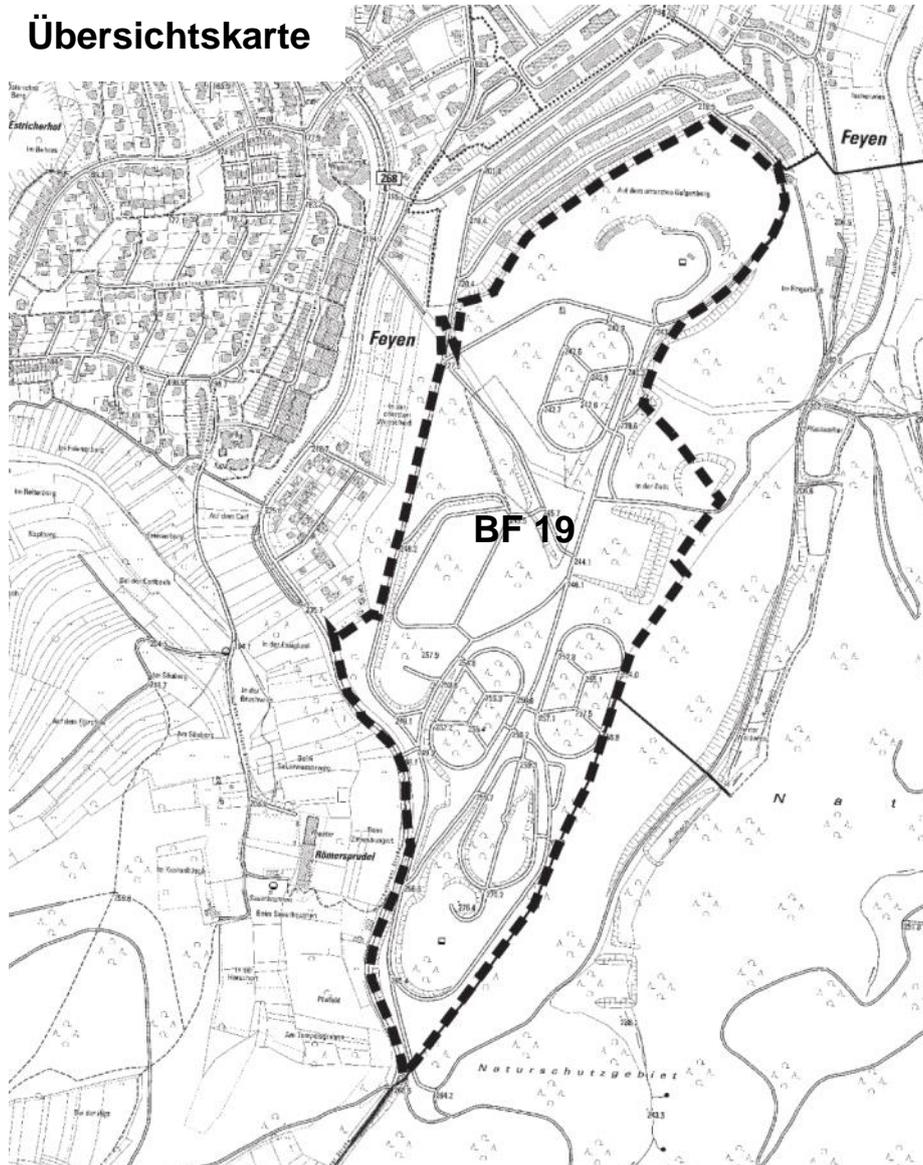


STADT TRIER

BEBAUUNGSPLAN BF 19 “HOCHPLATEAU CASTELNAU“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Übersichtskarte



Stand: 22.08.2019 (Satzungsfassung)

Bearbeitung:



FIRU Koblenz GmbH
Schloßstraße 5
56068 Koblenz

INHALT

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einführung | 1 |
| 1.1 | Anlass und Erforderlichkeit der Planung | 1 |
| 1.2 | Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 1 |
| 2 | Ausgangssituation | 3 |
| 2.1 | Vorhandene Nutzung und Bebauung im Plangebiet | 3 |
| 2.2 | Verkehrliche Erschließung des Plangebietes | 4 |
| 2.3 | Ver- und Entsorgung | 5 |
| 2.4 | Vorhandene Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes | 5 |
| 2.5 | Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 3 | Verfahren | 6 |
| 3.1 | Art des Bebauungsplanes | 6 |
| 3.2 | Ablauf des Verfahrens | 6 |
| 4 | Übergeordnete Planungen, bestehende Baurechte und sonstige Planungsvorgaben | 7 |
| 4.1 | Raumordnung und Landesplanung | 7 |
| 4.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 12 |
| 4.3 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 13 |
| 4.4 | Städtebauliche Sanierungsmaßnahme | 17 |
| 4.5 | Informelle Planungen | 19 |
| 4.6 | Fachplanungen und sonstige Fachbelange | 24 |
| 5 | Planungsziele | 29 |
| 5.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 29 |
| 5.2 | Städtebauliches Konzept | 30 |
| 5.3 | Planungsalternativen | 47 |
| 6 | Planinhalte | 51 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 52 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage | 54 |
| 6.3 | Bauweise | 68 |
| 6.4 | Überbaubare Grundstücksflächen | 70 |
| 6.5 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) | 74 |
| 6.6 | Verkehrsflächen | 74 |
| 6.7 | Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen | 76 |
| 6.8 | Öffentliche Grünflächen und ihre Gestaltung | 77 |
| 6.9 | Private Grünflächen „Waldabstand“ | 79 |
| 6.10 | Flächen für Wald | 80 |
| 6.11 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 82 |
| 6.12 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 90 |
| 6.13 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | 92 |
| 6.14 | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind | 96 |
| 6.15 | Flächen, auf denen bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände nicht zulässig sind | 96 |
| 6.16 | Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften | 97 |
| 6.17 | Kennzeichnungen | 102 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 6.18 | <i>Nachrichtliche Übernahmen</i> | 105 |
| 6.19 | <i>Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter</i> | 106 |
| 7 | Auswirkungen der Planung | 110 |
| 7.1 | <i>Prüfung der Geschlechtergerechtigkeit (Gender-Check)</i> | 110 |
| 7.2 | <i>Städtebauliche Auswirkungen</i> | 112 |
| 7.3 | <i>Einwohnerprognose</i> | 113 |
| 7.4 | <i>Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung</i> | 114 |
| 7.5 | <i>Auswirkungen auf den Verkehr</i> | 115 |
| 7.6 | <i>Auswirkungen auf die Forstwirtschaft</i> | 130 |
| 7.7 | <i>Ver- und Entsorgung</i> | 133 |
| 7.8 | <i>Städtebaulicher Vertrag</i> | 136 |
| 7.9 | <i>Bodenordnung</i> | 137 |
| 7.10 | <i>Kosten der Planung</i> | 137 |
| 7.11 | <i>Flächenbilanz</i> | 137 |
| 8 | Rechtsgrundlagen, DIN-Vorschriften, Regelwerke | 139 |
| 9 | Verzeichnisse | 140 |

Anlage 1: Grafik der Planzeichnung

Anlage 2: Geländeschnitte

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gesellschaft für urbane Entwicklung GmbH (EGP) betreibt die Entwicklung der brachliegenden Kaserne Castelnau in mehreren Entwicklungsabschnitten. Für die nördlichen Teilbereiche BF 14 und BF 15 wurde eine Nachnutzung mit Wohngebieten und einem Nahversorgungszentrum bereits angestoßen und überwiegend umgesetzt. Zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung dieser Maßnahmen wurden auf Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplanes „Castelnau“ aus dem Jahr 2012 durch die Stadt Trier der Bebauungsplan BF 15 „Erweiterte Stadtteilmitte Feyen-Weismark“ und der Bebauungsplan BF 14 „Hangterrassen Castelnau“ aufgestellt.

