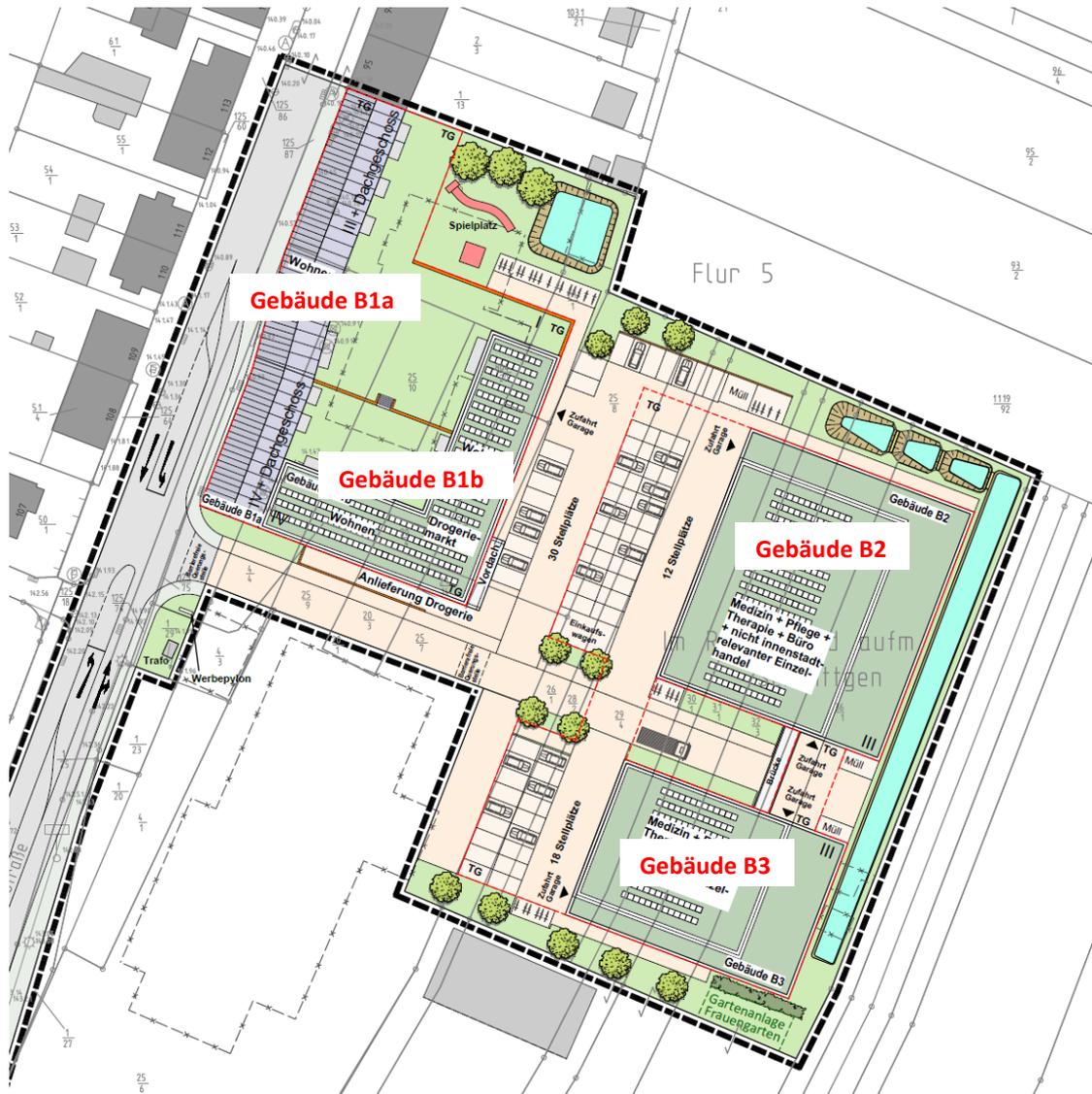


Abbildung 6: Lageplan mit Gebäudenummerierung

Das Planareal fällt von der Ehranger Straße Richtung Südosten um die Höhe von ca. 2 Geschossen ab. Die topographischen Gegebenheiten werden im städtebaulichen Konzept berücksichtigt, um das Geländegefälle mit möglichst geringer Geländeneumodellierung abzufangen. Das führt dazu, dass auf der Talseite eines Gebäudes ein Geschoss mehr sichtbar sein wird als auf der höher gelegenen Bergseite.

Entlang der Ehranger Straße soll die bestehende Wohnbebauungszeile verlängert werden. Die so entstehende höhengestaffelte Blockrandbebauung, die die Satteldachbebauung fortsetzt (Gebäude B1a), wird durch die Ehranger Straße und die neue Hauptachse in das geplante Quartier begrenzt. Ziel der Planung in diesem Teilbereich des Plangebietes ist es öffentlich geförderten und bezahlbaren Wohnraum bereit zu stellen und das mit einer möglichst geringen Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dementsprechend wird eine Planung mit drei Vollgeschossen verfolgt. Diese greift mit einem Satteldach die Dachlandschaft entlang der Ehranger Straße auf und wird sich städtebaulich in die vorhandene Bebauung einfügen. Des Weiteren wird die vorhandene Blockrandbebauung an der Ehranger Straße abgerundet und entlang der neuen inneren Erschließung in das Plangebiet hineingeführt. Auf diese Weise entsteht ein Abschluss der Bauzeile mit städtebaulicher Akzentuierung.

Indem die Bauzeile an der Ehranger Straße Richtung Osten um zwei Gebäudeschenkel ergänzt wird (Gebäude B1b), entsteht außerdem ein privater, vom Verkehrs- und Parkplatzlärm abgeschirmter grüner Innenhof, der durch das U-Förmige Gebäude begrenzt wird. Dort sollen sich Terrassen und Balkone der angrenzenden Wohneinheiten befinden. Zwischen dem „U“ und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein begrünter Spielplatz (nachzuweisender Kleinkinderspielplatz gem. LBauO) hergestellt. Der hinter dem Satteldachteil liegende Gebäudebereich B1b wird mit Flachdach hergestellt. Das Flachdach wird auf der von der Ehranger Straße abgewandten Seite im Blockinnenbereich keine nachteilige städtebauliche Wirkung entfalten und kann zur Installation von solarenergetischen Anlagen bestmöglich genutzt werden.

In den Gebäuden B1a und B1b sind ca. 51 Wohneinheiten (WE) vorgesehen, die nach derzeitigem Planungsstand alle als öffentlich geförderte Wohneinheiten hergestellt werden.

Auf der östlichen, der stellplatzzugewandten Seite ist ein Drogeriefachmarkt mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche geplant. Die Restflächen dieser Geschossebene werden für Stellplätze (Gemeinschaftstiefgarage für die Wohnungen in den Gebäuden B1a und B1b), Fahrraddoppelparker, einen Müllsammelraum und Kellerräume für die Wohneinheiten genutzt. Das unterste Geschoss wird sich unterhalb des grünen Innenhofes bis zur Ehranger Straße erstrecken, wo es teilweise als Kellergeschoss im Erdreich verschwindet. Die Einzelhandelsnutzung ist von der Stellplatzanlage ebenerdig zu erreichen, ebenso wie die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage.

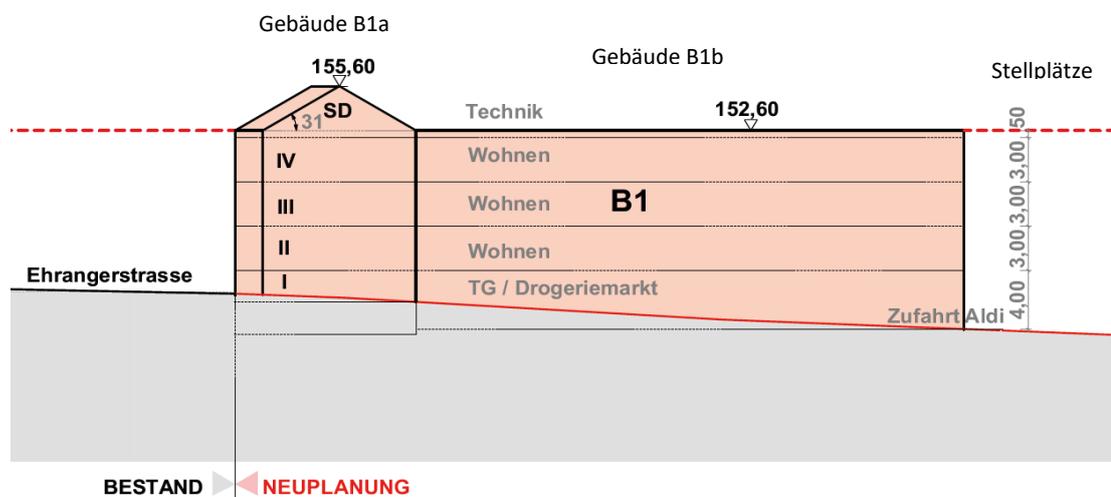


Abbildung 7: Schnitt durch Gebäude B1a (links) und Gebäude B1b (rechts)

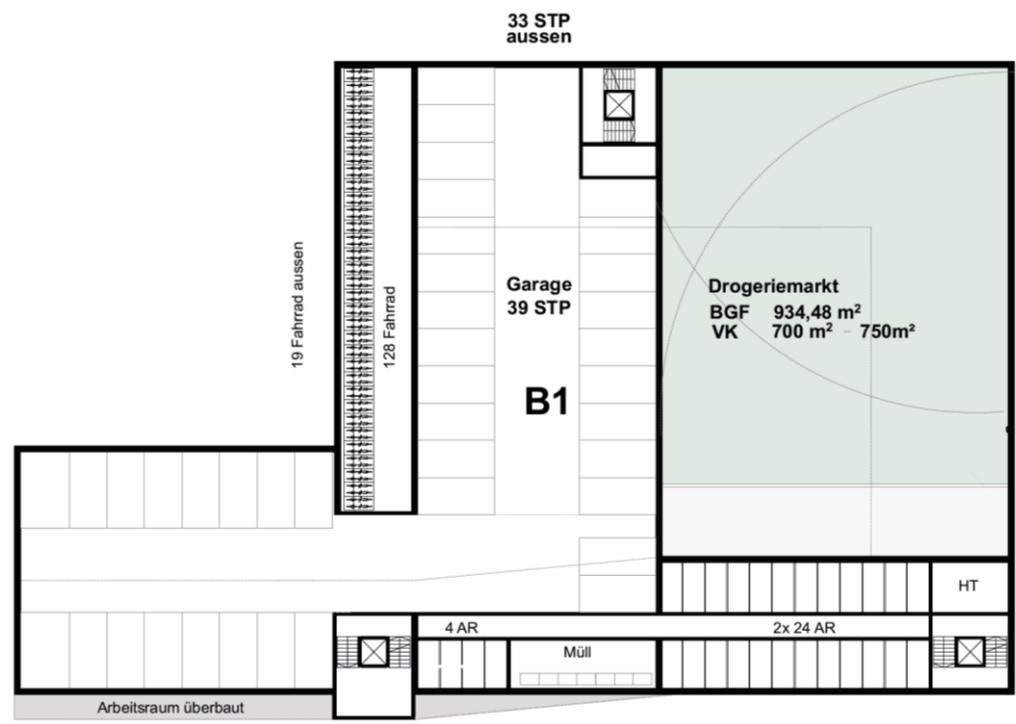


Abbildung 8: Grundriss unterstes Geschoss mit Drogeriemarkt und Gemeinschaftstiefgarage der Gebäude B1a und B1b

Die hinterliegende Bebauung im Geltungsbereich wird von der privaten Erschließungsachse in einen kleineren (Gebäude B3) und einen größeren Bereich (Gebäude B2) unterteilt. Das größere Gebäude B2 nimmt die Gebäudefluchten der vorderen Blockrandbebauung des Gebäudes B1a und B1b auf.

Bei den Gebäuden B2 und B3 wird talseitig Richtung Osten ein weiteres Geschoss sichtbar werden. Dabei handelt es sich um das Parkgeschoss (ohne Wohn- und Aufenthaltsräume), das als Vollgeschoss nach LBauO zu werten ist, da es trotz der Integration in das Gelände im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Dementsprechend ergeben sich auf der westlichen Gebäudeseite 3 Geschosse und auf der östlichen Gebäudeseite 4 sichtbare Geschosse. Das vierte Geschoss wird in Richtung Westen immer mehr in das Gelände eingefügt, so dass es auf der dem Parkplatz zugewandten Seite nicht mehr in Erscheinung treten wird.

Ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz wird auf beiden Gebäuden zulässig sein.

(aufgerundet) vorzuhalten. Fahrradstellplätze für Kunden sind zwischen der Stellplatzanlage und dem privaten Kleinkinderspielplatz auf der Nordseite des Gebäudes B1b vorgesehen. Weitere 128 Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage verortet. Im Außenraum sind alle Stellplätze auch für Lastenfahrräder geeignet. Die Richtwerttabelle für Fahrradstellplätze gemäß der Textfestsetzung zur Lage, Größe, und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze wurde für die Berechnung angewendet.

Für die Gebäude B2 und B3 werden Stellplätze sowohl in den Tiefgaragen bzw. Parkgeschossen, als auch in geringem Umfang oberirdisch vorgesehen. Die Abstellmöglichkeiten sind unmittelbar neben den Zufahrten zu den Garagen geplant oder in der Nähe der Eingänge für die Besucher. Der genaue Stellplatzbedarf ist von der künftigen Nutzung in den hinterliegenden Gebäuden abhängig zu machen. Dies kann in diesem Planungsstadium noch nicht beantwortet werden, da noch keine konkreten Nutzer durch Mietverträge oder Vorvereinbarungen festgelegt sind. Dies kann erst mit Einreichung der Bauanträge erfolgen. Grundsätzlich wird aktuell von folgendem, Stellplatzbedarf entsprechend der Richtwerttabelle für Fahrradstellplätze gemäß der Textfestsetzung zur Lage, Größe, und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze in den Gebäuden B2 und B3 ausgegangen:

Bedarf B2

6112m² z.B. Büro allgemein/Praxen*/Läden

4278m² NF (70%BGF) / 35m² 122 PKW

4278m² NF /50m² Bedarf 85 Fahrräder

Bedarf B3

3808m² z.B. Büro allgemein/Praxen*/Läden

2666m² NF (70%BGF) / 35m² 76 PKW

2666m² NF /50m² Bedarf 53 Fahrräder

Indem die Tiefgaragen sich nicht nur auf eine unterirdische Ebene beschränken muss, sondern gestaffelt weitere Ebenen nach unten hergestellt werden können, kann der erforderliche Stellplatznachweis in den TGs im Bauantrag ohne Schwierigkeiten nachgewiesen werden.

Fahrradstellplätze werden in den Tiefgaragen vorgehalten. Weitere Fahrradstellplätze werden südlich des Gebäude B2 und zwischen Gebäude B3 und dem Aldi-Parkplatz entstehen.

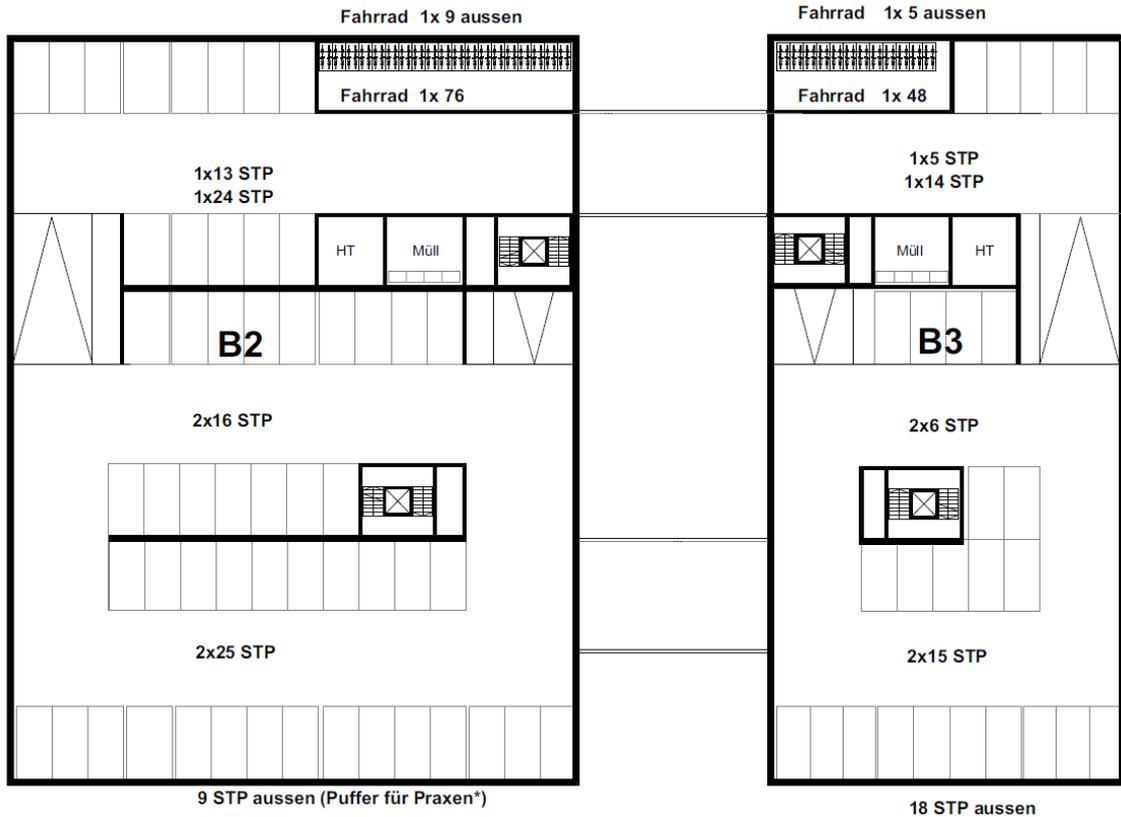


Abbildung 10: Grundrisssskizze Tiefgaragen der Gebäude B2 und B3

5.4. Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird über eine erstmals herzustellende private Stichstraße von 6,0 m Breite erfolgen. Auf der nördlichen Seite der inneren Erschließung wird ein 2,25 m breiter Gehweg hergestellt.

Wendemöglichkeiten bestehen auf den angrenzenden Parkplatzflächen.

Um den topographischen Höhenunterschied zwischen der Ehranger Straße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu überwinden, wird der Verlauf der privaten Erschließungsachse kontinuierlich abfallen. Die Zufahrt in das Gebiet von der Ehranger Straße wird mit ca. 3,8 % das geringste Gefälle aufweisen. Etwa mit Beginn des Gebäudes B1b nimmt das Gefälle bis 6% zu und flacht vor dem Drogeriefachmarkt auf 4% ab. Erst vor den Gebäuden B2 und B3 nimmt das Gefälle mit 6% wieder zu. Auf Höhe der TG-Zufahrten von B2 und B3 nimmt das Gefälle mit 4% wieder leicht ab.

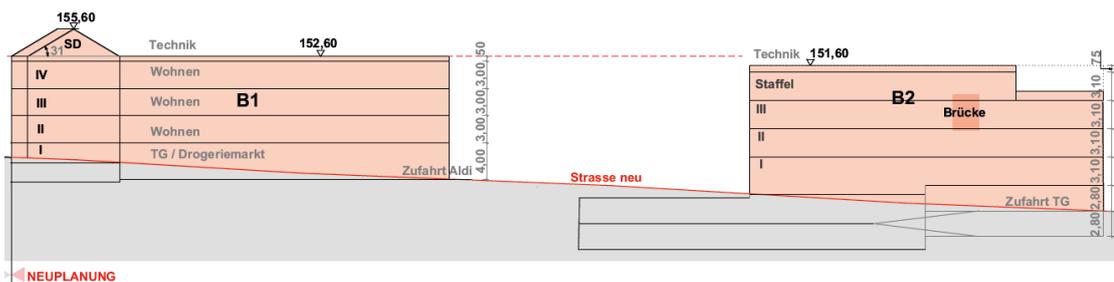


Abbildung 11: Längsprofil der geplanten Stichstraße

Die Zugänglichkeit von der Ehranger Straße und innerhalb des Plangebietes ist bezüglich des Gefälles tiefbaulich so geplant, dass Barrierefreiheit gewährleistet ist.

Durch geringfügige Geländemodellierungen werden sich die zentrale Stellplatzanlage mit den Zugängen zum Einzelhandel (Drogeriefachmarkt, nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel und Dienstleistungen) auf einer Ebene befinden.

Auf Höhe des Eingangsbereichs des Drogeriefachmarktes wird eine barrierefreie Querungsstelle als Querverbindung zum Aldi-Markt (in Verbindung mit der neu geplanten Erschließung des Marktes von der privaten Erschließungsstraße) entstehen. Dies wurde bei der städtebaulichen Konzeption des Gesamtquartiers bestehend aus Aldi und der Vorhaben der HJ VV GmbH berücksichtigt. Eine weitere barrierefreie Querung wird direkt im Einmündungsbereich von der Ehranger Straße entstehen, um die barrierefreie Durchgängigkeit des öffentlichen Gehwegs entlang der Ehranger Straße sicherzustellen.

Die Zufahrt zum neuen Aldi-Markt erfolgt für Kunden ausschließlich von der neuen privaten Zufahrtsstraße aus. Dies wird durch Eintragung einer Baulast zugunsten von Aldi gewährleistet.

Die Verkehrsflächen der inneren Erschließungsstraße werden in Asphaltbauweise (Fahrbahn) bzw. Pflasterbauweise (Gehwege) vorgesehen.

5.5. Äußere Erschließung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird unter dem Gesichtspunkt der inneren Erschließung und der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte auch der Querschnitt der Ehranger Straße neu geplant.

Von der Ehranger Straße aus wird eine Linksabbiegespur in das Plangebiet eingerichtet werden. Hierzu erfolgt eine Vereinbarung im Durchführungsvertrag. Zwischen der neuen Gebäudezeile (Gebäude B1a) und der Straßenfläche wird ein Gehweg mit einer Breite von 2,25 m verbleiben, der an den 3,0 m breiten Bestandsgehweg anschließen wird.

Ergänzend dazu wird im Zuge der Straßenbaumaßnahme auch in den Meisenweg eine Linksabbiegespur erstmalig hergestellt. In diesem Abschnitt wird ebenfalls ein 2,25 m breiter Gehweg zwischen dem Aldi-Grundstück und der Straßenfläche berücksichtigt, der an den Bestandsgehweg anschließen wird. Zur Bereitstellung des 2,25 m breiten Gehwegs werden Randteile der Flurstücke 1/20, 1/23, 1/27, 1/29 sowie 1/30 als öffentliche Verkehrsfläche überplant und nach Ausbau der Straße an die Stadt Trier übertragen.

Die Linksabbiegespur in den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Seitenast der Ehranger Straße wird erhalten bleiben.

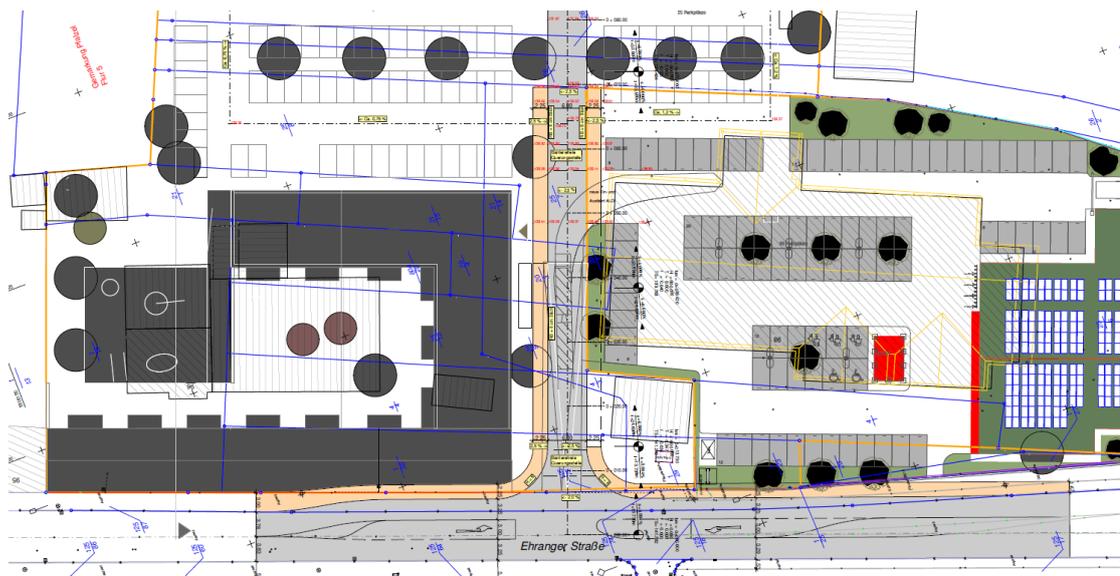


Abbildung 12: Planung Linksabbieger in der Ehranger Straße (Ing. Büro Scherf)

5.6. Solarenergetische Nutzung

Nach Landessolargesetz (LSolarG) ist bei der Errichtung von gewerblich genutzten Neubauten mit mehr als 100 m² Nutzfläche, die an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung angeschlossen sind, auf den Solarinstallations-Eignungsflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage beträgt 60 v. H. der Solarinstallations-Eignungsfläche.

Als Nachweis der Erfüllung der Pflicht nach § 4 Abs. 1 Satz 1 LSolarG ist der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde innerhalb von drei Monaten nach Baufertigstellung eine schriftliche Bestätigung der Bundesnetzagentur über die Registrierung im Marktstammdatenregister vorzulegen.

Indem auf Dachterrassen in den Bereichen B1, B2 und B3 verzichtet wird, steht auch insgesamt mehr potentielle Dachfläche zur solarenergetischen Nutzung in Verbindung mit Gründächern zur Verfügung.

Eine Regelung zur Umsetzung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird ferner in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Sofern bis zur Errichtung der gewerblichen Neubauten Änderungen am LSolarG in Kraft treten, sind diese umzusetzen.

5.7. Planungsalternativen

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan in Teilen um die Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche im Siedlungsgefüge an der Ehranger Straße handelt, ergeben sich keine zu bevorzugenden Standortalternativen. Weiterhin wird durch die Planung dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen.

Gleichzeitig ergibt sich durch die Ergänzungsbebauung im östlichen Teil des Plangebietes die Chance zur Schaffung von gewerblich nutzbaren Gebäuden für Büros, Praxen, nicht störendes Gewerbe und nicht-großflächiger Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Gebietsadäquater Einzelhandel mit medizinisch-

orthopädische Artikel / Sanitätswaren, pharmazeutische Artikel / Arzneimittel (Apotheken), Optik / Akustik sowie eine Bäckerei sollen jedoch zulässig sein, da sie sich sinnvoll in das Nutzungskonzept mit Praxen, therapeutischen Dienstleistungen, einem Drogeriefachmarkt und dem Aldi südlich des Geltungsbereiches einfügen.

Indem an eine bereits bestehende Erschließung (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen) angebaut wird, ist zudem der Erschließungsaufwand minimal, da vorhandene Infrastruktur genutzt wird.

Grundstücke in der Stadt Trier, die derartig günstige Voraussetzungen für eine Innenentwicklung und Nachverdichtung aufweisen (Grundstücksverfügbarkeit, keine objektiven Konflikte mit benachbarten Nutzungen, vorhandene Erschließung, gute Verkehrsanbindung, Zugang zum ÖPNV-Netz, zentrale Lage und Landschaftsplan, etc.), bestehen im innerstädtischen Bereich bzw. im Randbereich der Stadt nicht in sehr großem Umfang, so dass die Ausgangslage des bereits bestehenden, in Teilen bebauten und erschlossenen Standortes als die bestmögliche für ein geplantes Vorhaben wie vorliegend zu werten ist. Durch den neuen Bahnhofpunkt „Hafenstraße“ mit Zugang zum Schienenverkehr auf der Weststrecke wird die Lage im ÖPNV-Netz noch weiter begünstigt.

Des Weiteren handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um eine Fläche, die unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan zu treffenden naturschutzfachlichen Maßnahmen, ohne nach derzeitigem Stand erkennbares ökologisches Risiko genutzt werden kann, wenn die erforderlichen artenschutz- und naturschutzfachlichen Maßnahmen gewährleistet werden.

6 Planinhalte und Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

6.1. Zulässige Bauvorhaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung

a) *Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben im Planvollzug gestattet werden, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

b) *Zulässige Nutzungen in Gebäude B1a sind:*

- *Wohnungen.*
- *Stellplätze, Technik-, Lager- und Abstellräume im Untergeschoss.*

c) *Zulässige Nutzungen in Gebäude B1b sind:*

- *Stellplätze, Technik-, Lager- und Abstellräume im Untergeschoss sowie im 1. Vollgeschoss.*

- *Ein Drogeriefachmarkt im ersten Vollgeschoss mit insgesamt weniger als 800 m² Verkaufsfläche für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment Drogeriewaren inkl. Hygiene-, Wasch- und Putzmittel; weitere zentrenrelevante (innenstadtrelevante) und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Trierer Liste* sind auf max. 30 % der Verkaufsfläche zulässig.*
 - *Wohnungen im 2. - 4. Vollgeschoss.*
- d) *Zulässige Nutzungen in Gebäude B2 und B3 sind:*
- *Nicht-großflächiger Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der Trierer Liste*, mit Ausnahme der Sortimente medizinisch-orthopädische Artikel / Sanitätswaren, pharmazeutische Artikel / Arzneimittel (Apotheken) , Optik / Akustik sowie Bäckerei im 1. und 2. Vollgeschoss.*
 - *Stellplätze, Technik-, Lager- und Abstellräume in den Untergeschossen sowie im 1. Vollgeschoss.*
 - *Räume für Büros, Verwaltungen, Dienstleistungen, therapeutische und medizinische Dienstleistungen sowie Pflege, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im 1. – 3. Vollgeschoss.*
- e) *Innerhalb der vorgenannten Nutzungen im Geltungsbereich sind folgende spezifische Nutzungen nicht zulässig:*
- *Gewerbebetriebe, die auch der Prostitution dienen (Bordelle, bordellartige Betriebe), sowie Wohnungsprostitution und Terminwohnungen.*

***zentrenrelevante Sortimente**

Baby-, Kinderartikel (Kleinteile, wie Schnuller, Flaschen, Zubehör), Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Bücher, Elektro-Haushaltsgeräte (außer Elektrogroßgeräte), Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Korbwaren, Heimtextilien, Bettwäsche inkl. Meter-, Kurz- und Hand arbeitswaren, medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren, Musikinstrumente, Musikalien (sofern im Instrumentenkoffer transportierbar), Optik/Akustik, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Sammelbriefmarken, Numismatik, Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck, Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau, Sportartikel, Sportkleingeräte, Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe), Uhren, Schmuck (inkl. Modeschmuck), Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto/Video, Ton- und Bildträger, Waffen, Jagdbedarf

***nahversorgungsrelevante Sortimente**

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Drogeriewaren (inkl. Hygiene-, Wasch- und Putzmittel), pharmazeutische Artikel / Arzneimittel, Reformwaren, Schnittblumen, Tierfutter, Zeitungen, Zeitschriften

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft in Einklang mit § 12 Abs. 3 BauGB keine allgemeine Bestimmung über die Art der baulichen Nutzung. Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet

Es werden standortadäquate Nutzungen, unter Berücksichtigung einzelner gebotener Ausschlüsse, zugelassen. Zentren- und nahversorgungsrelevante Nutzungen sollen im

Geltungsbereich nur bis einem gewissen Maße in einem Drogeriefachmarkt zulässig sein. Dies resultiert aus den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier und der Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan.

Gebäude B1a und B1b:

Das Geländegefälle entlang der Gebäude B1a und B1b wird durch ein zusätzliches Vollgeschoss auf der östlichen Talseite abgefangen. In Richtung Ehranger Straße verschwindet das unterste Vollgeschoss unter der Geländeoberfläche.

In diesem untersten, publikumsorientierten Geschoss, das direkt an die zentrale Stellplatzanlage angrenzt, soll ein Drogeriefachmarkt mit insgesamt nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche einziehen. Das Kernsortiment umfasst Drogeriewaren inkl. Hygiene-, Wasch- und Putzmittel, die den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind.

Als ergänzende Randsortimente werden Lebensmittel bzw. Nahrungs- und Genussmittel (v. a. Babykost, Süßwaren, Erfrischungsgetränke, Naturkost-Trockenware, Wein), Heimtierbedarf (v. a. Tiernahrung, Nagerstreu, Vogelfutter, Ungezieferschutz), Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Kurzwaren und Textilien (Strümpfe, Unterwäsche, Babybekleidung), Fotoservice und -zubehör, Haushaltswaren (u. a., Küchenhelfer, Tischbedarf), Dekorationsartikel, sowie im geringen Umfang Schmuck / Accessoires angeboten. Zu dem Randsortiment zählen auch Gesundheitsortimente in Form von freiverkäuflichen Arzneimittel, Vitaminpräparaten und Nahrungsergänzungsmitteln, sofern diese deklaratorisch nicht unter Nahrungs- und Genussmittel fallen. Es dürfen allerdings für diese zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 30 % der Verkaufsfläche beansprucht werden. Die Versorgungslücke eines Drogeriefachmarktes in Ehrang wird damit geschlossen.

Auf den Restflächen des 1. Vollgeschosses werden Stellplätze für Pkw und Fahrräder, Technik-, Lager- und Abstellräume entstehen.

In den darüber liegenden Vollgeschossen sowie im Gebäude B1a werden ausschließlich Wohnungen entstehen. Somit werden sich die neuen Wohneinheiten im Plangebiet nur im Bereich der Gebäude B1a und B1b konzentrieren und direkt an den Wohnungsbestand an der Ehranger Straße anschließen.

Zu Gebäude B2 und B3:

Eine vertikale Gliederung ist bauplanungsrechtlich zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO), d. h. die Nutzungen können nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen differenziert werden. Es kann festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen nur einzelne oder mehrere der allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind (Positivregelung).

Die Einzelhandelsnutzungen werden in den beiden Gewerbe- und Geschäftshäusern auf das der Stellplatzfläche zugewandte Erdgeschoss als „publikumsorientiertes“ Geschoss und frequentierte Auflage beschränkt. Aufgrund der Topographie wird es sich dabei auf der Westseite des Gebäudes um das erste Vollgeschoss handeln. Zur funktionalen Ergänzung des Nahversorgungsstandortes sollen dort nicht-großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht-innenstadtrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig sein. Davon wird eine Ausnahme für einzelne innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente getroffen, da diese sich sinnvoll in das Nutzungskonzept mit Praxen, therapeutischen Dienstleistungen, einem Drogeriefachmarkt und dem Aldi südlich des Geltungsbereiches einfügen. Die Ausnahme umfasst medizinisch-orthopädische Artikel / Sanitätswaren,

pharmazeutische Artikel / Arzneimittel (Apotheken), Optik / Akustik sowie Bäckerei m 1. und 2. Vollgeschoss. Das zweite Vollgeschoss wird in diese Zulässigkeit einbezogen, um so mehr Spielraum bei der künftigen Grundrissplanung zu haben. Beratungsräume (z. B. bei einem Sanitätshaus oder Optiker) und Lagerräume sollen auch im zweiten Vollgeschoss möglich sein. Die nicht-großflächige Einzelhandelsnutzungen gehören zwar zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Trierer Liste, sollen aber dennoch in den Gebäuden B2 und B3 zulässig sein, um die dort vorgesehenen Dienstleistungsstrukturen sinnvoll zu ergänzen.

Die darüber liegenden Geschosse (ab dem zweiten Vollgeschoss) sollen Räume für Büros, Verwaltungen, Dienstleistungen, Pflege sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe umfassen. Des Weiteren sollen dort auch Praxisräume für therapeutische und medizinische Dienstleistungen zulässig sein. Nähere Aussagen zur Nutzung der oberen Geschosse können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden, da noch keine Vereinbarungen mit potentiellen Mietern vorliegen. Dies erfolgt erst im Bauantragsverfahren.

Stellplätze für Pkw und Fahrräder, Technik-, Lager- und Abstellräume werden in den Gebäuden B2 und B3 im Untergeschoss liegen. Teile der ersten Vollgeschosse auf der Ostseite der Baufelder sollen als Parkgeschosse sowie für Technik-, Lager- und Abstellräume genutzt werden. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung ist dieses Garagengeschoss ohne Wohnnutzung nicht in die Gesamtzahl der zulässigen Vollgeschosse einzurechnen.

Da die Gebäude in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen liegen, sollen sie gemäß der städtebaulichen Konzeption ausschließlich der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben, damit es zu keinem Konfliktpotential hinsichtlich des Verkehrslärms kommt (s. Kapitel 0). Somit wird keine neue schutzbedürftige Nutzung in Form von Wohnen an die Emissionsquelle heranrücken (auch vor dem Hintergrund der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Trier).

Weitere allgemeine Regelung:

Gleichzeitig sollen im Geltungsbereich Gewerbebetriebe, die auch der Prostitution dienen, sowie Wohnungsprostitution und Terminwohnungen nicht zulässig sein, da sie nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Plangebietes und der Umgebung entsprechen. Für den Ausschluss sind insbesondere die zu befürchtenden Trading-Down-Effekte von Bedeutung und die Nähe zu bestehender Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld. Darum werden solche Betriebe bauplanungsrechtlich ausgeschlossen.

Die gesamtstädtische Konzeption zur bauplanungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben stellt ein städtebauliches Konzept⁶ i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Allerdings entfaltet ein derartiges Konzept keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Privaten, sondern dient vielmehr als Vorbereitung und Grundlage für formelle Planungen oder sonstige Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches. Eine Steuerungswirkung entfaltet ein solches Konzept somit erst durch Umsetzung insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen des Konzeptes zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben ergeben sich letztendlich 10 Standortfestlegungen, die bauplanungsrechtlich dauerhaft gesichert werden. Da kein Bedarf an weiteren Flächen bzw.

⁶ Vgl. Stadt Trier (2016): Konzeptes zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.

Plätzen für prostitutive Betriebe besteht, sollen weitere Betriebe bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird dem Folge geleistet.

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

6.2.1. Zahl der Vollgeschosse
Festsetzung

(Siehe Planeintrag)

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

6.2.2. Grundfläche
Festsetzung

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

6.2.3. Höhe baulicher Anlagen
Festsetzung

- a) *Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.*
- b) *Oberer Messpunkt bei Gebäuden mit Satteldach ist die Dachoberkante (First).*
Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
- c) *Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante bei Gebäuden mit Flachdach ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt der Attika.*
- d) *Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahren, Treppenhäuser, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Absturzsicherungen usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche um das Maß von mindestens 1,50 m zurücktreten.*

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der maximal zulässigen Firsthöhe und Oberkanten sowie der Zahl der Vollgeschosse - gemäß der vorliegenden Objektplanung - ausreichend bestimmt.

Zu Grundfläche:

Die maximal zulässige Grundfläche im Bebauungsplan wird vorhabenspezifisch festgesetzt.

Für das Plangebiet wird eine zulässige Grundfläche für alle Gebäude in Summe von 5.670 m² festgesetzt. Darin eingerechnet ist auch das Parkgeschoss im Bereich des Baufeld B1b, da sich

dort nicht alleine Parkflächen, Keller- und Technikräume befinden, sondern sich auch Teile des Drogisten in den Bereich der zulässigen eingeschossigen Bebauung erstrecken. Insgesamt entspricht dieser Wert eine Ausnutzung des Plangebietes durch Hochbauten von 48 %.

Vorhabenkonkret erfolgte die Festsetzung eines absoluten Wertes, statt der Festsetzung einer Grundflächenzahl als Verhältniszahl. Dies entspricht dem Wesen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zusätzlich dazu wird festgesetzt dass weitere maximal 3.820 m² für die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätzen und die private innere Erschließung in Anspruch genommen werden dürfen. Insgesamt wird das Plangebiet damit zu 80 % durch Bebauung, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen sowie die innere Erschließung in Anspruch genommen. Indem für die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen festgesetzt wird, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind, wird die Versickerungsrate im Plangebiet begünstigt. Auch die Tatsache, dass die nutzbaren Dachflächen extensiv zu begrünen sind, sorgt dafür, dass das anfallende Niederschlagswasser gepuffert wird und der Grad der Versiegelung minimiert wird. Auch die Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse im Nahbereich der Neubauten werden dadurch minimiert.

Auf die ergänzende Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl kann im vorliegenden Fall verzichtet werden. Das Maß der restlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist hinreichend und ausreichend um eine städtebaulich passende Ausdehnung sowie Kubatur der Neubauten sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche, der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen entsteht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Geschossfläche von ca. 13.630 m². Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Staffelgeschossen als Nicht-Vollgeschoss nach Landesbauordnung RLP sowie die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen im Sinne von § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO unberücksichtigt. Bei einer Grundstücksgröße von 11.649 m² würde sich somit eine Geschossflächenzahl von ca. 1,17 ergeben. Nach § 17 BauNVO gilt ein Orientierungswert von 1,2 für die Geschossflächenzahl in einem Mischgebiet und von 2,4 in einem Gewerbegebiet. Im vorliegenden Fall wäre im Sinne einer moderaten Nachverdichtung ein Orientierungswert von 1,2 – unter Berücksichtigung der übrigen Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmen - unterschritten.

Zu Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse:

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante der Gebäude sowie der Traufhöhe bei der Bebauung mit Satteldach, setzt zusammen mit der Anzahl der Vollgeschosse das im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag konkretisierte Bebauungskonzept mit für Wohnungen, Einzelhandel und gewerblichen Nutzungen (u. a. Büros, Praxen) üblichen Geschosshöhen um.