Zur Vorbereitung der weiteren baulichen Entwicklung wurde 2015 die Städtebauliche Rahmenplanung „Quartiersrahmenplan Feyen – Castelnau II“ erstellt und am 12.05.2016 als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat beschlossen. Diese umfasst die bauliche und sonstige Entwicklung des sogenannten Hochplateaus und des ehemaligen Übungsgeländes der Kaserne Castelnau. Darin enthalten sind auch die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BF 13 „Handwerkerpark Trier-Feyen“. Von der ursprünglichen gewerblichen Entwicklung als Handwerkerpark hat die Stadt, aufgrund zu geringer Nachfrage von Seiten der Wirtschaft gegenüber dem anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen, Abstand genommen. Zielsetzung für das Plangebiet BF 19 ist es nunmehr, anstatt der bisher vorgesehenen gewerblichen Entwicklung eine Entwicklung als Wohnbaufläche anzustoßen und hierdurch den teils vorhandenen Siedlungsansatz entlang der Pellingener Straße zu ergänzen und die Konversionsflächen in eine geeignete Nachnutzung zu überführen.

Auf Basis der Städtebaulichen Rahmenplanung liegt weiterhin als Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung ein städtebauliches Konzept für die Entwicklung des Geländes vor.

Gleichzeitig betreibt die Stadt Trier das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, mit dem für den Bereich des Hochplateaus Castelnau i.W. Wohnbauflächen anstelle von gewerblichen Bauflächen dargestellt werden.

Auf Grundlage der vorgenannten Planungen sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden. Um den nächsten Entwicklungsschritt anzustoßen und vorzubereiten ist die Aufstellung des Bebauungsplans BF 19 „Hochplateau Castelnau“ erforderlich.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Feyen am südlichen Rand der Stadt Trier. Es schließt südlich an den Bereich der ehemaligen Hangterrassen des Kasernengeländes (Bebauungsplan BF 14) an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 41 ha und umfasst den Bereich des ehemaligen militärischen Übungsgeländes auf dem Hochplateau.

Das Plangebiet

- grenzt im Norden an die obere Hangterrasse der Kaserne Castelnau (Bebauungsplan BF 14) und umfasst einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans BF 14 im Anschluss an die Albert-Camus-Allee;
- grenzt im Südwesten an die B 268 und umfasst den Teilbereich des neu zu entwickelnden Anschlusses an die B 268;
- verläuft im Westen entlang der ehemaligen Panzerstraße zum bisher unbebauten Bereich des „Westhanges“ und des Bereiches zur Innenbereichssatzung „Pellinger Straße“;
- im Osten und Südosten grenzt es an den Mattheiser Wald sowie das dort befindliche Naturschutz- und FFH-Gebiet „Mattheiser Wald“ und umfasst einen kleinen Teilbereich dieser Gebiete im Nordosten.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind in Abbildung 1 dargestellt.