Das Vorhaben besteht abseits der Ehranger Straße aus 3- bis 4-geschossigen Gebäuden (Vollgeschosse) in topographieangepasster Bauweise mit Flachdach. Im Gegensatz dazu wird die Blockrandbebauung entlang der Ehranger Straße im Übergang zur Bestandsbebauung 3 bzw. 4 Vollgeschosse mit Satteldach umfassen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass das vierte zulässige Vollgeschoss daraus resultiert, dass das Untergeschoss in Teilen des Baufelds B1a im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberkante/Ehranger Straße herausstehen wird. Es ist

somit als Vollgeschoss nach Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz zu werten. Das erste Wohngeschoss im zweiten Vollgeschoss wird sich von der Ehranger Straße aus betrachtet als Hochparterre darstellen. Dies hat den Vorteil, dass die Fenster höher über dem Straßenniveau liegen, wodurch die Einsehbarkeit in die Wohnungen von der Ehranger Straße aus gemindert wird. Die Hochparterre-Lage hat somit einen positiven Effekt auf die Wohnqualität im untersten Geschoss.

Ergänzend wird in Verbindung mit der Festsetzung zu Werbeanlagen eine Regelung zur maximalen Höhe eines Werbepylons getroffen.

Bei der Objektplanung der Baufelder 2 und 3 wurde berücksichtigt, dass gem. gültigem Flächennutzungsplan der Stadt Trier im Norden des Plangebietes eine wohnbauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich in Zukunft möglich ist. Mit einem Umfang von 3 – bzw. 4 Geschossen unter Berücksichtigung des Parkgeschosses auf der Talseite – wird innerhalb des vorliegenden Plangebietes eine angemessene Höhenentwicklung verfolgt, passend zu Wohnhauskubaturen eines künftig möglichen Wohngebietes in direkter nördlicher Nachbarschaft.

Das Parkgeschoss im Untergeschoss wird zwar wie ein Kellergeschoss in das Gelände integriert, allerdings wird es sich aufgrund der Geländetopographie um ein Vollgeschoss nach LBauO handeln, das auf der Ostseite der Baufelder im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Um den Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und auch, um den Eingriff in das Erdreich zu minimieren, wird im Bebauungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss als Garagengeschoss zugelassen. Gem. § 21a Abs. 1 BauNVO ist es nicht auf die Zahl der drei zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Mit Hilfe dieser Textfestsetzung wird außerdem bauplanungsrechtlich sichergestellt, dass sich in dem Parkgeschoss keine Wohnräume oder sonstigen Aufenthaltsräume befinden. Auswirkungen auf das Planungskonzept und die Umsetzung von drei Vollgeschossen oberhalb der zentralen Stellplatzfläche ergeben sich durch diese Festsetzung nicht. Der bauplanungsrechtliche Rahmen erlaubt nur maximal drei Vollgeschosse zur gewerblichen Nutzung.

Insbesondere die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie die Durchlüftung werden sowohl im Plangebiet selbst als auch in dessen Umfeld nicht nachteilig beeinträchtigt; die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Gebäude in der Nachbarschaft, die direkt durch eine mögliche Verschattung beeinträchtigt werden können, bestehen nicht. Zu den Gärten der Anwesen Ehranger Straße 92-95 besteht ein ausreichender Abstand zur Neubebauung.

Im Hinblick auf die Aufenthalts- und Freizeitqualität können die Nachbargrundstücke durch das Planvorhaben geringfügig tangiert werden. Es besteht aber kein Anrecht auf Schutz vor Einblicken in den eigenen Grundstücksbereich, soweit dieses nicht in unzumutbarer Weise oder rücksichtslos erfolgt. Dies ist vorliegend nicht der Fall, weil die Plangebäude durch das nach Osten abfallende Gelände nicht höher sind als die geplante Zeilenbebauung an der Ehranger Straße, die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse nicht maßgeblich eingeschränkt werden (Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstandsflächen).

Markante Aussichtsverhältnisse bestehen im Planbereich nicht. Folglich kommt es diesbezüglich auch nicht zu beeinträchtigenden Wirkungen durch das Bauvorhaben. Gleiches gilt für Sichtachsen, da solche (z. B. zu Kultur- oder Naturdenkmälern) nicht vorhanden sind.

Im Bebauungsplan wird das Höchstmaß der Gebäudehöhe (OK max. und Traufhöhe max.) gemäß Planeinschrieb in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe, bezogen auf den höchsten Punkt des Daches bzw. der Attika bei Flachdachbebauung. Die maximal durch den Vorhabenträger zu realisierenden Oberkanten folgen der geplanten Geschossigkeit der Gebäude und werden über den Durchführungsvertrag zusätzlich gesichert.

Die maximale Oberkante wird so festgesetzt, dass in den Baufeldern B2 und B3 zusätzlich zu den zulässigen Vollgeschossen noch ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ausgebildet werden kann. Bei dem zulässigen Flachdach entspricht die maximal zulässige Oberkante dem höchsten Punkt der Attika im Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss gem. LBauO Rheinland-Pfalz).

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzung

(Siehe Planeintrag)

- a) *Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO wird die Baulinie für alle Vollgeschosse der baulichen Anlagen festgesetzt.*
- b) *Fluchttreppenhäuser und Vordächer dürfen die Baugrenzen punktuell ausnahmsweise um ein Maß von maximal 3,5 m überschreiten.*

Begründung

Im Bebauungsplan sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und einer Baulinie Baufenster festgelegt. Innerhalb dieser sind nach Maßgabe der Textfestsetzungen nur Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Baufenster wurden so abgegrenzt, dass Terrassen und Balkone innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Durch eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenze durch Fluchttreppenhäuser und Vordächer für Einzelhandelseinrichtungen von maximal 3,5 m besteht Spielraum bei der Konkretisierung der Objektplanung, insbesondere bei den Gebäuden B2 und B3, bei denen noch keine Grundrissplanungen vorliegen. Dies ist erst im Planvollzug möglich, wenn Mietverhältnisse vereinbart sind.

Im Bereich des Gebäudes B1b wird ein Teil der Tiefgarage über dem Gelände als Vollgeschoss nach LBauO herausstehen. Aus diesem Grund wurde die Baugrenze im Bereich B1b so gewählt, dass die herausstehende Tiefgarage als Vollgeschoss im Baufeld liegt. Zur Ehranger Straße wird sie dann als Kellergeschoss in das Erdreich eingegraben. Die nicht überbauten Tiefgaragenteile werden begrünt und begehbar sein.

Entlang der Gebäudegrenze zum Anwesen Ehranger Straße 95 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie festgesetzt. Eine grenzständige Bebauung, wie sie durch das Bestandsgebäude bereits vorhanden ist, ist dort zwingend aufzugreifen. Für das Plangrundstück kann bauordnungsrechtlich der Anbau an die grenzständige

Bestandsbebauung gefordert werden. Wird die Bebauung im Plangebiet ebenfalls grenzständig zur Bestandsbebauung errichtet, kann bei Abgängigkeit der Bebauung Ehranger Straße 95 wiederum bauaufsichtlich zukünftig der Anbau an die Bebauung des Plangrundstückes gefordert werden. Die Zeilenbauweise entlang der Ehranger Straße wird damit langfristig gesichert und es entsteht kein Nachteil für die Bestandsbebauung.

Die Tiefgarage im Baufeld B1b soll ebenfalls bis an die Grundstücksgrenze des Anwesens Ehranger Straße 95 heranrücken. Damit wird eine Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Details dazu werden in der weiteren Planung zwischen dem Vorhabenträger und dem angrenzenden Grundstückseigentümer abgestimmt.

6.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festsetzung

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung

Stellplätze und auch Tiefgaragen sollen innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan zulässig sein. Diese Festsetzung dient dazu, den ruhenden Verkehr in die dafür festgesetzten Flächen zu lenken und somit zu ordnen.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind außerdem Nebenanlagen (Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen und Einhausungen für Einkaufswagen) zulässig. Die Standorte für diese unterschiedlichen Nutzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

6.5. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Ausbildung von untergeordneten Wegen zum Anschluss an die Gebäude, an Nachbargrundstücke sowie die Herstellung eines privaten Kleinkinderspielplatzes gem. LBauO RLP zulässig. Erforderliche Stützmauern und Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung dürfen in die privaten Grünflächen integriert werden.

Begründung

Die Flächen im Geltungsbereich verbleiben in Privateigentum. Ausgenommen davon sind die öffentlichen Erschließungsflächen der Ehranger Straße und die zur Herstellung des Linksabbiegers sowie zur Verbreiterung des Gehwegs erforderlichen Randstreifen, die nach Abschluss der Tiefbaumaßnahme an die Stadt Trier übergeben werden. Die Randbereiche um die Gebäude und Stellplatzflächen im Geltungsbereich, die nicht zur Bebauung, zu Parkzwecken oder für die innere Erschließung benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt. Darin werden Maßnahmen zur inneren Durchgrünung durch den Vorhabenträger vorgenommen (s. Kapitel 0).

Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Ausbildung von untergeordneten Wegen zum Anschluss an die Gebäude sowie zur inneren Vernetzung im Gebiet zulässig. Auch eine Fußwegeverbindung Richtung Norden soll grundsätzlich möglich sein, wenn dort zukünftig ein Wohngebiet gem. gültigem FNP entstehen sollte.

Auch wird der private Kleinkinderspielplatz gem. LBauO RLP in der privaten Grünfläche verortet. Erforderliche Stützmauern dürfen in die privaten Grünflächen ebenfalls integriert werden. Deren Lage ist bei der Konzeption der Pflanzgestaltung und der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt worden. Auch ist die Verortung von Anlagen zur Rückhaltung- und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

Der Teil des Frauengartens, der in die private Grünfläche des Vorhabenträgers hineinreicht, kann auch weiterhin als Nutzgarten in der Grünfläche betrieben werden.

6.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.6.1 Passiver Schallschutz

Festsetzung

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Tagzeitraum und zum Schutz des Nachtschlafes sind in den Beikarten auf der Planurkunde gekennzeichnet.

Begründung

Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt. Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen an den geplanten Gebäuden werden die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten herangezogen (60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht).

Aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u. a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Schienen- und Straßenverkehrslärm (4.4.5.2 und 4.4.5.3 der DIN 4109-2) wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB zu mindern. Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher

Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt.

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Tagzeitraum und zum Schutz des Nachtschlafes sind in Beikarten auf der Planzeichnung, unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Bebauung, geschossweise für jeden Fassadenabschnitt vorhabenbezogen dargestellt. Zur Gewährleistung angemessener Innenraumpegel in Büros und Praxen sind passive Schallschutzmaßnahmen auch in den Gebäuden B2 und B3 erforderlich (gesunde Arbeitsverhältnisse). Sofern Räume in diesen Gebäuden nicht im Nachtzeitraum genutzt werden, entfällt der Nachweise des erforderlichen Bau-Schalldämmmaßes im Nachtzeitraum.

6.6.2. Ausschluss öffentlicher Fenster

Festsetzung

An den in der Planzeichnung mit „X“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im Baudfeld B1b sind keine öffentlichen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Tagzeitraum bei Wohnungen zulässig.

An den in der Planzeichnung mit „X1“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten in den Baufeldern B1a und B1b sind keine öffentlichen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Nachtzeitraum bei Wohnungen zulässig.

Von dieser Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. Balkon-, Loggienverglasung, transparente Vorbauten) vor dem Fenster die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten wird.

Begründung

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht an der geplanten Bebauung Gebäude B1 innerhalb des Geltungsbereichs werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Wegen der Regelung der TA Lärm zur Lage des maßgeblichen Immissionsorts außen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von Aufenthaltsräumen kann der erforderliche Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen nicht durch den Einbau von Schallschutzfenstern sichergestellt werden. Öffentliche Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen als Immissionsorte werden darum ausgeschlossen. Schutzbedürftige Räume im Tagzeitraum sind Wohnräume (einschließlich Wohnkitchen, Wohnküchen). Schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum sind Schlaf- und Kinderzimmer. Keinen Schutzanspruch haben Nichtaufenthaltsräume (z. B. Küchen, Bäder, Toiletten, Flure etc.) gegen Schalleinwirkungen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen an der Fassade, wie z. B. verglaste Balkone oder Loggien, verträgliche Werte

erreicht werden. So können trotz Überschreitung der Immissionsrichtwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor dem geöffneten Fenster sichergestellt werden.

6.6.3. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

Festsetzung

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Tagzeitraum im Baufeld B1 müssen über mindestens ein Fenster an einer lärmabgewandten Fassadenseite verfügen (mit Beurteilungspegel ≤ 60 dB(A) tags).

Bei Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können und die an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts liegen, sind zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Begründung

Gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 sind bei Beurteilungspegeln von größer 45 dB(A) nachts an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen technischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Von den Maßnahmen kann abgesehen werden, wenn der Schlafrum über mindestens ein Fenster verfügt, welches Pegeln ≤ 45 dB(A) ausgesetzt ist und somit die Belüftung sichergestellt ist.

6.7 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzung

1. Allgemeine Anforderungen an Gehölze

Für alle anzupflanzenden Gehölze im Plangebiet – sofern in den Festsetzungen nicht Näheres bestimmt ist – gilt:

Gehölzauswahl

- *Für Gehölzpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich nicht um baumartige Nadelgehölze, Großsträucher und Nadelgehölze als Einfriedungen handelt.*
- *Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, vorrangig heimische Arten zu verwenden. Dabei sind vogelfreundliche oder insektenfördernde Baum- und Straucharten zu bevorzugen, z. B. kursiv gesetzte Arten gemäß Pflanzliste A und B.*

Mindestqualität und Anforderungen

- *Bäume müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:*
- *Bäume 1. oder 2. Ordnung (z. B. gemäß Pflanzliste A): Solitäre oder Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang für Solitäre 30 – 35 cm und für Hochstämme 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m ausgewachsen.*
- *Kleinbäume (z. B. gemäß Pflanzliste B): Solitäre, 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Höhe 250 - 300, Breite 100 – 150 cm).*
- *Großsträucher / Heister (z. B. gemäß Pflanzliste B): Mindestqualität 3 x verpflanzt, 3-5 Triebe, Höhe 100 - 125 cm.*

Baumpflanzung und Gehölzpflege

- *Die Pflanzung von Laubbäumen hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 9 m² Fläche oder Baumquartieren von mindestens 16 cbm Volumen, aus RAL-zertifiziertem Baums substrat, zu erfolgen.*
- *Folgende Pflanzabstände sind zwischen den Bäumen mindestens einzuhalten: Bäume 1. Ordnung: 8 m; Bäume 2. Ordnung: 5 m; Kleinbäume und Großsträucher: 3 m.*
- *Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern ist so zu wählen, dass er zwischen 60 und 100 Zentimetern liegt, um ein gesundes Wachstum und eine optimale Durchlässigkeit zu gewährleisten. Die Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten u.a. in Trockenphasen ausreichend zu wässern.*
- *Im Bereich von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind zum Schutz vor Wurzelschäden durch Bepflanzungen nur flachwurzeln de Sträucher zulässig.*
- *Die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes, durchzuführen.*
- *Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.*
- *Die Auswahl der Baumarten soll gemäß Pflanzliste A und die Auswahl der Straucharten soll gemäß Pflanzliste B unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ erfolgen.*

2. Maßnahme 1: Extensive Dachbegrünung

Die nutzbaren Anteile der Flachdächer sind mindestens extensiv – z. B. Typus Sedum-Kraut-Gras-Begrünung (gem. FLL-Dachbegrünungsrichtlinien) – zu begrünen. Ausgenommen davon sind haustechnische Einrichtungen, Wege, Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) und aufgehenden Bauteilen oder Dachfenster. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 10 cm auszuführen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Folgejahr wiederherzustellen.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Die retentionswirksame Vegetations- und Drainschicht ist dabei auch unter den aufgeständerten Anlagen weiterzuführen.

3. Maßnahme 2: Anlage von Baumhecken

Die Bereiche mit der Kennzeichnung M2, sind flächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, so dass eine Baumhecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen entsteht. Dabei ist eine flächige Bepflanzung mit Sträuchern im Abstand von 60-100cm herzustellen. Innerhalb dieser Bepflanzung ist, in regelmäßigen Abständen von jeweils zehn Metern entweder einen Baum 2. Ordnung oder einen Wildobstbaum mit den unter 7.1 aufgeführten Mindestqualitäten in die Anpflanzung aus einheimischen Sträuchern einzubinden. Bei Baumpflanzungen entlang von Stützmauern oder steilen Böschungen ist auf Kübel- und Containergeeignete Baum-Ware zurückzugreifen.

4. Maßnahme 3: Naturnahe Versickerungsmulden

In den auf der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Flächen werden naturnah gestaltete Retentionsmulden mit maximal 30 cm Tiefe angelegt. Dabei sind folgende Anforderungen an die Gestaltung der Retentionsmulde zu beachten:

- Die zugänglichen Uferbereiche sind mit einer wechselnden, flachen Böschungsneigung zwischen 1:2 und 1:5 anzulegen.
- Die Uferzonen sollen strukturreich gestaltet werden; betonierte oder zu steile Bereiche sind nicht zulässig.
- Die Ufersäume dürfen nicht mit nährstoffreichem Oberboden bedeckt werden. Diese Bereiche sind stattdessen aus sandigem und geschottertem Unterboden herzustellen.
- Die Retentionsmulden sowie angrenzende Freiflächen sind mit einer regional zertifizierten Saatgutmischung (UG 7) einzusäen.

5. Maßnahme 4: Anpflanzung einer Strauchhecke

Für die im Bebauungsplan mit M4 gekennzeichnete Fläche wird die Anlage einer Strauchhecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern festgesetzt.

6. Maßnahme 5: Innere Durchgrünung durch Baumpflanzungen

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind klimaangepasste und standortgerechte Straßenbäume gem. Pflanzliste A unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ im Bebauungsplan anzupflanzen. Bei Baumpflanzungen entlang von Stützmauern sollte auf Kübel- und Containergeeignete Baum-Ware gesetzt werden.

Zur Prävention von Beschädigungen durch Fahrzeuge ist jeder Baum auf den Parkplatzflächen mit einem adäquaten Stammschutz auszustatten.

7. Maßnahme 6: Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen

Die durch Tiefgaragen oder sonstige bauliche Anlagen unterbauten Flächen innerhalb des mit einer eingeschossigen Bauweise festgesetzten Teils im Baufeld B1, die nicht überbaut sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen, und dauerhaft zu unterhalten.

8. Maßnahme 7: Fassadenbegrünung

Fassadenseiten mit einer Flächengröße über 100 m² sind durch Fassadenbegrünungen zu gliedern, sofern sie einen Anteil von weniger als 10% an Öffnungen aufweisen (hierzu zählen z. B. Fenster, Tore, Lüftungsöffnungen) und soweit sie nicht mit Photovoltaik-Modulen bestückt sind. Es sind entsprechende Kletter- und Rankgerüste, Spanndrähte usw. vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Die Fassadenbegrünung muss nicht bündig sein, sondern kann auch an vorgelagerten oder aufgeständerten Gerüsten befestigt sein. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 2 m eine Pflanze zu setzen, gem. Pflanzenliste C unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“.

Begründung

Zu Maßnahme 1 und Maßnahme 6: Gründach und Tiefgaragenbegrünung

Gründächer wirken sich insbesondere in stark besiedelten und urbanen Bereichen positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Staub wird aus der Luft herausgefiltert, die Luft durch latente Wärmeerzeugung gekühlt und mit Sauerstoff angereichert. Weiterhin helfen Gründächer dabei, im Winter Energie zu sparen und sorgen im Sommer gleichzeitig für Kühlung. Zudem bieten begrünte Dächer wertvollen Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel. In Kombination mit Solaranlagen zur Erzeugung klimaneutralen Stroms können Gründächer somit einen wesentlichen Beitrag gegen die Klimaerwärmung und dem Naturschutz (Insektensterben) beitragen.

Flachdächer sind darum zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist mindestens eine extensive Bepflanzung aus Sedum-Kraut-Gras-Begrünung umzusetzen.

Photovoltaik- oder Solaranlagen können mit der Dachbegrünung bei Überschneidung der Mindestanforderungen kombiniert werden (= Solargründach).

Die Anforderungen an den Brandschutz sind bei der Anlage eines Solargründachs in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen.

Zur Förderung der Durchgrünung sollen die nicht überbauten Dächer der Tiefgaragen ebenfalls begrünt werden. Durch die Begrünung ergibt sich ein positiver Effekt auf den Ausblick der darüber liegenden Räumlichkeiten und die Freiflächen können auch als solche durch die Anwohner betreten und genutzt werden.

Die Maßnahmen 1 und 6 dienen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima, Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und Biotope.

Zu Maßnahme 2: Anlage von Baumhecken

Im Geltungsbereich sind naturnahe und strukturreicher Säume anzulegen. Durch die Kombination der linienhaften mit Bäumen und Sträuchern bestockten Randstreifen entlang eines Teils der nördlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze entstehen so unterschiedliche Stockwerke, welche verschiedenen Tier- und Pflanzenarten Nischen bieten.

Ferner trägt die Anpflanzung zur landschaftsgerechten Einbindung der Parkplatzflächen bei.

Die Maßnahme 2 dient zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Bodenleben, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und Biotope.

Bei Baumpflanzungen entlang von Stützmauern und an steilen Böschungen ist auf Kübel- und Containergeeignete Baum-Ware zurückzugreifen, die mit einem geringeren Umfang an durchwurzelbarem Boden zurechtkommt.

Zu Maßnahme 3: Naturnahe Versickerungsmulde

Die privaten Rückhaltemulden auf den Baugrundstücken sind naturnah anzulegen. Durch den Ausschluss von Großbäumen in deren direktem Umfeld wird eine Zusetzung infolge des Laubfalls und damit der Funktionsverlust vermieden.

Die Maßnahme 3 dient zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima, Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und Biotope.

Zu Maßnahme 4: Anpflanzung einer Strauchhecke

Im Grenzbereich zwischen dem Gebäude B 3 und dem südlich davon liegenden Frauengarten ist eine strukturreiche Strauchpflanzungen anzulegen. Dieser grünt den Nutzgarten in Richtung der Neubebauung ein und erfüllt außerdem eine Sichtschutzfunktion.

Die Maßnahme führt außerdem zur Erhöhung des durchwurzelbaren Bodenraums, was sich ausgleichend durch den Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Boden auswirkt. Auch entsteht ein Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Tierarten wie Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Neben der Auswahlmöglichkeit an Gehölzen gem. der Pflanzliste, kann die Bepflanzung in Abstimmung mit dem Frauengarten gewählt werden.

Die Maßnahme 4 dient zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Bodenleben, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und Biotope.

Zu Maßnahme 5: Innere Durchgrünung durch Baumpflanzungen

Die Maßnahme umfasst insgesamt mind. 7 Bäume verteilt über das gesamte Plangebiet im Bereich des privaten Kleinkinderspielplatzes und entlang der privaten Erschließungsstraße.

Bei Baumpflanzungen entlang von Stützmauern und an steilen Böschungen ist auf Kübel- und Containergeeignete Baum-Ware zurückzugreifen, die mit einem geringeren Umfang an durchwurzelbarem Boden zurechtkommt.

Die Auswahl der Bäume gem. Pflanzliste wurde so getroffen, dass ein Kronendurchmesser von ca. 4 – 6 m erreicht wird.

Die Maßnahme 5 dient zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Bodenleben, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und Biotope.

Zu Maßnahme 7: Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung dient als Gestaltungsmaßnahme an ungegliederten Fassadenflächen. Die Festsetzung bezieht sich auf große Fassaden, die frei von Öffnungen wie Fenster, Türen und Tore sind. Im vorliegenden Fall kann sich die Regelung insbesondere auf die Begrünung von Fassadenflächen beziehen, die zum Frauengarten orientiert sind sowie die Außenwand des Parkgeschosses in den Baufeldern B2 und B3. Der Nachweis der zu begrünenden Fassaden ist von der konkreten Objektplanung abhängig und im Bauantragsverfahren zu führen.

6.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

Maßnahme 8: Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Flächen von Stellplätzen, Platz- und Hofflächen, von Fußwegen und Wegen, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrt dienen, mit versickerungsfähigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6. (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Begründung

Um dem Grundsatz „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ gem. § 1a BauGB gerecht zu werden, wird hinsichtlich der Befestigung von Zuwegungen sowie Stellplätzen im Plangebiet eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen sie mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster, o. ä. befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu reduzieren. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie den Bodenwasserhaushalt reduziert.

Die Verkehrsflächen der privaten Stellplatzflächen sowie deren Erschließung (Fahrflächen) werden in Asphaltbauweise hergestellt, damit die Beschädigungen durch den Anliegerverkehr minimiert werden. Regelmäßige, ressourcenintensive Erneuerungen des Fahrbahnbelags werden damit verhindert.

6.9. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 a) bis c) BauGB)

Festsetzung

Die Maßnahme M1 im Geltungsbereich des BE 34-1 wird zu 25 % den Gebäuden B1a/b und zu 75% den Gebäuden B2 und B 3 zugeordnet.

Die Maßnahmen M2 bis M6 im Geltungsbereich des BE 34-1 werden zu 75 % den Gebäuden B1a/b und zu 25% den Gebäuden B2 und B 3 zugeordnet.

Die externe Ausgleichsfläche im stadteigenen Ökokonto (OEK WH-12-2013) in der Gemarkung Pfalzel, Flur 1, Flurstück 93/12 wird vollständig den Gebäuden B2 und B 3 zugeordnet. 1.447 m² von 2.500 m² der externen Ausgleichsfläche im stadteigenen Ökokonto (OEK WH-13-2014) in der Gemarkung Pfalzel, Flur 1, Flurstück 108/19 werden den Gebäuden B2 und B 3 zugeordnet.

Die Zuordnung der Baumaßnahmen und Flächen für die Gebäudekomplexe ist wie folgt definiert:

Für den Gebäudekomplex B1a/b schließt die Zuordnung neben den Gebäuden B1a und B1b auch die Erschließungsmaßnahmen ein, die zu 50% berücksichtigt werden. Ebenso werden die Gestaltung der Hofplätze, die Anlage von Parkplätzen und die Einrichtung von Zufahrten zu 50% dieser Zuordnung zugerechnet.

Gleiches gilt für die Gebäudekomplexe B2 und B3, bei denen neben den Gebäuden selbst auch die Erschließungsmaßnahmen, Hofplätze, Parkplätze und Zufahrten jeweils zur Hälfte, also zu 50%, in die Zuordnung einfließen.

Begründung

Im Rahmen der Planungsprozesse für die Gebäudekomplexe im Geltungsbereich sowie unter Berücksichtigung der bestehenden ökologischen Charakteristika werden spezifische Zuweisungen vorgenommen. Diese bestimmen welche internen und externen Maßnahmen den einzelnen Bauvorhaben (B1a und B1b, B2 und B3) sowie der privaten Erschließung zugeordnet werden.

Basierend auf der im Umweltbericht dargelegten Flächenbilanz sowie der anschließenden integrierten Biotopbewertung wurde eine aktuelle Bodenversiegelung von circa 42% ermittelt. Diese Versiegelungsflächen beinhalten bestehende Hofplätze, Parkplätze, Zugangswege und Gebäudestrukturen.

Für den geplanten Bereich in dem das Gebäude B1 mit Erschließungsstraße und einschließlich einer Tiefgarage errichtet werden soll, werden die internen Maßnahmen M2, M3, M4, M5 und M6 zu 75% diesem Bauvorhaben angerechnet. Die Maßnahme zur Dachbegrünung (M1) wird dem Projektbereich B1 mit einem Anteil von 25% zugewiesen.

Der bedeutendste Eingriff wird durch die Neuplanung auf dem Areal der strukturreichen, bisher als Baumschule genutzten Brachfläche im Osten des Plangebietes erwartet, auf der die Gebäude B2 und B3 nebst dazugehörigen Erschließungsstraße, Hofplätzen, Zufahrten und Parkplätzen errichtet werden sollen. Für diesen Eingriff wird die Maßnahme M1 zu 75% zugeordnet, während die Maßnahmen M2 bis M6 jeweils zu 25% zugeordnet werden.

Das Kompensationsdefizit, das nicht innerhalb des Geltungsbereiches gem. Textfestsetzungen erfolgen kann, ist extern auszugleichen. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über ein Ökokonto der Stadt Trier abgewickelt. Durch die Klassifizierung als Ökokonto sind die betreffenden Flächen bereits angelegt und gemäß den ökologischen und naturschutzfachlichen Vorgaben realisiert worden. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger über die Biotoppunkte ist vor dem Beschluss der Satzung abzuschließen.

6.10 Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6.10.1. Dachformen und Dachgestaltung

Festsetzung

- a) *In den Baufeldern B1b, B2 und B3 sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.*
- b) *Im Baufeld B1a sind ausschließlich Satteldächer (SD) zwischen 30° und 35° Neigung zulässig.*
- c) *Für die Satteldächer dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Zulässig sind Dacheindeckungen in grauem bis schwarzem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer.*

Begründung

Die Gestaltung der Baukörper hat hohen Einfluss auf das Siedlungsgesamtbild. Daher kommt dem Vorhabenträger auch eine große Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu, insbesondere, da es sich um die Umnutzung bestehender Gebäude handelt, an die sich eine Neubebauung harmonisch angliedern soll.

Der Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn diese eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Die getroffene gestalterische Festsetzung von geneigten Dächern im Blockrandbereich an der Ehranger Straße orientiert sich an der Struktur der bestehenden Bebauung und setzen diese fort. Eine verträgliche Angliederung an den Baubestand wird im Ergebnis sichergestellt.

In den dahinterliegenden Grundstücksteilen, die aufgrund der Fortsetzung der Zeilenbebauung, des Aldi-Marktes sowie des abfallenden Geländes von der Ehranger Straße aus nicht unmittelbar in den Blick des Betrachters von der Ehranger Straße aus fallen, werden Flachdächer festgesetzt. Diese sind aus mikroklimatischen Gründen zu begrünen und zur Gewinnung von Solarenergie zu nutzen. Da die hinterliegende Bebauung für das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Ehranger Straße (mit geneigten Dächern) nicht relevant ist, soll dort eine klimatisch günstigere Flachdachbauweise umgesetzt werden.

Indem zugunsten von Gründächern (insbesondere bei den Gebäuden B2 und B3) auf Dachterrassen verzichtet wird, steht insgesamt auch mehr Dachfläche zur solarenergetischen Nutzung zur Verfügung.

6.10.2. Nicht-Vollgeschosse

Festsetzung

- a) *Das oberste Geschoss in Baufeld B2, das kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung-Rheinland-Pfalz ist, ist mindestens an der zur nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ausgerichteten Seite von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt zu errichten.*
- b) *Das oberste Geschoss in Baufeld B3, das kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung-Rheinland-Pfalz ist, ist mindestens an der zur südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ausgerichteten Seite von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt zu errichten.*

Begründung

Um zu verhindern, dass Nicht-Vollgeschosse von den Randbereichen des Plangebietes aus betrachtet wie zusätzliches Vollgeschoss wirken, müssen Geschosse, die 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten, an mindestens den Gebäudeseiten, die zur Geltungsbereichsgrenze orientiert sind, von den Gebäudeaußenkanten des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt errichtet werden.

An diesen Stellen des Plangebietes ist es städtebauliches Ziel, dass zu einem potentiellen Wohngebiet im Norden des Geltungsbereiches, zum Frauengarten sowie in Richtung Bahntrasse lediglich drei Vollgeschosse sichtbar sind, um einer niedriger werdenden Bebauung eines potentiell neuen Wohngebietes im Norden und der gärtnerischen Nutzung im Süden gerecht zu werden

6.10.3. Stellplatzsatzung - Stellplätze für Fahrräder (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 3 LBauO)

Festsetzung

1. Allgemeines

- a) *Die Satzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.*
- b) *Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Fahrrad zu erwarten ist, sind gemäß § 47 Abs. 1 LBauO Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplätze) in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit gemäß dieser Satzung herzustellen.*
- c) *Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Notwendige Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.*

2. Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze

- a) *Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der nachstehenden Richtwerttabelle.*
- b) *Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der nachstehenden Richtwerttabelle nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in*

der Tabelle für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.

- c) Bei der Ermittlung der Gesamtzahl der herzustellenden notwendigen Fahrradabstellplätze ist auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden (ab 0,5 aufrunden).

3. Lage, Größe, und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

- a) Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist dies nicht möglich, können sie auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung hergestellt und müssen dauerhaft unterhalten werden. Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung von maximal 50 Metern zum Baugrundstück (Grundstücksgrenze). Die Benutzung ist öffentlich-rechtlich (z. B. durch Baulast) zu sichern und vor Baubeginn nachzuweisen. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.
- b) Als Herstellung auf einem anderen Grundstück gilt auch die Beteiligung an einer vorhandenen Anlage, wenn diese die Voraussetzungen nach Abs. a) erfüllt und die betreffenden Stellplätze nicht bereits als Fahrradabstellplätze eines anderen Vorhabens nachgewiesen sind.
- c) Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, leicht und verkehrssicher erreichbar sein. Alternativ ist eine Anordnung max. ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern die Erreichbarkeit über Rampen (Neigung max. 15 %) oder Treppen mit Rampen oder Schieberillen oder ausreichend große Aufzüge leicht und verkehrssicher sichergestellt ist. Im Falle von Aufzügen/Schiebemöglichkeiten sind (sofern diese nicht für Lastenräder / Fahrradgespanne geeignet ausgeführt werden) für diese Fahrradtypen die nach dieser Satzung notwendigen Abstellmöglichkeiten an ebenerdiger Stelle zu schaffen.
- d) Für Fahrradabstellplätze ist eine Fläche von mindestens 1,5 m² (2,00 m x 0,75 m) pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche vorzuhalten. Eine Unterschreitung dieser Fläche ist möglich, wenn durch ein Ordnungssystem eine benutzergerechte Handhabe nachgewiesen wird. Je 10 Fahrradabstellplätze ist mindestens eine Fläche von mindestens 2,5 m² für Fahrräder mit Anhänger, Lastenräder oder ähnliches vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Länge und Breite der Flächen sind jeweils an die Abmessungen handelsüblicher Lastenräder / Fahrradgespanne anzupassen (z.B. 3,00 m x 0,83 m).
- e) Sofern die Platzverhältnisse es erlauben, sollen grundsätzlich alle Fahrradabstellanlagen großformatig für alle Nutzeransprüche (Fahrräder, Lastenfahrräder, Fahrradgespanne mit Anhänger etc.) ausgestaltet werden. Auf eine spezielle Kennzeichnung der Lastenradstellplätze kann verzichtet werden, wenn grundsätzlich aufgrund der Abmessungen eine Wahlfreiheit besteht.
- f) Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnavrichtungen auszustatten, die es ermöglichen, den Fahrradrahmen anzuschließen. Reine Laufradhalter sind unzulässig.
- g) Bei Fahrradabstellplätzen für Besucherinnen und Besucher ist in besonderem Maße auf eine gute Auffindbarkeit und leichte Zugänglichkeit zu achten. Sie sind daher in der Nähe

der Eingangsbereiche anzuordnen und müssen direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche und auf gleichem Niveau zu erreichen sein. Auf Türen bzw. Tore soll verzichtet werden.

- h) Fahrradabstellplätze müssen einzeln zugänglich, ausreichend beleuchtet und witterungsgeschützt sein. Für Besucherstellplätze kann auf einen Witterungsschutz verzichtet werden.
- i) Die relevanten technischen Regelwerke der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), insbesondere die „Hinweise zum Fahrradparken“ sind bei der Planung und Ausführung von Fahrradabstellplätzen zu beachten.

Richtwerttabelle für Fahrradabstellplätze

Nr.	Bauvorhaben	Richtwert Fahrrad (Mindestwerte)	Hiervon für Besucher*innen
1 Wohngebäude			
1.1	Wohnungen < 65 m ² (sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausbau)	2 Stpl.	
1.2	Wohnungen > 65 m ² (sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausbau)	4 Stpl.	
1.3	Altenwohnungen	1 Stpl./5 WE mind. 2 Stpl. (nicht einzelnen WE zugeordnet)	1 Stpl. je 25 Wohnungen (nicht einzelnen WE zugeordnet)
1.4	Seniorenwohnheime	1 Stpl./25 Betten Mind. 2 Stpl.	1 Stpl. / 10 Betten mind. 2 Stpl.
1.5	Wohnheime für Studierende	1 Stpl. / Bett Mind. 2 Stpl.	1 Stpl. /
2 Pflegeeinrichtungen			
2.1	Altenpflegeheime		1 Stpl./ 10 Betten, mind. 2 Stpl.
3 Bildungseinrichtungen			
3.1	Kindergärten, -tagesstätten	10 Stpl. / Gruppe (9 davon Kinderfahrräder)	1 Stpl. / 2 Gruppen, mind. 2 Stpl.
4 Gewerbliche Anlagen			
4.1	Gewerbe- und Handwerksbetriebe	1 Stpl./100 m ² NF	20 %
4.2	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl./100 m ² NF	50 %
4.3	Lagerräume, -plätze	1 Stpl./1.000 m ² NF	-
4.4	Kfz-Werkstätten	2 Stpl.	-
4.5	Automatische Kfz- Waschstraßen	2 Stpl.	-
4.6	Kfz-Stellplätze zur Selbstbedienung	-	-
5 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
5.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl./70 m ² NF	50 %

5.2	Büro- und Verwaltungsräume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Arztpraxen)	1 Stpl./35 m ² NF	75 %
6 Verkaufsstätten			
6.1	Läden, Geschäftshäuser (< 800 m ² Verkaufsfläche)	1 Stpl./50 m ² VK, mind. 3 Stpl., davon mind. 1 für Lastenrad	75 %
6.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl./50 m ² VK, mind. 3 Stpl., davon mind. 1 für Lastenrad	75 %
6.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (>800 m ² Verkaufsfläche)	1 Stpl./100 m ² VK, mind. 2 Stpl. für Lastenräder	90 %
6.4	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten	1 Stpl./300 m ² VK, mind. 2 Stpl. für Lastenräder	90 %
7 Versammlungsstätten			
7.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. / 25 Sitze	90 %
7.2	Sonstige Versammlungsstätten	1 Stpl. / 25 Sitze	90 %
7.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. / 25 Sitze	90 %
7.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. / 25 Sitze	90 %
8 Sportstätten			
8.1	Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. / 50 m ² Hallenfläche	90 %
8.2	Sporthallen ohne Besucherplätzen	1 Stpl. / 50 m ² Hallenfläche zzgl. 1 Stpl. / 10 Besucherplätze	90 %
8.3	Kegel- und Bowlingbahnen	2 Stpl. / Bahn	90 %
8.4	Fitnesscenter, Saunen, Solarien	1 Stpl. / 50 m ² NF	90 %
9 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
9.1	Gaststätten, Imbiss und Kiosk mit Sitzgelegenheiten	1 Stpl. / 10 m ² Gastraumfläche	90 %
9.2	Biergärten	1 Stpl. / 25 m ² Freiraumfläche	90 %
9.3	Tanzlokale, Diskotheken	1 Stpl. / 10 m ² Gastraumfläche	90 %
9.4	Hotels, Pensionen, andere im Gewerbegebiet zulässige Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. / 5 Zimmer, mind. 4 Stpl.	25 %
9.5	Jugendherbergen	1 Stpl. / 10 Betten	25 %

Abkürzungen Stpl.: Stellplatz, NF: Nutzfläche, VK: Verkaufsfläche

Begründung

Die Bau- und Genehmigungspraxis zeigt, dass das Thema Stellplätze in den letzten Jahren und Jahrzehnten primär unter dem Aspekt der Unterbringung von Kfz betrachtet und berücksichtigt wurde. § 47 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sagt hierzu, dass bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Der Vollzug dieser Vorschrift wird durch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge geregelt, in der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für unterschiedliche Nutzungen aufgeführt werden. Bezüglich Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern heißt es in § 47 LBauO jedoch lediglich, dass Abstellplätze für Fahrräder herzustellen sind, soweit ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist und Bedürfnisse des Verkehrs es erfordern. Eine entsprechende Verwaltungsvorschrift analog zu den Kfz-Stellplätzen existiert nicht. Dementsprechend wurde das Thema bisher insbesondere im Rahmen der Genehmigung privater Bauvorhaben eher nachrangig behandelt. Die aktuellen verkehrspolitischen und v. a. auch klimaökologischen Diskussionen zeigen jedoch, dass hier ein Umdenken unumgänglich ist. Das im Jahr 2015 beschlossene Radverkehrskonzept 2025 als Teilbaustein des Mobilitätskonzeptes 2025 der Stadt Trier führt hierzu bereits aus, dass „im Bereich privatwirtschaftlich betriebener Einzelziele [...] die Stadt Trier nach § 88 (2) der LBauO „die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder verlangen (kann), wenn Bedürfnisse des Verkehrs dies erfordern; die erforderliche Größe, die Lage und die Ausstattung können in der Satzung festgelegt werden. [...] Hier sollte in jedem Fall ein Kriterienkatalog für die Ausstattungsmerkmale solcher Abstellanlagen erarbeitet werden“. Im Jahr 2019 hat die Stadt Trier den sog. „Klimanotstand“ erklärt (Vorlage 352/2019). Im entsprechenden Beschluss des Stadtrates wird die Anerkennung gefordert, dass die „Klimakrise eine existentielle Bedrohung ist und deswegen schnell und konsequent gehandelt werden muss.“ Auch unter diesem Aspekt ist ein Handeln gefordert, dass die Belange des Radverkehrs weiter fördert und stärkt. Die Dringlichkeit und Präsenz des Themas Fahrradabstellanlagen wurde zwischenzeitlich auch durch einen Antrag der FDP Fraktion vom Januar 2022 deutlich. Der Rat der Stadt Trier hat daraufhin im Februar 2022 den Arbeitskreis Radverkehr damit beauftragt, sich mit der Erstellung eines Konzeptes für den Ausbau der Fahrradabstellanlagen zu befassen und die Ergebnisse zu gegebener Zeit dem Stadtrat vorzulegen. Insbesondere die Frage, wie der Ausbau von Abstellanlagen auch auf überwiegend privaten Flächen unterstützt werden kann und welche Standards seitens der Stadt in diesem Zusammenhang von den Bauherren erwartet werden, wurde als Arbeitsauftrag gegeben. Ebenso die Frage, wie der verstärkten Nutzung von teuren Spezialfahrrädern sowie E-Bikes und Pedelecs durch erhöhte Sicherheit von Abstellanlagen Rechnung getragen werden kann. (Vorlage 034/2022). Die nun in den Bebauungsplan aufgenommene Satzung „Fahrradstellplätze“ erfolgt auf Basis der vorgenannten Rahmenbedingungen und definiert die Anforderungen an Lage, Anzahl und Beschaffenheit der Fahrradabstellanlagen für unterschiedliche, im Plangebiet zulässige Nutzungen. Definiert werden dabei die Bedarfe, die durch die jeweilige Nutzung selbst ausgelöst werden, ergänzt um den jeweiligen Besucheranteil. An die Besucherstellplätze werden weitergehende Anforderungen bzgl. leichter Zugänglichkeit und Auffindbarkeit definiert. Jeder Bauherr muss im Bauantragsverfahren den Nachweis erbringen, dass er die entsprechende Anzahl an Fahrradstellplätzen gem. der in der Satzung definierten Richtwerte erfüllt. Auch die in der Satzung definierten „Qualitätsstandards“ (Größe, Lage, Beschaffenheit)

sind nachzuweisen. Mit diesen Regelungen wird ein auch im Stadtraum sichtbares Zeichen einer umweltfreundlichen Nahmobilität gesetzt und weitere Anreize zur Verschiebung des Modalsplit (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsträger oder Verkehrsmittel) zugunsten des Radverkehrs geschaffen.