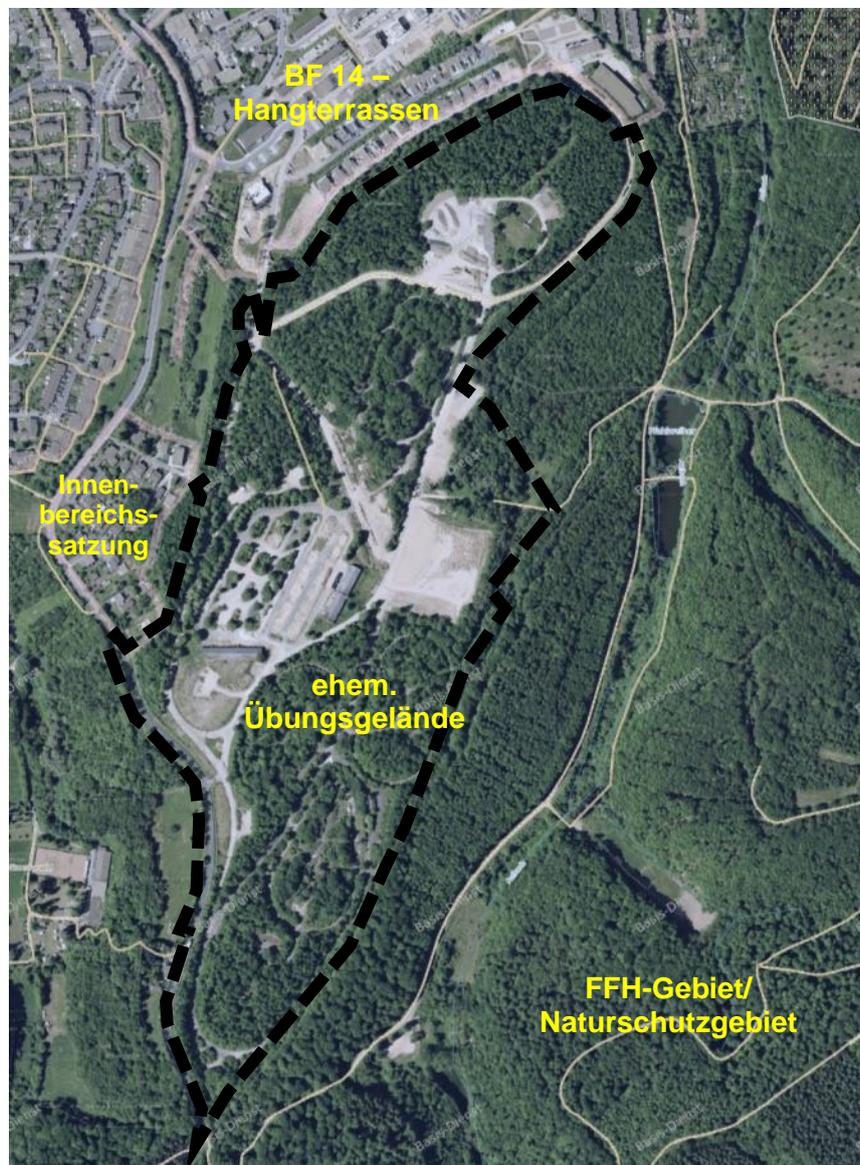


Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Plangebiets „Hochplateau Castelnau“ (ehemaliges Übungsgelände)¹

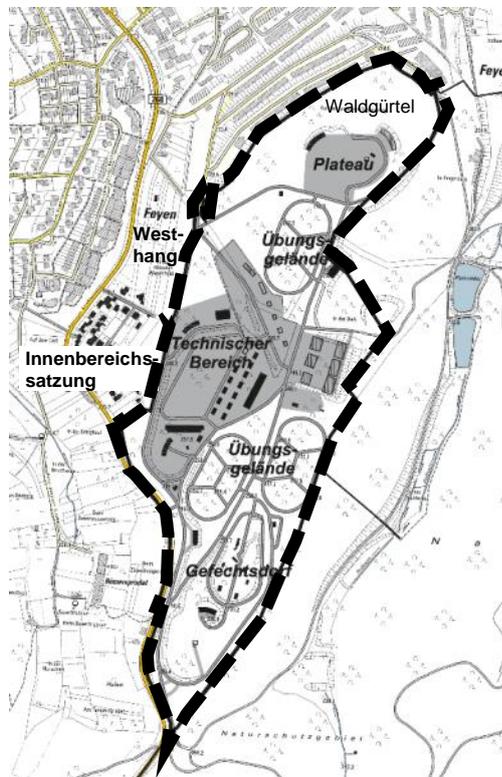
Maßgebend zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Darstellung in der Planurkunde.

2 Ausgangssituation

2.1 Vorhandene Nutzung und Bebauung im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der ehemaligen französischen Kaserne Castelnau. Es diente während der militärischen Nutzung als Übungsgelände sowie als technischer Bereich und wird daher weniger durch hochbauliche Anlagen als durch zusammenhängend versiegelte Flächen und befestigte Fahrtrassen sowie bewaldete Flächen geprägt.