6.10.4. Werbeanlagen

Festsetzung

- a) *Im Plangebiet sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für im Plangebiet ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.*
- b) *Im Plangebiet ist das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Grundstücksmauern nicht zulässig.*
- c) *Nicht zulässig sind Leuchtkästen, Laufschriften, Fahnen, Fahnentransparente, Spannbänder mit Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht. Ausgenommen davon sind feste mit LED hinterleuchtete Werbetafeln die auf die Fassade montiert werden.*
- d) *Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb des 1. Obergeschosses ist nicht zulässig, ebenso wie Werbeanlagen auf Dächern.*
- e) *Im Baufeld B1a sind selbstständige Werbeanlagen nicht zulässig.*
- f) *Im Baufeld B1b sind für den Drogeriefachmarkt 2 Werbeanlagen am Gebäude bis zu jeweils max. 1,2 m² zulässig.*
- g) *In den Baufeldern B2 und B3 müssen Werbeanlagen und Firmenaufschriften vollflächig (fassadenbündig) auf der Fassade untergebracht werden. Sie dürfen*
 - *ausschließlich in horizontaler Ausführung errichtet werden,*
 - *eine maximale Höhe der Werbeanlage von 0,75 m nicht überschreiten und*
 - *maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.*

Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen, die als ausladende Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade angebracht werden. Diesen dürfen nicht mehr als 0,5 m von der Fassade, an der sie angebracht werden, ausladen und eine maximale Größe von 0,75 m² nicht überschreiten.

Im Bereich der Baufelder B2 und B3 ist je Nutzungseinheit nur eine Werbeanlage auf Fassadenflächen und eine Werbeanlage als Ausleger zulässig.

- h) *Gemäß Planeintrag ist im Plangebiet eine freistehende Reklame- und Werbeanlage, Sammelhinweisschild, Werbepylon oder eine Werbestele mit einer max. Höhe von jeweils 7,50 m und einer max. Breite von 2,60 m zulässig.*

Begründung

Die Stadt Trier möchte mit dem Rahmenplan Außenwerbung die Errichtung von Werbeanlagen im Stadtgebiet steuern und somit im Sinne einer positiv gerichteten Stadtgestaltung das Stadtbild erhalten und weiterentwickeln, der Außenwerbewirtschaft zugleich aber auch

substanziell Werberaum geben. Ziel ist es dabei, eine stadtbildverträgliche Integration von Werbeanlagen zu ermöglichen und zugleich eine rechtlich gleichbehandelnde und transparente Bewilligungspraxis aufzubauen, die Entscheidungen nach klar definierten und nachvollziehbaren städtebaulichen und gestalterischen Kriterien trifft.

Stadtgestalterisch nicht beabsichtigte Wirkungen, die durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen oder eine unangemessene Höhe oder Lage von Werbeanlagen entstehen können, werden im Plangebiet durch die Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen vermieden. Hierbei wird insbesondere die Lage angrenzend an die im Rahmenplan Außenwerbung definierte Zone 1 (Hochsensibler Stadtraum) berücksichtigt, so dass gebietsadäquate Festsetzungen getroffen werden.

Es sind Werbeanlagen nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Außenwerbeanlagen für Fremdwerbung außerhalb des Plangebietes sind unzulässig. Eine weite Sichtbarkeit und Dominanz der Werbeanlagen wird beispielsweise durch die Höhenbeschränkung und den Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Dachflächen vermieden. Ebenso werden störende Einflüsse, die durch ständig bewegte bzw. beleuchtete Werbung entstehen können, mit der Festsetzung ausgeschlossen.

Ebenfalls wird die Zulässigkeit selbstständiger Werbeanlagen zur Begrenzung deren Anzahl, Höhe und deren Ansichten unter Berücksichtigung des städtischen Rahmenplanes „Außenwerbung“ auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt und damit Auswirkungen auf das Ortsbild begrenzt.

Zudem soll für die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ein Webepylon an der Ehranger Straße möglich sein.

6.11. Versorgungsanlagen/Trafo

Zwischen der Ehranger Straße und dem derzeitigen Aldi-Markt befindet sich eine Trafostation. Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Fläche für Versorgungsanlagen an diesem Standort berücksichtigt. Die Fläche verbleibt im Eigentum der HJ VV GmbH.

6.12. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Oberflächenwasserentwässerung sowie die Hausanschlussleitungen werden auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt. Insbesondere für die Rückhaltung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich bedarf es keiner Festsetzung von Flächen, da es sich um private Entwässerungsanlagen handelt. Der Nachweis der Entwässerungskonzeption und der erforderlichen Rückhaltung ist im Bauantragsverfahren zu führen.

6.13. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Bodenschutzfläche. Es handelt sich um die Fläche 211 00 000 - 5055 / 000 – 00, ehem. ARAL-Tankstelle, Trier, Ehranger Str. 96. Diese ist in der Bewertungsstufe (BWS) 3 als nicht altlastverdächtiger Altstandort gekennzeichnet.

In der gekennzeichneten Fläche des Altstandortes sind bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen zu Wohnbau- oder gewerblichen Zwecken erst zulässig, wenn die Ausschachtarbeiten und auch die Gestaltung der späteren Geländeoberfläche, aufgrund des

noch vorhandenen Erkundungsrisikos, von einem Gutachter begleitet wurden. Sollte der Gutachter dabei organoleptische Auffälligkeiten feststellen, ist der erforderliche Handlungsbedarf in Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier zu klären. Bei Feststellung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen gemäß den geltenden Vorschriften und Standards durchzuführen. Der Gutachter muss prüfen, ob die neu gestalteten Oberflächen der unversiegelten Freiflächen, die für Wohnzwecke genutzt werden sollen, die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSch V) in der obersten Bodenschicht von 0- 30 cm sicher einhalten.

7 Hinweise und Empfehlungen

7.1 Radon

Gemäß der Radonpotentialkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem Radonpotenzial von 31,8 kBq/cbm.

Seit dem Jahr 2019 gilt für Radon in Aufenthaltsräumen ein gesetzlicher Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter in der Raumluft. Dieser Referenzwert dient als Maßstab für die Prüfung der Angemessenheit von Maßnahmen, er ist jedoch kein Grenzwert. Das Strahlenschutzgesetz definiert hierzu Gebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen überschritten wird. Um dort den Schutz der Bevölkerung durch besondere Auflagen für Neubauten oder für Arbeitsplätze zu verbessern, waren die Länder aufgefordert gewesen, bis Ende des Jahres 2020 solche Vorsorgegebiete ausweisen.

Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie eigene, vom MKUEM beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass nach derzeitigem Wissenstand in Rheinland-Pfalz in keinem Landkreis ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss. Dies wird auch durch die Radonmessungen in der Raumluft von Häusern bestätigt, die seit 2003 im Auftrag des MKUEM durchgeführt wurden. Da das geologische Radonvorkommen jedoch sehr kleinräumig gegliedert ist, hat das MKUEM eine Radonprognosekarte beauftragt, die den Bürgerinnen und Bürgern eine Einschätzung ihrer persönlichen Radonsituation erleichtern soll. Diese Karte ist jetzt auf der Homepage der Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt verfügbar. Aufgrund der kleinteiligen Struktur des geologischen Untergrunds mit erhöhten Radonvorkommen erlauben jedoch nur eigene Messungen in bestehenden Häusern oder im Baugrund von Bauplätzen eine konkrete Beurteilung der Radonsituation. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

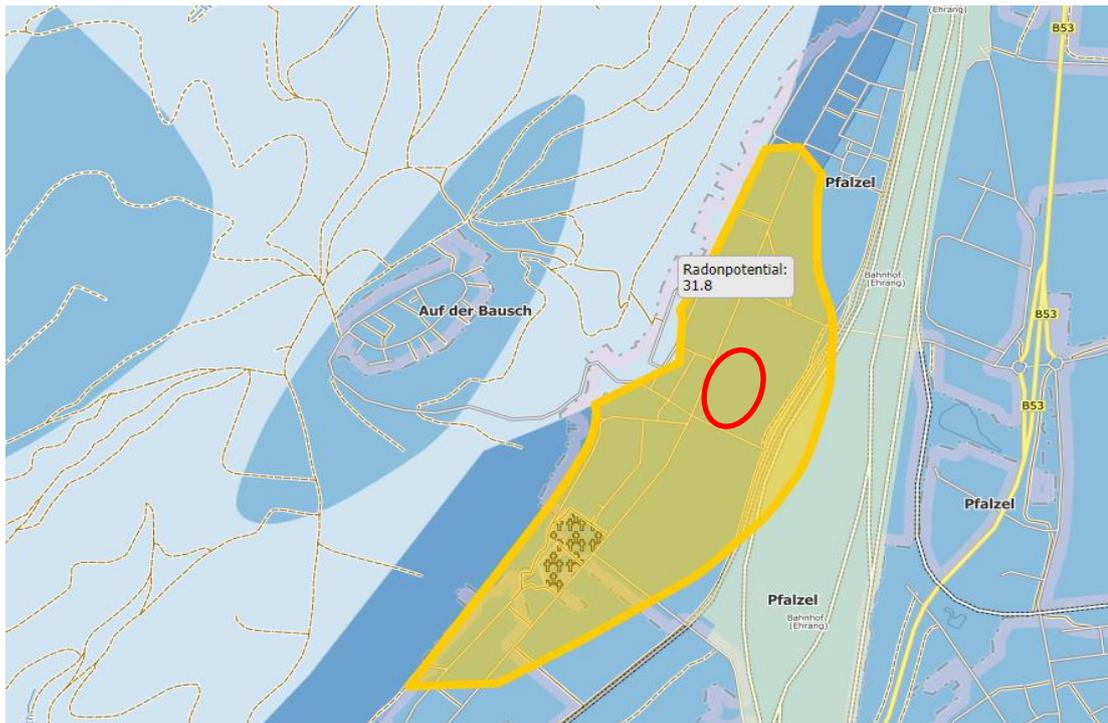


Abbildung 13: Radonkarte (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

Der hier abgebildete Ausschnitt aus der landesweiten Karte des Radonpotenzials (Landesamt für Umwelt, Rheinland-Pfalz) beruht bisher auf nur wenigen Messungen und ist deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich. Die Karte kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein, sondern es bedarf gesonderter Untersuchungen. Wie vom LfU ausgeführt, schwankt die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschränken oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

7.2 Starkregenvorsorge

Das Plangebiet liegt am Hangfuß des Richtung Auf der Bausch und Pfälzer Wald ansteigenden Geländes. Im Fall von Starkregenereignissen, die sich infolge der globalen Klimaerwärmung verstärken und häufiger auftreten können, kann es begünstigt durch die topographischen Verhältnisse zu Abflusskonzentrationen kommen. Grundsätzlich ist der Bereich östlich der Ehranger Straße nicht von Abflussfahnen betroffen.

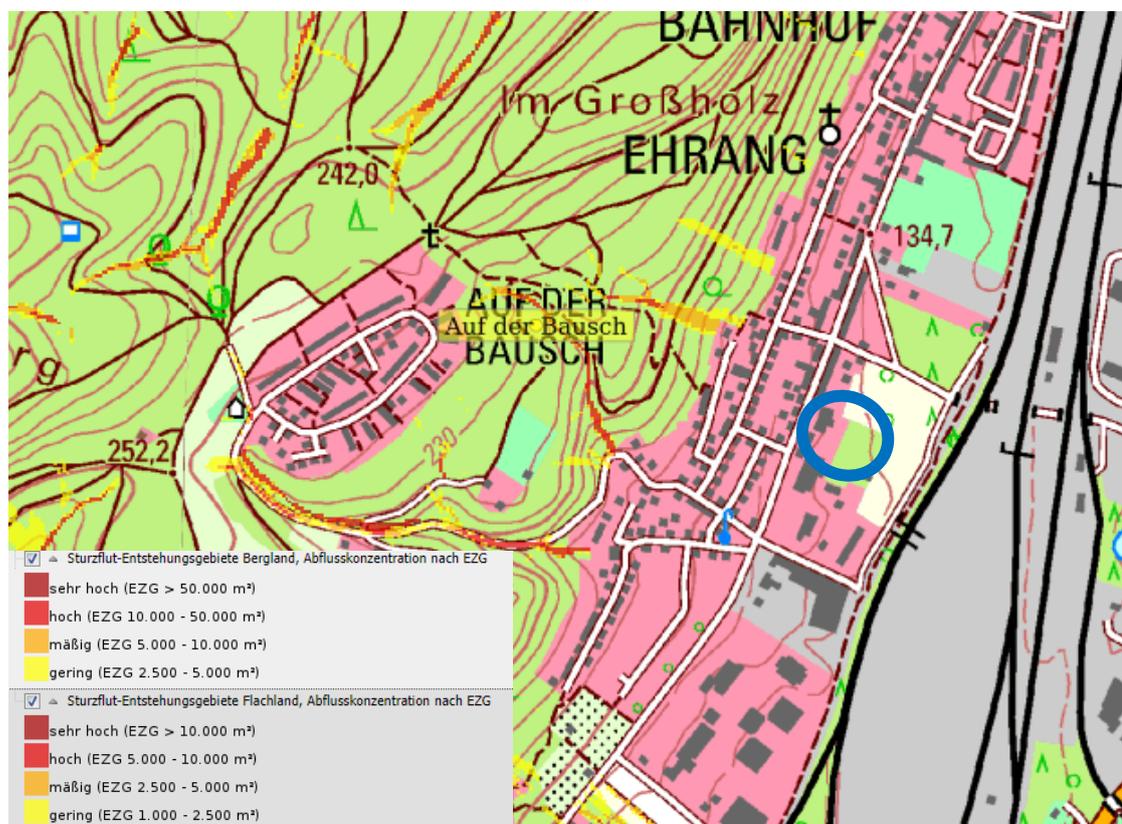


Abbildung 14: Potentielle Abflusskonzentration bei Starkregen (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP)

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Tiefgaragenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen. Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus,

- Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- Herstellung von an geplante Gebäude anschließende Freiflächen,
- anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingänge bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußentreppe mit Stufe,
- Überflutungssicher Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rückstausicherungen,
- Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
- Anlage von Überlaufschwelle an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/hinweiskarte-zur-starkregengefaehrdung/starkregenkarte> und die entsprechende Starkregengefahrenkarte kann bei der Stadtverwaltung Trier, beim Tiefbauamt eingesehen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen durch das Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Deutschhausplatz 1, 55116 Mainz Tel.: 06131/2398-0, „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

7.3. Archäologie

Um sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des BE 34 keine Kulturdenkmäler unerkannt zerstört werden, sind vor der Erschließung und Bebauung archäologische Baggersondagen auf den künftigen Baufeldern und der Trasse der künftigen Planstraße erforderlich. Sollten nach Abzug des Oberbodens archäologische Strukturen (Mauerwerk, Bodenverfärbungen o.ä.) zutage kommen, sind im Vorfeld reguläre Ausgrabungen zu Lasten des Trägers der Maßnahme vorzusehen (§ 21 Abs. 3 DSchG).

7.4. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind auf Ebene des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen und nachzuweisen.

7.5. Schutz von Vegetationsbeständen

Wertvolle – auch angrenzende – Vegetationsbestände sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich.

7.6. Belange der Bahn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Dem siedlungsstrukturellen Leitbild der Stadt Trier liegt im Sinne der landesplanerischen Zielsetzung grundsätzlich der Leitgedanke einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zugrunde. Im Rahmen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen werden. Auch durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß soll diese Zielsetzung unterstützt werden. Um die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verringern bzw. zu verhindern, sind die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten, die eine moderate Ergänzungsbebauung zulassen und bestehende Erschließungssysteme aufgreifen, zu nutzen.

Infolge der Überplanung eines bereits städtebaulich geprägten Bereichs mit einem hohen Maß an Versiegelung im Bereich an der Ehranger Straße und bestehender Erschließungsinfrastruktur wird das Gebiet in Randlage der Ehranger Straße nachhaltig städtebaulich entwickelt. Dabei wird einerseits der in der Stadt Trier entlastet, insbesondere im Bereich kostengünstiger Wohnungen. Des Weiteren werden Räumlichkeiten für Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur geschaffen. Der durch den Schienenverkehrslärm beeinflusste Bereich im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird damit adäquat zu Nicht-Wohnnutzungen herangezogen.

Durch die Ergänzungsbebauung B2 und B3 im Osten werden allerdings Freiflächen verloren gehen. Da natur- und artenschutzfachlich ein Ausgleich erfolgen wird, werden einerseits ein ansprechendes Wohnumfeld hergestellt und die naturschutzfachlichen Belange andererseits in angemessener Form gewürdigt.

8.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

An der Ehranger Straße ist die Modernisierung und Erweiterung des dort ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounters auf 1.200 m² VK sowie die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (≤ 800 m² VK) vorgesehen.

Da die Flächen durch unterschiedliche Vorhabenträger entwickelt werden sollen, werden für die Gesamtentwicklung zwei Bebauungsplanverfahren für Teilflächen zeitlich parallel durchgeführt, jedoch die für die Ermittlung der Auswirkungen und etwaig daraus folgender Maßnahmen erforderlichen Gutachten (hier Einzelhandel) für das Gesamtvorhaben erstellt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle durch die Gesamtentwicklung entstehenden und in die Abwägung der planerischen Belange einzustellenden Auswirkungen sachgerecht in den jeweiligen Bebauungsplänen behandelt werden können.

Mit der Auswirkungsanalyse⁷ werden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung überprüft. Insbesondere ist darin zu überprüfen, ob sich das großflächige Vorhaben des Aldi und die Ansiedlung eines Drogistens in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Trier einfügt oder ob wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgungsstruktur in Trier und im Umland ausgelöst werden.

Im Drogeriewarensegment ist aktuell kein wesentlicher Anbieter innerhalb des Einzugsgebietes vorhanden. Demzufolge werden rd. 80 % der hier erzielten Umsatzleistung zu Lasten anderer Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes gehen. In keinem Fall kann aufgrund der hier ausgewiesenen rechnerischen Umsatzerwartung von einer Bestandsgefährdung ausgegangen werden.

Insgesamt werden sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen von Trier als auch in anderen Trierer Versorgungslagen, aber auch im Umland keine Betriebsgefährdungen in Folge des Vorhabens eintreten. Weder städtebaulich relevante Auswirkungen (Leerstände, Beeinträchtigungen des Stadtbilds usw.) noch eine Verschlechterung der Versorgungsstruktur sind zu erwarten. Vielmehr wird mit der Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes ein Nahversorger modernisiert und mit der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes eine bereits im Einzelhandelskonzept benannte Versorgungslücke geschlossen.

8.3. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Areal an der Ehranger Straße, d. h. das Vorhabengebiet der HJ VV GmbH sowie die Neuerrichtung des Aldi-Marktes soll u.a. mit Einzelhandelsnutzungen, gesundheitsbezogenen Nutzungen, Büronutzungen und weiteren ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Da die Flächen durch unterschiedliche Vorhabenträger entwickelt werden sollen, werden für die Gesamtentwicklung zwei Bebauungsplanverfahren für Teilflächen zeitlich parallel durchgeführt (Bebauungsplan BE 34-1 und BE 34-2), jedoch die für die Ermittlung der Auswirkungen und etwaig daraus folgender Maßnahmen erforderlichen Gutachten (hier Verkehr) für das Gesamtvorhaben erstellt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle durch die Gesamtentwicklung entstehenden und in die Abwägung der planerischen Belange einzustellenden Auswirkungen sachgerecht in den jeweiligen Bebauungsplänen behandelt werden können.