Es gliedert sich in folgende Teilbereiche:



- Plateau
 - Übungsgelände für Panzer
 - Technischer Bereich
 - „Spanisches Dorf“ – Gefechtsdorf
 - Zusammenhängender Waldgürtel zum Plateau
- } Übungsgelände der ehemaligen französischen Kaserne Castelnau

Abbildung 2: Übersichtsplan ehem. Nutzungsbereiche²

Das Plateau grenzt an die nördlich gelegenen Hangterrassen und ist durch einen topographisch stark abfallenden Waldgürtel nach Norden eingegrünt. Im Bereich des Plateaus sind bis auf eine Fahrzeughalle die ehemaligen Kasernenbauten bereits zurückgebaut. Weiterhin befindet sich in diesem Bereich der Wasserhochbehälter „Galgenberg“. Das Plateau ist weitgehend versiegelt.

¹ Eigene Darstellung auf Grundlage von: GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019): dl-de/by-2-0, aufgerufen unter: <http://www.lvermgeo.rlp.de>

² FIRU mbH: Quartiersrahmenplan ehemaliges französisches Übungsgelände – Castelnau II, Koblenz, 06.04.2016, S. 52.

Auch im Bereich des Übungsgeländes wurden zwischenzeitlich vereinzelt vorkommende hochbauliche Anlagen zurückgebaut. Hierbei handelt es sich um die ehemaligen Schießstände im Osten des Plangebietes. Im Bereich der ehemaligen Schießstände wurde zudem eine Altlastensanierung durchgeführt. Dieser Bereich steigt nun, nach durchgeführter Sanierung, nach Osten hin bis zum Waldrand an. Die noch baulich vorhandenen Panzerübungsgrundparcours – nördlich und südlich des technischen Bereichs – sind im Gelände durch die Versiegelung gut erkennbar, dazwischen befinden sich Waldstrukturen.

Der ehemalige technische Bereich ist insbesondere nach Westen hin topographisch stark gegliedert. Das südwestliche Areal wird durch versiegelte Flächen mit teilweise markanten freistehenden Einzelbäumen und Alleen geprägt. In diesem Bereich wurden fast alle Funktionsgebäude (Fahrzeug- und Lagerhallen, Lehrgebäude, Werkstätten, eine Tankstelle und Benzinschuppen) zwischenzeitlich zurückgebaut. Nördlich der ehemaligen Schießstände wurde auch die ehemalige Panzerwaschanlage zurückgebaut.

Das „Spanische Dorf“ wurde als Gefechtsbereich angelegt und genutzt. Auf diesem befinden sich sieben Gebäudeattrappen mit überwiegend nach außen scheinender II-geschossiger Bauweise mit Satteldach. Südlich des „Spanischen Dorfes“ befinden sich der Wasserhochbehälter „Mattheiser Wald“ sowie ein ehemaliger Beobachtungsstand in schlechtem baulichem Zustand.

Insgesamt werden ca. 14 ha des Plangebietes einschließlich eines Teils des Übungsgeländes vom Forst als Wald eingestuft, wobei aufgrund der Vornutzung und Flächenaufteilung eine zusammenhängende Bewirtschaftung nur eingeschränkt möglich ist.

2.2 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Bestand über eine (Haupt-)Zufahrt im Süden des Plangebietes von der B 268. Weiterhin besteht im Norden eine Anbindung an die Albert-Camus-Allee zu den Hangterrassen, die bereits mit dem Bebauungsplan BF 14 planungsrechtlich gesichert ist und die die Anbindung des ehemaligen Übungsgeländes nach Norden vorbereitet. In Nord-Süd-Richtung verlaufen zwischen diesen Anbindungspunkten zwei Hauptachsen innerhalb des Plangebietes – eine westlich und eine relativ mittig gelegen – in Richtung Plateau. Zwischen diesen Achsen bestehen diagonale Querverbindungen, die in ihrer Ausgestaltung der Qualität der Hauptachsen entsprechen. Weiterhin bestehen in ihrer Breite geringer dimensionierte Verkehrsflächen, z.B. die Panzerübungsparcours.

Die Erschließungsflächen wurden überwiegend aus Betonplatten errichtet, die aufgrund der ausgebliebenen Nutzung in den Fugenbereichen zwischenzeitlich durch Pioniergehölze durchbrochen sind sowie in Teilbereichen durch eine Humusschicht überdeckt und bewachsen werden.

Die vorhandenen Erschließungsflächen weisen aufgrund der Vornutzung durch Panzer u.ä. eine Ausbaubreite zwischen 5 bis 10 m auf. Aufgrund der bestehenden Topographie weisen diese in Teilbereichen Steigungen über 9 % auf.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgte ehemals über die kaserneninternen Versorgungsleitungen sowie über Anschluss der Entsorgungsleitungen an das bestehende Mischkanalnetz im Umfeld. Einige wenige Gebäude entwässerten in Kleinklärruben.

Im Plangebiet befinden sich auf dem Plateau sowie im südlichen Bereich zwei Wasserhochbehälter, die verschiedene Ortsteile von Feyen/Weismark versorgen.

Zudem sind im Plangebiet Versorgungsleitungen vorhanden, die angrenzende Siedlungsgebiete im Bereich der Dr.-Piro-Straße anbinden. Diese Leitungen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgte über Heizzentralen in der Scheffelstraße und über ein ehemaliges Gebäude im Bereich der Hangterrassen. Wiederum andere Gebäude besaßen separate Ölheizanlagen oder sie wurden elektrisch beheizt. Im Plangebiet gab es in einem Gebäude eine Trafostation.

Durch die geplante Umstrukturierung des Plangebietes ist auch die Ver- und Entsorgung an die Bedürfnisse der neuen Nutzung anzupassen. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die technische Infrastruktur werden unter Kapitel 0 beschrieben und bewertet.

2.4 Vorhandene Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes grenzen die sogenannten Hangterrassen der ehemaligen Kasernenanlage an. Für diese wurde mit dem Bebauungsplan BF 14 die wohnbauliche Nachnutzung planungsrechtlich vorbereitet und gesichert. Dieser Teilbereich befindet sich momentan in der baulichen Entwicklung. Hier entstehen in der wohnbaulichen Dichte abnehmend von Nord nach Süd unterschiedliche Wohnformen mit Mehrfamilienhausbebauung (insbesondere entlang der westlichen Aufstiegsstraße zum Plangebiet) sowie Einfamilienhaus- bis hin zu Reihenhausbebauung. Zwischen der südlichen Erschließungsstraße (Simone-de-Beauvoir-Straße) der Hangterrassen und dem Plangebiet befindet sich eine ca. 17 m breite „Pufferfläche“, die dem Erhalt sowie der Ergänzung des vorhandenen Waldrandes mit Strauchpflanzungen und hierdurch dem Schutz des Lebensraums der Bechsteinfledermaus vor Lichtimmissionen dient.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich über die „alte“ Pellingener Straße erschlossene Wohnbebauung. Hierbei handelt es sich vorrangig um II-geschossige Einfamilienhausbebauung.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich westlich die Teilbereiche „Westhang“ zur Pellingener Straße / B 268 und der „Zwischenbereich“ zur Innenbereichsplanung „Pellingener Straße“. Für diese beiden Teilbereiche werden Entwicklungs- und Erschließungsoptionen im Bebauungsplanverfahren BF 19 mitberücksichtigt.

Der Bereich des „Westhangs“ zur B 268 fällt topographisch stark zu dieser hin ab. Im Bereich des „Westhangs“ zur Pellingener Straße besteht im Norden eine private Zufahrtsmöglichkeit von der „alten“ Pellingener Straße (ohne direkten Anschluss an die B 268) zu vier Wohngebäuden. Auf dem „Westhang“ selbst befindet sich ansonsten eine Wiesenbrache sowie vereinzelt Gebüschgruppen (im Südosten sowie entlang der B 268) und mit Bäumen bestandene

Flächen, die als Wald eingestuft werden. Weiterhin befinden sich in diesem Bereich Ausgleichsflächen der Innenbereichssatzung „Pellinger Straße“.