Im Rahmen einer verkehrsplanerischen Begleituntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen für die Vorhaben der HJ VV GmbH und von Aldi betrachtet, das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Vorhabens berechnet und qualitative Aussagen zur Verkehrswirksamkeit, insbesondere zur Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Anbindung an die Ehranger Straße, abgeleitet⁸.

Zur Erfassung der Verkehrszahlen wurde eine Gerätezählung im Zuge der Ehranger Straße für die Dauer einer Woche vom 21.06.2023 – 27.06.2023 durchgeführt. Die zusätzliche Knotenstromerhebung fand an folgenden Stellen statt:

⁷ Vgl. GMA (2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter Neuansiedlung Rossmann-Drogeriemarkt in Trier, Ortsteil Pfalzel, Ehranger Straße 48. Ludwigsburg (Stand 17.10.2022)

⁸ Vgl. VERTEC GmbH (2024): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung. Bebauungsplan BE 34-1 „Ehranger Straße 96“, Bebauungsplan BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ in der Stadt Trier. Koblenz.

- K1: Ehranger Straße /Meisenweg
- K2 Ehranger Straße / Layweg
- K3 Ehranger Straße / Anbindung Aldi / Anbindung Getränkemarkt

Die Knotenstromzählung bildet die Grundlage, bestehende Verkehrsströme zu erkennen und Leistungsfähigkeitsberechnungen zur Verträglichkeit zusätzlicher Verkehrsmengen durchzuführen. Die Auswertung der einzelnen Fahrtrichtungen zeigt näherungsweise symmetrische Richtungsbelastungen. Es lässt sich ein geringerer Belastungsüberhang in Fahrtrichtung Süden (Biewer) feststellen.

Die Ehranger Straße weist je nach Streckenabschnitt Querschnittsbelastungen zwischen rd. 4.700 und 5.300 Kfz/d auf, davon rd. 310- 320 Schwerverkehrsfahrzeuge. Der Layweg erschließt u.a. das Wohngebiet "Auf der Bausch" und ist mit rd. 1.600 Kfz/d belastet, während im Meisenweg als Wohnweg rd. 200 Kfz/d registriert wurden. Der bestehende ALDI Markt weist ein Aufkommen von jeweils rd. 730 Zu- und Abfahrten pro Tag auf.

Bei der Prognoseberechnung der Verkehrsmengen wird eine allgemeine Verkehrsentwicklung von +5% in Ansatz gebracht. Diese dient zur Abdeckung von potenziellen zukünftigen lokalen Sonderentwicklungen im Umfeld des Planungsgebietes, zur Absicherung des erhobenen Belastungsbildes gegenüber periodischen Schwankungen innerhalb der Normalwerktagswoche sowie als Grundlage für belastbare Dimensionierungsbelastungen, insbesondere für Berechnungen zur Verkehrsqualität.

Für das Planungsvorhaben berechnet sich unter Berücksichtigung des Verbundeffektes eine richtungsbezogene Tagesbelastung von ca. 1.640 Kfz/d, davon 14 Schwerverkehrsfahrzeuge. Innerhalb der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde berechnen sich 154 Zu- und 186 Abfahrten, davon jeweils eine Fahrt im Schwerverkehr.

Im Prognose Nullfall (P0) ist ausschließlich die allgemeine Verkehrsentwicklung ohne Umsetzung des Bebauungsplans in Ansatz gebracht. Das Verkehrsaufkommen ist gegenüber der Bestandserfassung um 5% erhöht.

Zur Berechnung des Planfalls (P1), d. h. zur Verkehrsentwicklung nach Umsetzung des B-Plans, wird als Grundlage der Prognose Nullfall angenommen. Zunächst wird das derzeitige Aufkommen des ALDI-Marktes aus dem Verkehrsbild subtrahiert. In einem nächsten Schritt wird das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen des Planungsvorhabens berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung ist über eine neue Anbindung im Zuge der Ehranger Straße vorgesehen.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- In der Ehranger Straße werden im P1-Fall je nach Streckenabschnitt Belastungszuwächse zwischen rd. 710 und 1.280 Kfz/d gegenüber dem PO-Fall ausgewiesen. In der Ehranger Straße (Nebenstraße, östl. Ast am Knoten K3) werden Entlastungen von rd. 1.510 Kfz/d prognostiziert, da die verkehrliche Erschließung des ALDI-Marktes zukünftig nicht mehr über diesen Streckenzug erfolgen soll.
- Die Mehrbelastungen in der maßgeblichen Nachmittagsspitzenstunde betragen an den Knotenpunkten K1 und K2 ca. 140 bzw. 50 Kfz/h. Der Knotenpunkt K3 erfährt eine deutliche Entlastung um ca. 150 Kfz/h auf eine Gesamteinfahrmenge von nur noch rd. 30 Kfz/h. Die vorgesehene Anbindung des Planungsvorhabens an die Ehranger Straße

weist eine Gesamteinfahrmenge von rd. 730 Kfz/h auf. Auf das Planungsvorhaben entfallen rd. 150 Zu- und 180 Abfahrten in der Nachmittagsspitzenstunde.

- Die Ergebnisse von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss kommen zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen infolge des Planungsvorhabens keine Verkehrsflussdefizite zu erwarten sind. Es berechnet sich an allen untersuchten Knotenpunkten Qualitätsstufe A.

Die berechneten Mehrbelastungen im P1-Fall werden aus fachtechnischer Sicht als verträglich bewertet. Das vorgesehene Erschließungskonzept kann befürwortet werden. Aus verkehrsplanerischer Sicht spricht einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens somit nichts entgegen. Bei der Betrachtung der Verkehrszunahme erfolgte eine Betrachtung aus der sicheren Seite, die zwecks Zusatzbelastung der Knotenpunkte einen ausreichenden Puffer berücksichtigt.

8.4. Auswirkungen durch Lärmimmissionen

Für das Vorhaben sollen als Grundlage für die weitere Planung die Geräuscheinwirkungen die Verkehrslärmeinwirkungen, die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen in der Umgebung, die Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets durch die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sowie die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten in der Umgebung schalltechnisch untersucht und beurteilt werden. Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.⁹

Beabsichtigt wird die Entwicklung eines Areals an der Ehranger Straße u. a. mit Wohnen, Einzelhandelsnutzungen (Aldi, Drogeriefachmarkt), gesundheitsbezogenen Nutzungen, Büronutzungen und weiteren ergänzenden Nutzungen. Da die Flächen durch unterschiedliche Vorhabenträger entwickelt werden sollen, werden für die Gesamtentwicklung zwei Bebauungsplanverfahren für Teilflächen zeitlich parallel durchgeführt (Bebauungsplan BE 34-1 und BE 34-2), jedoch die für die Ermittlung der Auswirkungen und etwaig daraus folgender Maßnahmen erforderlichen Gutachten (hier Immissionseinwirkungen) für das Gesamtvorhaben erstellt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle durch die Gesamtentwicklung entstehenden und in die Abwägung der planerischen Belange einzustellenden Auswirkungen sachgerecht in den jeweiligen Bebauungsplänen behandelt werden können.

8.4.1. Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der Ehranger Straße, dem Meisenweg und dem Layweg sowie durch den Schienenverkehr auf den Bahnstrecken 3010, 3141 und 3142 sind zu prognostizieren und zu beurteilen.

⁹ Vgl. FIRU GfI (2024): Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen BE 34-1 „Ehranger Straße 96“ und BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ Stadt Trier. Kaiserslautern.

Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt. Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen an den geplanten Gebäuden werden die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten herangezogen.

Gebietsart	Orientierungswert in dB(A)	
	Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-06.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45
Mischgebiet (MI)	60	50
Gewerbegebiet (GE)	65	55

Am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) werden an den im Osten des Plangebiets vorgesehenen Gebäuden B2 und B3 unter Berücksichtigung des Baukonzeptes Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 59 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten der Bürogebäude eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

An den der Ehranger Straße zugewandten Fassadenabschnitten von Gebäude B1 werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 68 dB(A) im lautesten Geschoss berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um bis zu 8 dB(A) deutlich überschritten. An der straßenabgewandten Fassade von Gebäude B1 wird der Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten. An den der Privatstraße zugewandten Fassaden von Gebäude B1 werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um bis zu 3 dB(A) an der der Privatstraße zugewandten Seite überschritten.

Im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) werden unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung an den geplanten Gebäuden B2 und B3 im Osten des Plangebiets Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 60 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete (in Anlehnung an die Darstellung im FNP und den Ausschluss von Wohnnutzungen) von 55 dB(A) wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. In diesen Gebäuden ist keine im Nachtzeitraum störende Nutzung geplant.

An der der Ehranger Straße zugewandten Fassade von Gebäude B1 werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) im lautesten Geschoss berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (aufgrund der geplanten Mischnutzung aus Wohnen und Einzelhandel) von 50 dB(A) wird um bis zu 10 dB(A) deutlich überschritten. An der straßenabgewandten Fassade von Gebäude B1 werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 54 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 4 dB(A) überschritten.

An den der Privatstraße zugewandten Fassaden von Gebäude B1 werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Fazit:

Aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

8.4.2. Verkehrslärmuntersuchung durch den Bau von Linksabbiegespuren

Durch die Planung wird außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ehranger Straße 96-98 der Bau von zwei Linksabbiegespuren erforderlich.

Die Änderungen der Verkehrswege sind gemäß 16. BImSchV zu überprüfen. Nach § 1 Abs. 2, 16. BImSchV ist eine Änderung wesentlich, wenn

- 1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder
- 2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Durch den Bau der Linksabbiegespuren werden keine durchgehenden Fahrstreifen zwischen zwei Knotenpunkten neu geschaffen. Damit ist die Voraussetzung für die wesentliche Änderung gemäß § 1 Abs.2 Nr.1 16. BImSchV nicht erfüllt.

Gemäß § 1 Abs.2 Nr. 2 16. BImSchV ist zu prüfen, ob durch erhebliche bauliche Eingriffe wesentliche Verkehrslärmpegelerhöhungen verursacht werden. Erhebliche bauliche Eingriffe nach § 1 Abs.2 Nr.2 16.BImSchV sind solche Maßnahmen, die in die Funktion der Straße als Verkehrsweg, mit dem Ziel der Steigerung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Straße, eingreifen. Der Neubau der Linksabbiegespuren stellt demnach einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV dar.

Bei dieser Prüfung ist auf die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Straßenabschnitte, in die erheblich baulich eingegriffen wird, abzustellen. Die Verkehrslärmeinwirkungen sind auch für die an die Ausbauabschnitte angrenzenden bestehenden Gebäude mit störempfindlichen Nutzungen zu ermitteln (vgl. VLärm-SchR97, Ziffer 27). Die Verkehrsdaten für die Straßenabschnitte, in die erheblich baulich eingegriffen wird, sind in der verkehrsplanerischen Begleituntersuchung für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall 1 dokumentiert.

Die Immissionsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass an den bestehenden Gebäuden entlang des betroffenen Straßenabschnitts, in den erheblich baulich eingegriffen wird, die Verkehrslärmpegelerhöhungen unter 3 dB(A) liegen. Der Kfz-Verkehr auf dem zu beurteilenden Straßenabschnitt verursacht im Prognose-Planfall Verkehrslärmbeurteilungspegel von deutlich weniger als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Fazit:

Damit sind die durch die Planung zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen nach den Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

8.4.3. Auswirkung der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse

Zu untersuchen und zu beurteilen sind die Auswirkungen der Planung auf die Straßenverkehrslärmverhältnisse an bestehenden Gebäuden entlang der Ehranger Straße, des Meisenwegs, des Laywegs sowie der Straße Am Knieberg außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hierzu sind die nach Verwirklichung der Planung zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen (Prognose-Planfall 1) mit den Verkehrslärmeinwirkungen im Prognose-Nullfall zu vergleichen.

Die Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Verkehrslärmverhältnisse auf bestehenden Straßen erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV. Danach sind Verkehrslärmpegelerhöhungen als wesentlich zu beurteilen, wenn

- sich der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) gemäß RLS-90 (d.h. aufgerundet) erhöht und dadurch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden
- oder sich der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder auf mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht
- oder sich der Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder von mindestens 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht.

Dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Für die Beurteilung gelten entsprechend der Gebietsnutzungen die folgenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV:

Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-06.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	59	49
Mischgebiet (MI)	64	54
Gewerbegebiet (GE)	69	59

Die Grenzen des Betrachtungsraumes der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse werden in der Regel dort gezogen, wo keine eindeutige Zuordnung des vorhabenbedingten Verkehrs auf bestimmte Straßenabschnitte mehr möglich ist (beispielsweise an Kreuzungen).

Im vorliegenden Untersuchungsfall wird die südliche Grenze des Betrachtungsraums im Bereich der Kreuzung Ehranger Straße/ Am Knieberg gezogen. Dort endet auch die bestehende Wohnbebauung, die erst wieder deutlich weiter südlich in der Biewerer Straße einsetzt. Der Bebauungsplan BE 28 „Unterm Knieberg“ setzt für das Gebiet zwischen der Ehranger Straße und der Straße Am Knieberg Allgemeine Wohngebiete fest. Aufgrund der von der Ehranger Straße abgerückten Baufenster können wesentliche Verkehrslärmpegelerhöhungen an den

innerhalb dieses Geltungsbereichs bereits bestehenden und geplanten Gebäuden ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Untersuchungsfall wird die südliche Grenze des Betrachtungsraums daher im Bereich der Kreuzung Ehranger Straße/ Am Knieberg gezogen.

Am Knotenpunkt Ehranger Straße/Hafenstraße ist davon auszugehen, dass sich die prognostizierten Mehrverkehrsbelastungen nördlich des Planvorhabens am Knotenpunkt aufteilen, da die Hafenstraße eine bedeutende Verbindung zur B 53 und im weiteren Verlauf auch an die A 64a darstellt. Ein Teil des Verkehrs von der Ehranger Straße wird über die Hafenstraße abfließen und sich die Verkehrsmengen neu verteilen – so auch die prognostizierten Mehrbelastungen. Verkehrslärmzunahmen werden darum lediglich bis zu diesem Punkt ermittelt.

Im Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr) werden auf dem nördlichen Teil des Abschnitts Q1 Ehranger Straße Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 0,6 dB(A) berechnet.

Auf dem südlichen Teil des Abschnitts Q1 Ehranger Straße werden Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 1,5 dB(A) berechnet. Diese Pegelerhöhungen resultieren aus Schallreflexionen an der geplanten Bebauung. An drei bestehenden Gebäuden entlang des Querschnitts Q1 Ehranger Straße wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) erreicht bzw. weiter überschritten. Die Verkehrslärmpegelerhöhungen an diesen Gebäuden sind damit in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als wesentlich zu beurteilen. An den übrigen Gebäuden entlang des Abschnitts Q1 Ehranger Straße sind die Verkehrslärmpegelerhöhungen als nicht wesentlich zu beurteilen.

An den Gebäuden an den übrigen Straßenabschnitten (Q2+Q3 Ehranger Straße, Q4 Meisenweg, Q5 Layweg) werden Verkehrslärmpegelerhöhungen von aufgerundet maximal 2 dB(A) berechnet. Im Prognose-Planfall 1 werden an diesen Gebäuden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) berechnet. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird um bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Verkehrslärmpegelerhöhungen sind in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.



Abbildung 15: Straßenverkehrslärm Umgebung Tag, Pegeldifferenzen

Im Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr) werden auf dem nördlichen Teil des Abschnitts Q1 Ehranger Straße Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 0,1 dB(A) berechnet. Diese Pegelerhöhungen resultieren aus aufgerundet 6 zusätzlichen Pkw auf diesem Abschnitt im Prognose-Planfall 1 (im Vergleich zum Prognose-Nullfall).

Auf dem südlichen Teil des Abschnitts Q1 Ehranger Straße werden Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 1 dB(A) berechnet. Diese Pegelerhöhungen resultieren aus Schallreflexionen an der geplanten Bebauung.

Am Großteil der bestehenden Gebäuden entlang des Querschnitts Q1 Ehranger Straße wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) erreicht bzw. weiter überschritten. Die Verkehrslärmpegelerhöhungen sind damit in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als wesentlich zu beurteilen.

An den Gebäuden an den übrigen Straßenabschnitten (Q2+Q3 Ehranger Straße, Q4 Meisenweg, Q5 Layweg) werden Verkehrslärmpegelerhöhungen von aufgerundet maximal 1 dB(A) berechnet. Im Prognose-Planfall werden an diesen Gebäuden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) berechnet. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird um bis zu 8 dB(A) überschritten. Die Verkehrslärmpegelerhöhungen sind in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.



Abbildung 16: Straßenverkehrslärm Umgebung Nacht, Pegeldifferenzen

Fazit:

In Anlehnung an die Beurteilungskriterien der 16. BImSchV sind die durch die Planung zu erwartenden rechnerischen Verkehrslärmpegelerhöhungen an den Wohngebäuden, an denen im Planfall die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erreicht oder überschritten werden, als wesentlich zu beurteilen. Für die im Prognose-Planfall 1 von Verkehrslärmeinwirkungen von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht betroffenen Wohngebäude an den o.g. Straßenabschnitten hat der Plangeber im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob die planbedingten Pegelerhöhungen zumutbar sind. Bei dieser Prüfung sind insbesondere die bestehenden Verkehrslärmverhältnisse und Möglichkeiten zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.

In der Nacht wird auf dem nördlichen Teil des Abschnitts Q1 Ehranger Straße ein Erreichen und Überschreiten des Beurteilungspegels von 60 dB(A) (Schwelle zur Gesundheitsgefährdung) bei gleichzeitigen Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 0,1 dB(A) berechnet. Diese Pegelerhöhungen resultieren aus aufgerundet 6 zusätzlichen Pkw im achtstündigen Nachtzeitraum im Prognose-Planfall 1 im Vergleich zum Prognose-Nullfall ohne die Planung. Pro Stunde ist damit mit weniger als einer zusätzlichen Kfz-Fahrt zu rechnen (0,75 Kfz-Fahrten/h). Gemäß vorliegenden Datensätzen der Verkehrsuntersuchung finden auf dem Querschnitt Q1 in der Nacht im Prognose-Nullfall bereits 37,8 Kfz-Fahrten pro Stunde statt, im Prognose-Planfall werden 38,5 Kfz-Fahrten pro Stunde erwartet. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Anzahl an Kfz-Vorbeifahrten und der geringen Abstände zwischen den bestehenden Gebäuden entlang des Straßenabschnitts und der Fahrbahn ist davon auszugehen, dass insbesondere die einzelnen Pegelspitzen, die durch die vorbeifahrenden Kfz verursacht werden, für das Störempfinden der betroffenen Anwohner maßgeblich sind und nicht der über den Nachtzeitraum gemittelte Beurteilungspegel. Durch die Planung wird die Anzahl der 37,8 Pegelspitzen pro Nachtstunde im Prognose-Nullfall rechnerisch um weniger als eine Pegelspitze pro Nachtstunde zunehmen. Durch die Planung werden aber keine höheren Pegelspitzen durch einzelne Kfz-Vorbeifahrten verursacht als im Nullfall. Deshalb ist zu erwarten, dass die pro Stunde im Nachtzeitraum prognostizierten, 0,75 zusätzlichen Pkw-Vorbeifahrten keinen Einfluss auf das Störempfinden der betroffenen Anwohner haben wird.

Auf dem südlichen Teil des Abschnitts Q1 Ehranger Straße wird ein Erreichen und Überschreiten des Beurteilungspegels von 60 dB(A) bei gleichzeitigen Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 1 dB(A) prognostiziert. Diese Pegelerhöhungen resultieren aus Schallreflexionen zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Bebauung.

Eine Kompensation der planbedingten wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhungen an den Gebäuden, an denen im Prognose-Planfall 1 Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bei gleichzeitig relevanten Pegelerhöhungen zu erwarten sind, kann durch passiven Schallschutz an den betroffenen Gebäuden erreicht werden.

Für die von wesentlichen Änderungen (wie oben beschrieben) betroffenen Gebäude wird parallel zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan BK 34-1 und BE 34-2 darum eine Lärmschutzsatzung beschlossen werden. Entsprechende Regelungen zur Übernahme der daraus resultierenden Kosten für Lärmsanierungsmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden durch die Investoren der in den Geltungsbereichen des BE 34-1 und BE 34-2 werden in den

Durchführungsverträgen zwischen Aldi Süd sowie der HJ VV GmbH und der Stadt Trier aufgenommen.

8.4.4. Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen

Die durch die Betriebsvorgänge der gewerblichen Nutzungen verursachten Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung und an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen selbst sind zu prognostizieren und zu beurteilen.

Relevante Gewerbelärmeinwirkungen sind insbesondere zu erwarten durch:

- Pkw-Fahrten und Pkw-Parkbewegungen von Kunden, Mitarbeitern und Bewohnern auf den Parkplätzen;
- Lkw-Anliefervorgänge;
- Kleintransporter-Anliefervorgänge;
- Ein- und Ausstapelvorgänge von Einkaufswagen;
- Betrieb haustechnischer Anlagen.

Die Gewerbelärmeinwirkungen werden auf der Grundlage von Ansätzen aus der einschlägigen Fachliteratur (Parkplatzlärmstudie, Ladelärmstudie) sowie anhand von Erfahrungswerten prognostiziert.

Die Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs und in der Umgebung erfolgt nach TA Lärm.

Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-06.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Mischgebiet (MI)	60	45
Gewerbegebiet (GE)	65	50

Für die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete angesetzt. Diese Bereiche sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Für die geplante Mischnutzung im Bereich B1a und B1b wird der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes herangezogen. Dies entspricht dem Charakter der geplanten Neubebauung. Da in Mischgebieten regelmäßig Wohnnutzungen vorhanden sind, werden unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Da im hinteren Teil des Plangebietes Wohnnutzungen ausgeschlossen sind, wird dort (B2 und B3) der Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet angesetzt

Gewerbelärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) werden an bestehenden Wohngebäuden an der Ehranger Straße westlich des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten.

In der ungünstigsten Nachtstunde (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) werden an bestehenden Wohngebäuden an der Ehranger Straße westlich des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen an der bestehenden Wohnbebauung resultieren maßgeblich aus der Lkw-Anlieferung.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Trier befindet sich der bestehende Aldi-Markt in einer Sonderbaufläche „Großflächige Einzelhandel-Nahversorgung“ und die nördlich angrenzende Bestandsnutzung (Autohändler, Reifengeschäft) in einer gewerblichen Baufläche. Für die westlich der Sonderbau- und Gewerbefläche liegenden Wohnbebauung stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.

Geplant ist der Abriss des bestehenden Aldi-Marktes und der Bau eines neuen Aldi-Marktes auf dem südlich gelegenen, bestehenden Parkplatz. Nördlich des neuen Aldi-Marktes soll ein Drogeriemarkt entstehen. In den beiden Gebäuden im östlichen Teil des Plangebiets sind gewerbliche Nutzungen mit dem Schwerpunkt des medizinisch/therapeutischen Bereiches vorgesehen.

Die Wohnbebauung westlich der Ehranger Straße grenzt sowohl heute als auch zukünftig an gewerblich genutzte Gebiete östlich der Ehranger Straße an. Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist (vgl. Punkt 6.7 TA Lärm). Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht soll dabei nicht überschritten werden.

Die in der Gemengelage zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden durch das Vorhaben nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Gewerbelärmeinwirkungen auf geplante schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) werden Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) an der der Privatstraße zugewandten Südfassade an Gebäude B1 berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um bis zu 4 dB(A) überschritten.

An der Ostfassade von Gebäude B1 werden Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) wird eingehalten.

An den zum Innenhof orientierten Fassadenabschnitten von Gebäude B1 wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) eingehalten und deutlich unterschritten.

An Gebäude B2 werden Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten von Gebäude B2 eingehalten. Am Gebäude B3 im Osten des Plangebiets werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 59 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten von Gebäude B3 eingehalten.

Innerhalb **der ungünstigsten Nachtstunde** werden am Gebäude B1 Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) an der der Privatstraße zugewandten Südfassade prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird um bis zu 6 dB(A) überschritten.

An der Ostfassade von Gebäude B1 ist bis zu einem Abstand von weniger als 5m zur Mitte des Tores der Tiefgarage mit Überschreitungen des Nacht-Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) zu rechnen.

Am Gebäude B2 werden Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 50 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten von Gebäude B2 eingehalten und deutlich unterschritten.

Am Gebäude B3 im Osten des Plangebiets werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 47 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten von Gebäude B3 eingehalten und deutlich unterschritten.

Fazit:

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht an der geplanten Bebauung Gebäude B1 (an der Südfassade und an der Ostfassade) werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Wegen der Regelung der TA Lärm zur Lage des maßgeblichen Immissionsorts außen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von Aufenthaltsräumen kann der erforderliche Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen nicht durch den Einbau von Schallschutzfenstern sichergestellt werden.

Für die geplante Bebauung wird eine Festsetzung getroffen, die offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden ausschließt. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen an der Fassade, wie z. B. Balkon-, Loggienverglasung, transparente Vorbauten, verträgliche Werte erreicht werden.

Einer Grundrissorientierung wird empfohlen, so dass die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden liegen. Aufenthaltsräume im Tagzeitraum müssen über mindestens ein Fenster verfügen, das auf der lärmabgewandten Seite liegt, an der der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten wird. Zum Nachtschlaf genutzte Räume müssen über einen schalldämmenden Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen technischer Art verfügen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, sofern kein weiteres Fenster auf einer gewerbelärmabgewandten Fassadenseite vorhanden ist.

8.4.5. Prognose Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Die gemäß Kontingentierung in den Bebauungsplänen BP 5 „Zwischen Bahngelände, Hafenstraße, Hafenbogen und südliche Eltzstraße“ und BE 24 „Teilfläche 1 zum Güterverkehrszentrum Trier“ zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen werden in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt.

Bei Betrieb der Gewerbegebiets- und Industriegebietsteilflächen gemäß der in den o. g. Bebauungsplänen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel werden an der östlichen Baugrenze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BE

34-1 am Tag Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 51 dB(A) am Tag berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird eingehalten und deutlich um mindestens 14 dB(A) unterschritten. An der im Westen des Plangebiets vorgesehenen Wohnbebauung werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 50 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) wird eingehalten und deutlich um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

In der Nacht werden bei Betrieb der Gewerbegebiets- und Industriegebietsteilflächen Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 42 dB(A) an der östlichen Baugrenze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BE 34-1 prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird eingehalten und um mindestens 3 dB(A) unterschritten. An der in der westlichen Hälfte des Plangebiets vorgesehenen Wohnbebauung werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 41 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird eingehalten und um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

In ca. 650 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Trierer Hafen“. Die innerhalb des Geländes des Trierer Hafens zulässigen Nutzungen müssen an bestehenden Wohngebäuden an der Ehranger Straße die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete einhalten.

Gemäß vorliegendem Baukonzept rückt das geplante Mischgebiet, in dem schutzbedürftige Wohnnutzung zulässig ist, nicht näher an das Betriebsgelände des Trierer Hafens heran als die bestehende Wohnbebauung entlang der Ehranger Straße.

Die zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen aus dem Trierer Hafen, die an den bestehenden Wohngebäuden an der Ehranger Straße die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete einhalten, können im geplanten Mischgebiet nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete führen.



Abbildung 17: Gewerbelärmeinwirkungen zulässige Emissionspegel (Tagzeitraum)

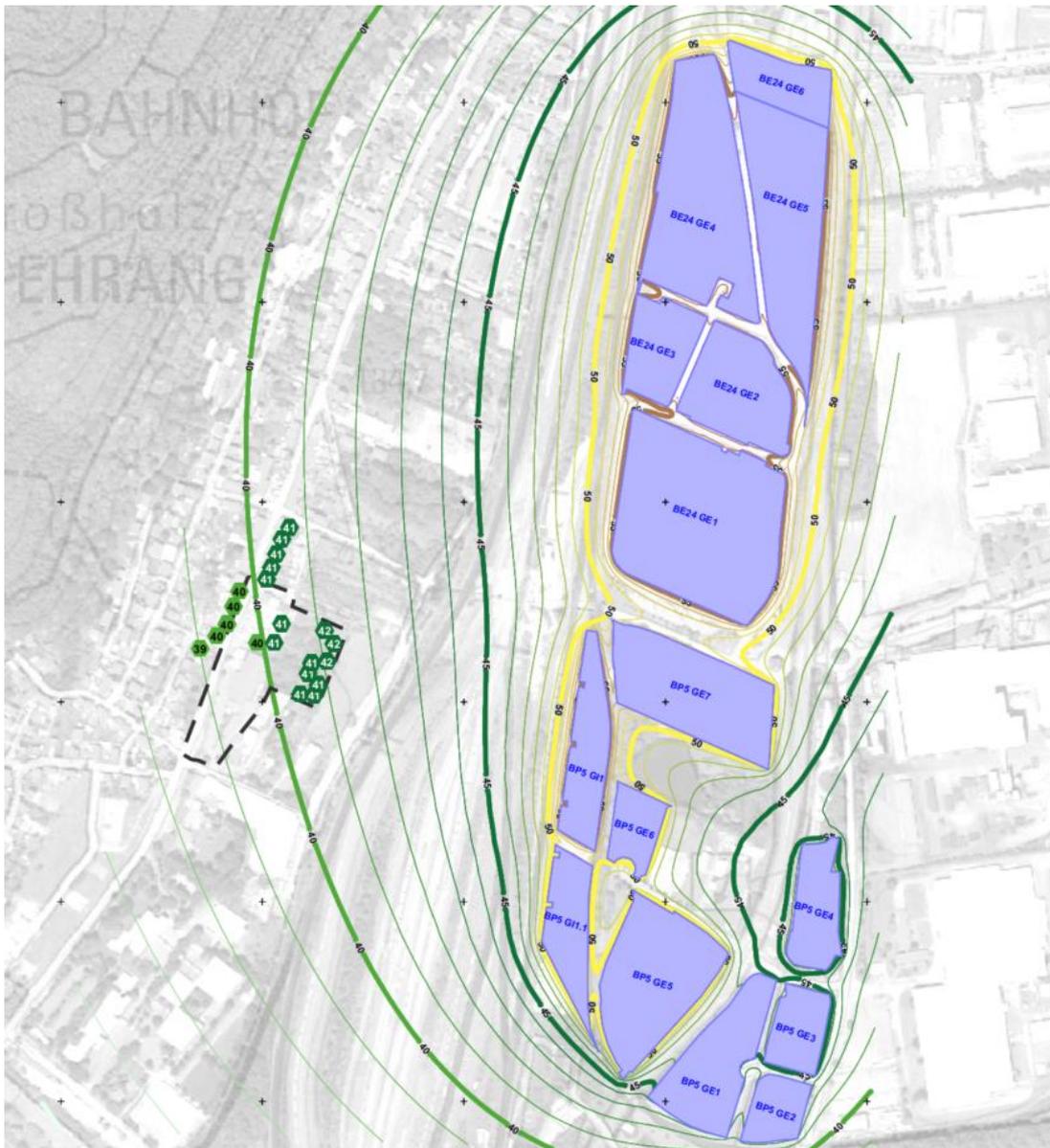


Abbildung 18: Gewerbelärmeinwirkungen zulässige Emissionspegel (Nachtzeitraum)

8.5 Auswirkungen auf den Artenschutz

Zur Planung liegt eine Fledermausuntersuchung vor, in der die funktionale Bedeutung des Areals für die Artgruppe Fledermäuse und potentielle Konflikte mit Funktionsräumen im Rahmen einer Gebietsumwandlung ermittelt wurden.¹⁰

Im Rahmen der Untersuchung konnte mit neun Arten (Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Bechsteinfledermaus (Hinweis)) und zwei Artenpaaren (Bartfledermaus, Langohrfledermaus) ein breites Artenspektrum registriert werden, darunter drei Arten des Anhang-II der FFH-RL (Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus (Hinweis)).

¹⁰ Vgl. fledkonzept (2023): Fledermausuntersuchung. Projekt – Ehrangerstraße 96 – 97. Trier

Bei dem breiten Artenspektrum sind die Aktivitätswerte in der Einzelartbetrachtung jedoch überwiegend als gering zu bewerten. Bis auf die Zwergfledermaus wurde für keine Art Aktivitätswerte ermittelt und/oder Fledermausaktivität beobachtet, die auf bedeutsame Funktionsräume des Untersuchungsgebietes hinweisen. Insgesamt liegt ein geringes Konfliktpotential vor.

Das Untersuchungsgebiet (UG) weist bis auf das östliche Areal mit Gehölzbestand lediglich für siedlungstolerante Arten wie Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus - die auch entlang von Straßenbeleuchtung und Parkplätzen mit Einzelbäumen jagen können - Jagdhabitatspotential auf. Aufgrund geringer Größe und inselartiger Lage zwischen Siedlung, Gewerbeeinheiten und Bahngleisen sowie geringem Flugraum innerhalb des Bestands ist die Jagdhabitatsqualität eher gering zu bewerten - insbesondere für lichtmeidende Arten und/oder Arten die sporadisch auch in Siedlungsnähe jagen.

Für die Zwergfledermaus wurde eine besondere Bedeutung als Jagdhabitat und Transferraum ermittelt. Die Tiere fliegen aus Quartieren westlich der Ehranger Straße in das UG ein und jagen intensiv rückseitig der Gebäude und im Gehölzbestand im Osten des UG. Es werden daher Maßnahmen zum Erhalt einer Transferfunktion für die Zwergfledermaus durch die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Für alle weiteren nachgewiesenen Arten ist anhand der Ergebnisse von lediglich sporadischen Transferflügen einzelner Individuen ohne besonderen Bezug zum Untersuchungsgebiet auszugehen. Eine Quartierfunktion des Gebäudebestands wurde nicht registriert. Aufgrund häufiger Quartierwechsel insbesondere der Zwergfledermaus und nicht zweifelsfrei auszuschließendem Besatz durch einzelne Individuen aller nachgewiesenen gebäudebewohnenden Arten, liegt ein Maßnahmenanfordernis zur Besatzkontrolle bei Abrissarbeiten vor. Es werden außerdem Maßnahmen festgesetzt, die bei Rodungs- oder Abrissarbeiten eine fledermausgerechte Umsetzung gewährleisten und weitere Planungsschritte auch unter Berücksichtigung der Flugwege von Zwergfledermäusen in Richtung fledermausfreundliche Umsetzung lenken.

Ein Maßnahmenanfordernis gilt auch für die Artengruppe der Brutvögel. Die Gehölze und Bäume im Geltungsbereich, insbesondere auf der Baumschulbrache, wurden am 14.08.23 auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, Spalten oder anderen faunistisch relevanten Strukturen überprüft. Die Strukturen wurden auch im Rahmen einer fledermauskundlichen Untersuchung überprüft. In beiden Untersuchungen wurde festgestellt, dass es im Geltungsbereich keine Gehölze mit geeignetem Höhlenpotenzial gibt, die Nist- oder Quartiermöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse bieten. Allerdings sind die Gebüschstrukturen, welche eine Mischung aus jungen Bäumen, Büschen und teilweise offenen Bodenflächen aufweisen, geeignete Lebensräume für Vogelarten, die frei brüten oder ihre Nester am Boden unterhalb der Gebüsche bauen. Für Brutvögel, die Nistplätze in niedriger bis mittlerer Höhe bevorzugen, sind hier Nistmöglichkeiten vorhanden. Durch das Fehlen von Altbäumen sind hier keine höhlenbrütenden Vogelarten zu erwarten.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner starken akustischen und auch optischen Vorbelastung (durch Zugverkehr und Gewerbe mit menschlicher Aktivität) für lärmempfindliche Arten als Habitat ungeeignet. Vermutlich werden sich hier überwiegend "Allerweltsarten" aufhalten, also anpassungsfähige Vogelarten, die sehr häufig vorkommen und weit verbreitet sind, z. B. Amsel, Haussperling sowie Ringeltaube. Diese Einschätzung wird durch die Kartierung für den Bebauungsplan BE 35 "Haltepunkt Hafenstraße" unterstützt. Im direkten Umfeld konnten lediglich sechs siedlungstypische und störungsunempfindliche Arten nachgewiesen werden.

Aufgrund der isolierten Lage der Baumschule, umgeben von Straßen, Wohnbebauung sowie den großflächigen Bahnbereichen im Osten, ist das Vorkommen der Haselmaus eher unwahrscheinlich. Zudem ergab eine faunistische Untersuchung durch das Büro FÖA für die direkt angrenzenden Bereiche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BE 35 "Haltepunkt Hafenstraße", dass die Haselmaus auch dort, obwohl geeignete Strukturen vorhanden sind, nicht vorkommt. Eine Beeinträchtigung durch die vorhabenbezogene Baufeldräumung ist daher auszuschließen.

Ein Maßnahmenanfordernis im Falle von Abrissarbeiten gilt folglich für die Artengruppe der Fledermäuse und der Brutvögel.

Die Gebäude könnten potenzielle Niststandorte für Arten wie Haussperling, Mauersegler, Schwalben (Rauchschwalbe und Mehlschwalbe), Hausrotschwanz oder Star darstellen. Gemäß § 24 Abs. 3 LNatSchG sind als vorbeugende und präventive Maßnahme vor dem Abriss erneute Kontrollen der Gebäude erforderlich.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die nachfolgend erläuterten Maßnahmen umzusetzen. Wenn die vorgegebenen Maßnahmen umgesetzt werden sowie eine ökologische Baubegleitung erfolgt, ist der Eingriff aus gutachterlicher Sicht zulässig. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag verankert, um deren Umsetzung zu sichern.

Zeitenregelung Gehölzrodung:

Im Geltungsbereich sind im Zuge der Baufeldräumung Gehölzrodungen vorgesehen. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG. Auch ist das anfallende Schnittgut und Reisig bis spätestens 28.02. abzutransportieren, um zu verhindern, dass Tiere Nester oder Ruhestätten in diesen anlegen.

Faunistische Besatzkontrollen der Gebäude vor Rückbau/Abrissmaßnahmen

Zur Minimierung des Konfliktpotentials ist der Zeitpunkt von Gebäudeabriss auf den Herbst oder Vollwinter zu beschränken.

Bei Abriss im Winter (Vollwinter nach dem ersten Frost, inaktive Zeit der Fledermäuse) sind die zum Abriss vorgesehenen Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf Vogel- und Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Dies bedeutet eine Inaugenscheinnahme aller potentiellen Höhlungen und Spalten mit Quartier- und Nistpotenzial. Bei eindeutig negativem Befund kann das Gebäude abgerissen werden. Sollten aber deutliche Hinweise auf ganzjährig geschützte Nester oder Quartiere gefunden werden, sind geeignete Ersatzstrukturen vorgezogen im lokalen Umfeld anzubieten. Diese Maßnahme ist bauvorhabenbezogen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Planungssicherheit bietet es sich an, schon bei einsetzendem Winter eine Kontrolle durchzuführen sowie eine erneute Kontrolle kurz vor dem Abriss.

Bei einem Abriss im Spätherbst zur aktiven Zeit der Fledermäuse, sind vor dem Abriss Ausflugbeobachtungen durchzuführen.

Faunistische Besatzkontrolle der Gehölze unmittelbar vor Rodungsmaßnahmen:

Die Gehölze sind vor einer Rodung auf faunistischen Besatz hin zu überprüfen. Bei eindeutig negativem Befund kann das Gehölz gefällt werden. Kann der Besatz von planungsrelevanten Arten (Fledermäuse, Vögel, Bilche) in den Strukturen nachgewiesen werden, sind artbezogene Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Erst bei negativem Befund darf das Gehölz beseitigt werden.

Reptilienzaun:

Es ist nicht auszuschließen, dass planungsrelevante Reptilien wie Mauer- oder Zauneidechse den Hofplatz des ehem. Autohauses mit geringer Versiegelung und die Siedlungsbrache als Habitat für die Thermoregulation und/oder als Eiablageplatz aufgesucht wird. Eine Betroffenheit kann demnach nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) kann nicht ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann ebenso nicht ausgeschlossen werden. Auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten könnten zerstört werden. Gemäß nachfolgender Zeichnung ist ein Reptilienzaun zu installieren, um eine Einwanderung der Mauereidechse in die Eingriffsfläche während der Baumaßnahme zu verhindern.



Abbildung 19: Lage des Reptilienzauns – rot gestrichelt

Die Höhe des Zauns sollte mind. 30 cm betragen. Damit die Reptilien diese nicht überklettern können, sind sie mit glatten Oberflächen zu versehen (z. B. Kunststoffplanen, Metall). Die Schutzzäune können auch in einen Bauzaun integriert werden. Auf beiden Seiten des Zaunes ist ein 1 Meter breiter Pflegestreifen anzulegen. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen zu unterlassen. Hier kann ein krautiger Saum angelegt werden, der den Eidechsen temporäre Versteckmöglichkeiten bietet. Die Vegetation innerhalb des Pflegestreifens darf die obere Kante des Zauns nicht berühren, um zu verhindern, dass die Vegetation von Eidechsen als Kletterhilfe genutzt wird. Alle 14 bis 21 Tage ist zu überprüfen, ob der Zaun seine Funktion

erfüllt (ökologische Baubegleitung). Sobald der Zaun installiert wurde, sind die Flächen im Bauabschnitt durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Individuen, die noch innerhalb der Baufläche nachgewiesen werden, sind zu fangen und in den angrenzenden Lebensraum (Bahnbereich) zu überführen. Im Eingriffsbereich sind Kletterhilfen am Reptilienzaun zu installieren, um so das aktive Verlassen des Eingriffsbereichs für verbliebene Individuen zu ermöglichen. Dies kann durch Steine, Steinhaufen oder Geäst erfolgen. Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf Reptilien, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, kann den oben genannten Verbotstatbeständen begegnet werden, so dass der lokale Erhaltungszustand der Arten gewahrt wird.