Bei der Wohnbebauung der Innenbereichssatzung „Pellinger Straße“ handelt es sich um eine Mischung aus Einzel- sowie Mehrfamilienhäusern in überwiegend II-geschossiger Bebauung mit ggf. ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung der bestehenden Wohngebäude erfolgt über drei von der B 268 abzweigende, nicht öffentlich gewidmete Stichstraßen (Breite ca. 6 m).

Der Bereich zwischen der Innenbereichssatzung und dem westlich angrenzenden Plangebiet BF 19 ist größtenteils unbebaut, überwiegend mit Bäumen bestanden und weist keinen verkehrlichen Anschluss auf. Diese Flächen sind überwiegend als Wald einzustufen.

Südwestlich / Westlich des Plangebietes befinden sich vereinzelt Wohnbebauung sowie die Sportanlagen „Am Römersprudel“ mit Tennisplätzen sowie eine angegliederte Gastronomie mit Veranstaltungsräumen des Feyener Theatervereins 1921 e.V.

Östlich des Plangebietes grenzt der Mattheiser Wald und die darin festgelegten Schutzgebiete FFH-Gebiet 6205-303 „Mattheiser Wald“ und Naturschutzgebiet 7211-059 „Mattheiser Wald“ an. Über Anknüpfungspunkte an die Dr.-Piro-Straße verläuft östlich des Plangebietes ein Wanderweg durch das Aulbachtal mit dem Pfaflweiher.

Weiter südlich des Plangebietes befinden sich im Mattheiser Wald angrenzend zur B 268 Schießsportanlagen des Landesjagdverbandes und des Polizeisportvereins.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke der ehemaligen Übungsfläche der Kaserne Castelnau befinden sich überwiegend im Eigentum der EGP GmbH.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet zwei Grundstücke der Stadtwerke Trier, die die Standorte der Wasserhochbehälter umfassen (Parzellen 23/73, 23/74, 1/16 und 1/17, Flur 13).

Im Bereich der Pellinger Straße werden Flächen im öffentlichen Eigentum und im Nordosten des Plangebietes im Bereich der ehemaligen Panzertrasse Waldflächen im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

3 Verfahren

3.1 Art des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans BF 19 erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der der Begründung als gesonderter Teil beiliegt.

3.2 Ablauf des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Trier hat am 29.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans BF 19 beschlossen.

Das städtebauliche Konzept mit Stand 07.09.2016 bildete die Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand mit einer Bürgerinformation am 05.10.2016 und anschließender frühzeitiger Beteiligung bis zum 31.10.2016 statt.

Der auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes (Stand 08.11.2016) entwickelte Vorentwurf des Bebauungsplanes (Plankarte, Begründung) bildete die Grundlage für die Beteiligung der Ämter und Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und wurde im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Plankarte, Textfestsetzungen, Begründung mit Umweltbericht) wurde auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und auf Grundlage des zwischenzeitlich fortgeschriebenen städtebaulichen Konzeptes mit Stand 31.08.2017 weiterentwickelt. Dieser stellt die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BF 19 wurde seit der Fassung für die frühzeitige Beteiligung verkleinert. Die Flächen des „Westhangs“ wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Für diese soll in einem nächsten Planungsschritt das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. In den Gutachten zum Bebauungsplan BF 19 wurden die für eine Erschließung des Westhangs erforderlichen Fachbelange und Auswirkungen mit berücksichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf frühzeitiger Ebene in einer frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung am 05.10.2016. Hieran schloss die förmliche durch Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes BF 19 in der Zeit vom 29.11.2017 bis 04.01.2018 an. Im Rahmen des Verfahrens BF 19 „Hochplateau Castelnau“ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere zum Thema „Abstand der Bebauung zum Wald“ im Bebauungsplan BF 19 „Hochplateau Castelnau“, wurde es erforderlich, den Bebauungsplan zu überarbeiten. Das städtebauliche Konzept wurde für die betroffenen Bereiche mit Stand 13.02.2019 überarbeitet und ist Bestandteil des erneuten Entwurfs des Bebauungsplans.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Offenlegung des geänderten Entwurfes. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zeitraum parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4 Übergeordnete Planungen, bestehende Baurechte und sonstige Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Änderung des Bebauungsplanes relevante Ziele der Raumordnung sind im