Ökologische Baubegleitung:

Ferner wird im Durchführungsvertrag eine Vereinbarung getroffen, nach der vor dem Beginn der Abbrucharbeiten und der Räumung des Baufeldes eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) hinzuzuziehen ist, die die vorgestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Natur und den Artenschutz überwacht (kann in Kombination mit der Gebäudekontrolle geschehen). Die ökologische Baubegleitung hat die betroffenen Flächen während der gesamten Baumaßnahmen wöchentlich zu inspizieren. Es ist erforderlich, ein Protokoll der ökologischen Baubegleitung zu erstellen. Bei Bedarf, insbesondere wenn Arten unmittelbar betroffen sind, müssen gezielte und unverzügliche Maßnahmen ergriffen werden, die den Bedürfnissen der betroffenen Art gerecht werden.

8.6. Auswirkungen auf die Umwelt / Kompensationsbedarf

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans kann der Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich nicht gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung nach §§ 13ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgeglichen werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Fauna und Biotope werden durch die in Kapitel 0 und 0 dargelegten Maßnahmen 1 bis 8 in Teilen kompensiert. Ergänzend wird es notwendig sein, den Eingriff durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Der Ausgleich erfolgt über stadteigene Ökokontoflächen. Folgende Flächen werden dem Bebauungsplan als Kompensationsfläche zugeordnet:

OEK WH-12-2013 (3.500 m²) = **38.500 WP**

(OEK-1406117448956-Umwandlung eines Fichtenwaldes in einen Tümpel und Waldrand)

Gemarkung: Pfalzel 072852 | Flur: 1 | Flurstück: 93/12

OEK WH-13-2014 (3.500 m², davon 1.447 m² abgebucht) = **4.341 WP**

(OEK-1405579496004 Umwandlung eines Kiefern-mischwalds in eine Obstwiese mit Obstbaumgruppe)

Gemarkung: Pfalzel 072852 | Flur: 1 | Flurstück: 108/19

Gemarkung: Pfalzel 072852 | Flur: 1 | Flurstück: 105/53

Sofern Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches verortet sind, werden sie im Bebauungsplan festgesetzt. Die Abbuchung der Punkte aus dem Ökokonto der Stadt Trier wird

im Durchführungsvertrag verankert. Die Kosten für den Kauf der Ökopunkte übernimmt ausschließlich der Vorhabenträger.

8.7. Klimaauswirkungen

Die durch Heizungen, Klimaanlage und Verkehr produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich in einem Rahmen, der für Privathaushalte, Einzelhandel und Dienstleistungen üblich ist. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden im Umweltbericht beschrieben.

Generell gilt der Planungsraum durch die bestehende Versiegelung in weiten Teilen als vorbelastet, da sich versiegelte Flächen stärker aufheizen und die Wärme länger speichern als Grünflächen. Die Planung führt zu einer effektiven Neuversiegelung von 5.456 m², was die thermische Situation im Planungsraum und dessen Umfeld weiter verschärft. Dies begünstigt Hitzespitzen und verringert die klimatische Austauschfunktion. Zudem sind während der Bauarbeiten lufthygienische Wirkungen nicht gänzlich auszuschließen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.

Durch die vorzunehmenden Maßnahmen wie Dachbegrünung und Pflanzmaßnahmen können die klimatischen Auswirkungen gemindert sowie der Grad der lokalen Verdunstungsprozesse und des durchwurzelbaren Bodenraums (höhere Versickerungsleistung) verbessert werden. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Auswahl der Baumarten werden insbesondere Arten vorgegeben, die sich den stadtklimatischen Rahmenbedingungen anpassen.

Die Planung sieht zudem eine Nutzung erneuerbarer Energien vor. Mit der Umsetzung von mehrheitlich Flachdächern können Dachflächen bestmöglich für Solaranlagen bzw. Photovoltaik genutzt werden. Dies reduziert den Energiebedarf aus fossilen Brennstoffen. Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas durch die SWT AÖR ist nicht projektiert, so dass der Vorhabenträger, auch aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen, eine klimafreundliche Energieversorgung sicherstellen muss.

Entsprechend der Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse der Stadt Trier werden für den Planungsraum und seine Umgebung keine speziellen klimaökologischen Gebiete wie Ausgleichsräume und Kaltluftleitbahnen ausgewiesen. Die besiedelten Flächen werden aufgrund der Bebauung als mäßig belastet eingestuft.



Abbildung 20: Auszug aus der Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse Trier.

8.8. Frauengarten

Durch die heranrückende Bebauung an den südlich des Baufeld B3 gelegenen Frauengarten werden Sichtbeziehungen aus dem Neubau zur Gartenfläche entstehen. Diese sollen sowohl auf Ebene des Bebauungsplans, als auch im Rahmen der konkreten Objektplanung im Planvollzug so weit wie möglich gemindert werden.

Zudem wird der Teilbereich des Frauengartens, der in den Geltungsbereich bis zu einer Tiefe von 5,30 bis 6,10 m in die festgesetzte private Grünfläche hineinragt erhalten bleiben. Dazu werden die Pachtverhältnisse zwischen dem Frauengarten und der HJ VV GmbH als Grundstückseigentümer und Vorhabenträger neu geregelt.

Zur Eingrünung des Nutzgartens wird eine Strauchhecke als Sichtschutzpflanzung festgesetzt. Direkte Sichtbeziehungen vom Parkplatz und der Ladenzone aus werden aufgrund der abgerückten Lage des Frauengartens nicht bestehen.

Dachterrassen und Balkone am Gebäude B3 mit direktem Einblick in den Garten sind nicht vorgesehen. Da die Vermietung der Räumlichkeiten im Gebäude B3 vorzugsweise an Arztpraxen beabsichtigt ist, wird bei der Grundrissplanung darauf geachtet, dass Räume ohne Fensterbedarf vorzugsweise auf der Südseite angeordnet werden, um die Anzahl der Fenster so weit wie möglich zu minimieren. Da auch Untersuchungsräume aus Diskretionsgründen einen Sichtschutz bedürfen, werden einsehbare Fenster ohnehin mit Sichtschutzmaßnahmen versehen (u. a. Milchglas, Folierung, Rollos).

8.9. Ver- und Entsorgung

8.9.1. Schmutzwasserentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Bebauungsplangebiet BE 34-1 soll, dem vorhandenen Bestand entsprechend, weiterhin über die bestehende Mischwasserkanalisation der SWT-AÖR erfolgen. Die Detailierung der zukünftigen Schmutzwasserableitung der Baufelder ist im Rahmen der Bauantragsplanung, der Satzung der SWT-AÖR entsprechend, darzustellen und zu beantragen.

Das anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene Mischwasserkanalnetz vollständig gefasst und dem Hauptklärwerk der SWT-AÖR zugeführt werden. Für die Aufnahme der anfallenden Schmutzfracht aus dem Plangebiet sind dort ausreichende Kapazitäten vorhanden.

Entsprechend den Vorgaben des LWG Rheinland-Pfalz wird das Plangebiet bis zum Übergabepunkt im Trenn- bzw. im modifizierten Trennsystem entwässert.

8.9.2. Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksfläche anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss zukünftig, aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie der fehlenden Vorflut, vollständig innerhalb der Einzugsgebietsfläche verbleiben und einer umfassenden Rückhaltung und Versickerung zugeführt werden.

Dementsprechend wird das innerhalb des Einzugsgebiets anfallende Oberflächenwasser in dezentralen, oberflächennahen Mulden vollständig zur Versickerung gebracht. Die Anlage von Mulden-Rigolen-Elementen ist grundsätzlich möglich und zulässig.

Das dem Mischwasserkanal der SWT-AÖR zurzeit zufließende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird vollständig aus dem Mischwasserkanal entnommen und einer umfassenden Versickerung im Geltungsbereich zugeführt.

Die Geländeneigung des Plangebietes verläuft vollständig nach Osten in Richtung der Bahnstrecke. Aufgrund der Hanglage sind für eine schadlose Ableitung von überschüssigem Regenwasser grundsätzlich gute Bedingungen vorhanden. Bei einer Neigung der neu geplanten Verkehrsflächen von min. 0,6 % bis max. 6,0 % sind hydraulisch zudem keine Probleme bei der Planung und Dimensionierung der leitungsgebundenen Abwasseranlagen zu erwarten.

Die Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind, den örtlichen und topographischen Gegebenheiten entsprechend, in die Freianlagen der Baufelder integriert. Vorgesehen sind eine Rückhalte- und Versickerungsmulde nördlich des Baufeld B1b sowie ein weiteres kaskadierendes Muldensystem nördlich und östlich von Baufeld 2. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung sind im Entwässerungskonzept großzügig ausgelegt.

Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind und so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Mindestabstände zu Gebäuden sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Bei sintflutartigen Starkregenereignissen kann ein Überlauf aus der Mulde östlich der Baufelder B2 und B3 insbesondere in die unterhalb des Plangebietes liegenden Grünlandflächen nicht ausnahmslos ausgeschlossen werden. Entsprechend der DIN 1986-100-2016-12 ist im Zuge des Entwässerungsgesuches ein Überflutungsnachweis zu führen, der sicherstellt, dass mindestens das Differenzvolumen eines 30-jährigen Regenereignis ergänzend zum Bemessungsregen der Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Elemente schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Diese unschädliche Überflutung auf der Fläche des eigenen Grundstückes kann z.B. durch Hochborde, zusätzliche Mulden oder andere Rückhalteräume realisiert werden. Durch diese Maßnahme wird dem Schutz des Unterliegers vor Überflutung, entsprechend der geltenden DIN-Norm, Rechnung getragen.

Für das Plangebiet wurde im Entwässerungskonzept ein Überflutungsnachweis simuliert und das überschlägig ermittelte Differenzvolumen im Umfang von rd. 20m³ Überflutungsschutz bereits konzeptionell dargestellt. Das Mulden-Rigolen-Element wäre - mit Blick auf die Flächenverfügbarkeit - noch erweiterbar.

Wie der bauliche Überflutungsschutz final ausgebildet wird, obliegt jedoch der konkretisierenden Planung. Denkbar ist hier auch die Herstellung einer Hochbordanlage entlang der östlichsten Grenze, dies mit dem Ziel den Überflutungsschutz oberirdisch nachzuweisen.

Eine Abflussverschärfung im öffentlichen Mischwasserkanal sowie insbesondere eine Gefährdung bestehender baulicher Anlagen, angrenzend an das Plangebiet, sind durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Rechtzeitig vor Bauausführung ist ein auf die aktuelle Planung abgestimmtes Entwässerungsgesuch, mit Darstellung aller relevanten Plan- und Berechnungsgrundlagen sowie hydraulischen Nachweise, bei den SWT-AÖR zur Genehmigung einzureichen.

8.9.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

8.9.4. Elektrizitätsversorgung

Aus Sicht der Elektrizitätsversorgung ist die Versorgung des Plangebietes grundsätzlich sichergestellt.

Die Versorgung wird durch eine Transformatorenstation an der Ehranger Straße realisiert. Für die elektrische Versorgung der Gebäude sind Kabelverlegungen im Zuge der weiteren Erschließung notwendig.

8.9.5. Abfallwirtschaft

Im Gebiet werden die nach Art- und Menge haushalts-, gewerbe- und einzelhandelstypischen Abfälle anfallen. Es ist davon auszugehen, dass die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen sichergestellt werden wird.

8.10 Gender Mainstreaming

Im Katalog der Belange, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, sieht das Baugesetzbuch gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 vor, dass die „sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer [...]“ als zu berücksichtigender Belang aufgenommen werden. Dadurch wird auch dem Anliegen des Gender Mainstreaming Nachdruck verliehen, durch die Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer, auch bei der Bauleitplanung auf das Ziel der tatsächlichen Gleichstellung von Frauen und Männern hinzuwirken. Grundsätzlich werden im Rahmen der Aufstellung von städtebaulichen Planungen aller Art, die unterschiedlichen Belange aller Menschen von jeher berücksichtigt.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet Kriterien welche die Auswirkungen der Planung unter dem Thema „Geschlechtergerechtigkeit“ aufnehmen. In jedem Bauleitplanverfahren ist die Erfüllung der Kriterien zu überprüfen und zu bewerten. Aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Planungs- und Standortfaktoren sind jedoch nicht in jedem Planverfahren alle Kriterien gleichermaßen anwendbar oder relevant. Darüber hinaus können im Einzelfall zusätzliche Information oder auch alternative Festsetzungen erläutert werden.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einen Teilbereich bezieht, der bereits städtebaulich überprägt ist und die äußeren Erschließungsstrukturen gegeben sind, können bestimmte Kriterien des Gender-Checks nicht betrachtet werden bzw. sind im Rahmen des aktuellen Verfahrens nicht relevant. Hierzu zählen insbesondere Aspekte zur Schaffung von Gemeinbedarfstandorten, der Festsetzung von Fuß- und Radwegen und Planungen, die den ÖPNV betreffen. Vor dem Hintergrund dieser Planungs- und Standortfaktoren können die grau dargestellten Prüfkriterien zu den benannten Punkten nicht betrachtet werden. Dies wird im Folgenden im Einzelnen begründet:

- Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte
 - Es handelt sich um Bauvorhaben zu Wohnzwecken, Einzelhandel und Dienstleistungen.

- Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen
 - Nicht relevant, da eine Anbindung an das städtische Straßennetz bereits gegeben ist. Die innere private Erschließung dient ausschließlich den Nutzungen im Geltungsbereich.
- Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld
 - Nicht relevant. ÖPNV-Zugang besteht in der Ehranger Straße, Haltestelle Layweg.

fd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt
1.	Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege		
1.1	Festsetzung von Flächen für wohnungsnahen Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume	X	
1.2	Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal	X	
1.3	Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte		
1.4	Festsetzung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle (z. B. Mischung von Einfamilienhäusern mit Geschoßwohnungsbau) und von gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe (Nutzungsflexibilität)	X	
2.	Sicherheit		
2.1	Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen		
2.2	Festsetzung von ausreichenden Wegen und Erschließungsflächen am Siedlungsrand bzw. in Grünflächen als öffentliche Flächen (damit Beleuchtung ermöglicht ist)	X	
2.3	Vermeidung von Bauflächenfestsetzungen und Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum, die zu Sichtbarrieren führen	X	
2.4	Bevorzugung raumbildender Bauweisen mit belebten Erdgeschoßzonen in Misch-, Gewerbe- und Kerngebieten (z. B. Blockrandstrukturen, Vermeidung blinder Fassaden)	X	
2.5	Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen		X
3.	Freiräume		
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnahen Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen	X (privater Kleinkinderspielplatz)	
3.2	Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)		X
4.	Wohnen		
4.1	Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr		X

4.2	Festsetzung von ausreichenden Flächen für Nebenanlagen zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Abfallbehälter) und Kommunikation (z.B. Gemeinschaftsräume, Gäste, überdachte Freibereiche)	X	
4.3	Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)	X	
5.	Mobilität		
5.1	Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)		X
5.2	Sicherung ausreichender Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum durch Einplanung ausreichender Querschnitte für Gehwege, Plätze und Querungsmöglichkeiten)	X	
5.3	Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld		
5.4	Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung	X	
5.5	Einbindung von Fahrradabstellanlagen in das belebte städtebauliche Umfeld	X	
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden)	X	

Die folgenden Prüfkriterien werden aus den nachstehend erläuterten Gründen mit der vorliegenden Planung nicht erfüllt:

- Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen
 - Es handelt sich bei der Maßnahme um eine punktuelle Nachverdichtung. Eine Regelung zur Einfriedungshöhe wird aus städtebaulicher Sicht als nicht erforderlich erachtet.
- Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)
 - Im Plangebiet werden sich ausschließlich private Flächen befinden.
- Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr
 - Nicht erforderlich. Es werden Mehrfamilienhäuser entstehen.
- Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)
 - Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen bestehen über das bestehende öffentliche Wegenetz. Im Durchführungsvertrag soll eine Option zur fußläufigen Anbindung an den Bahnhofpunkt „Hafenstraße“ vereinbart werden. Eine Verortung und Festsetzung einer Wegeanbindung ist im derzeitigen

Planungsstadium aufgrund nicht gegebener Grundstücksverfügbarkeiten zwischen dem Geltungsbereich und dem Haltepunkt nicht möglich. Eine Möglichkeit zur Anbindung mit Zugang zum BE 34-1 besteht über die privaten Grünflächen an der Nordseite des Geltungsbereichs.

8.11. Kosten und Finanzierung

Durch die Planung entstehen auf Seiten der Stadt keine Kosten. Die Kostenübernahme der externen Planung und Gutachten erfolgt durch den künftigen Vorhabenträger HJ VV GmbH.

8.12. Bodenordnerische Maßnahmen

Es handelt sich um ein erschlossenes und bebautes Gebiet in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen erfolgen auf privatrechtlicher Ebene durch Teilvermessung.

Für die öffentlichen Erschließungsflächen sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage durch die Verbreiterung des Gehwegs und die Herstellung des Linksabbiegers werden die dafür in Anspruch genommenen privaten Grundstücksteile an die Stadt Trier übergehen.

8.13. Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags

In dem Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB werden alle Regelungen getroffen, die zur Erfüllung der in § 12 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen und zur Sicherstellung der Realisierung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bau- und Erschließungsmaßnahmen notwendig sind. Insbesondere wird der Durchführungsvertrag die Verpflichtung des Vorhabenträgers begründen, so u. a.

- Kostentragung der Investoren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Verpflichtung zur Umsetzung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist,
- Herstellung von mindestens 33% öffentlich geförderten Mietwohnungen,
- Herstellung von mindestens 25% barrierefreien Wohneinheiten gem. Beschluss des Stadtrates vom 22.09.2020, Vorlage 440/2020,
- Regelungen zu Vorhaben, Gestaltung
- Grundstückskauf-/Tauschverträge für Teilflächen (sofern erforderlich)
- Sicherstellung des externen Ausgleichs
- Anbindungsoption an den Bahnhofhaltepunkt „Hafenstraße“ für Fußgänger und Radfahrer
- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung und Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen
- Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet (v. a. Zufahrt / Linksabbieger)
- Umsetzung von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung auf Wohngebäuden
- Vereinbarungen zur Sicherung der Interessen des Frauengartens

- Verträge Vorhabenträger im BE 34-1 und BE 34-2 untereinander
 - Kostenteilungsvereinbarung zu Lärmfernwirkungen
 - Vertrag zu Herstellung Erschließung und Sicherung der Zufahrt (Bauerlaubnis für ALDI, dingliche Sicherung durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Erbpachtgebers des ALDI-Grundstücks, gegenseitige Bürgschaften zur Absicherung der jeweiligen Kostenanteile der Vorhabenträger, gegenseitige Mitwirkungspflichten).

8.14. Flächenbilanz

Grundfläche Gebäude	5.670 m ²
Grundfläche Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Privatstraße	3.820 m ²
Grünfläche (privat)	2.018 m ²
Straßenverkehrsfläche öffentlich	3.193 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	60 m ²

10 Quellen

BNL.BAUBKUS (2024): Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan der Stadt Trier, BE 34-1 „Ehranger Straße 96“. Arnshöfen.

FIRU GFI (2024): Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen BE 34-1 „Ehranger Straße 96“ und BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ Stadt Trier. Kaiserslautern.

FLEDKONZEPT (2023): Fledermausuntersuchung. Trier.

GMA (2018): Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Trier 2025+. Ludwigsburg (Stand: 11.12.2018)

GMA (2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter Neuansiedlung Rossmann-Drogeriemarkt in Trier, Ortsteil Pfalzel, Ehranger Straße 48. Ludwigsburg.

INGENIEURBÜRO SCHERF (2024): Vorhabenbezogene Bebauungspläne „BE 34-1“ und BE 34-2“. Entwässerungskonzept. Kurzfassung im Zuge der Entwicklung der Bebauungspläne. Trierweiler.

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU (2020): Radonprognosekarte. https://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5

MINISTERIUM DES INNEREN UND SPORT, RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2020): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (Lanis). Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (1985): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier mit Teilfortschreibung ´95. Trier.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. Entwurf Januar 2014. Trier

STADT Trier (2011): Stadtteilrahmenplan Ehrang-Quint. Trier.

STADT Trier (2011): Stadtteillandschaftsplan Ehrang /Quint. Trier.

STADT TRIER (2016): Konzeptes zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben. Trier.

STADT TRIER (2019): Flächennutzungsplan Trier 2030. Maßstab 1:5000. Trier.

STADT Trier (2020): Spielraumleitplan. Stadtteil 201: Ehrang. Trier.

STADT Trier (2020): Rahmenplan Außenwerbung. Trier.

VERTEC (2024): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung. Bebauungsplan BE 34-1 „Ehranger Straße 96“, Bebauungsplan BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ in der Stadt Trier. Koblenz.

Trier,

- Dr. Thilo Becker -
(Beigeordneter)