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14. Oktober 2008 sowie dessen Teilfortschreibungen (1. – 3. Teilfortschreibung) und im

- Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier (RROP – Stand 1985 / Teilfortschreibung Einzelhandel 1995)

niedergelegt.

Weiterhin sind die Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insofern wird der Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (RROPE) mit Stand Januar 2014³ abwägend berücksichtigt.

Landesentwicklungsprogramm IV

Trier stellt gemäß LEP IV (Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung; Entwicklung) als Oberzentrum den Kern eines sogenannten Entwicklungsschwerpunktes mit oberzentraler Ausstrahlung dar. Als solches hat Trier die Region mit hochwertigen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs zu versorgen. In den Oberzentren soll insbesondere durch geeignete Maßnahmen im Bereich der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen die Tragfähigkeit überörtlich bedeutsamer Einrichtungen sichergestellt werden.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP IV sind bei der vorliegenden Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

Nach Z 31 zu Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist die quantitative Flächenneuinanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Der Innenentwicklung ist dabei ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im Außenbereich ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Nach Z 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Die Ziele der nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Z 31 und Z 34) werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Trier werden die entsprechenden Bedarfe erfasst und dargestellt. Die Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans BF 19 ist dabei berücksichtigt. Mit der Planung erfolgt die Schaffung von Wohnbauland mit direktem Siedlungsanschluss auf bereits vorbelasteten und teilweise stark versiegelten Flächen, die einer Nach-/Umnutzung der ehemaligen Militärliegenschaft zugeführt werden.

Dem Grundsatz G 50 wird durch die Herstellung eines breitgefächerten Angebotes unterschiedlicher Wohnformen für breite Teile der Bevölkerung, insbesondere mit Umsetzung des Stadtratsbeschlusses vom 18.02.2014 zur Umsetzung eines Anteils von 25 % sozial gefördertem, barrierefreiem Mietwohnungsbau (Regelung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag), Rechnung getragen. Der Grundsatz G 51 wird dahingehend erfüllt, dass die fußläufige

³ Planungsgemeinschaft Region Trier (01/2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014, Trier.

Verbindung zu den geplanten sozialen Infrastrukturen in der Mitte des Plangebietes und die fußläufige Erschließung sowie die Haltepunkte des ÖPNV barrierearm bzw. barrierefrei ausgebildet werden sollen.

Nach Grundsatz G 80 soll den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden, wobei die altersstruktur- und geschlechtsbedingte Nachfrageveränderung zu berücksichtigen ist. Mit der Planung der Freizeitwiese und Integration eines Kleinspielfeldes sowie verschiedenen Freizeit- und Erholungsangeboten für unterschiedliche Altersgruppen (z.B. Kinderspielplatz, Bewegungsparcours) wird der Grundsatz erfüllt.

Das Ziel Z 111, Niederschlagswasser vor Ort zu belassen und zu versickern, wird durch die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden entsprechend Festsetzungen zum Umgang mit dem anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser aufgenommen, die eine Bewirtschaftung im Plangebiet vorsehen.

Gemäß Grundsatz G 162a ist der Einsatz effizienter Nahwärmenetze auf Basis erneuerbarer Energiequellen auf kommunaler Ebene zu prüfen. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde vom Versorgungsträger der SWT AÖR eine Prüfung zum Aufbau eines „kalten Nahwärmenetz“ auf Basis von Eisspeichern geprüft. Das Konzept wurde jedoch aufgrund der hohen Investitionskosten nicht weiter verfolgt.

Weitere allgemeine Grundsätze zum Umweltschutz werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

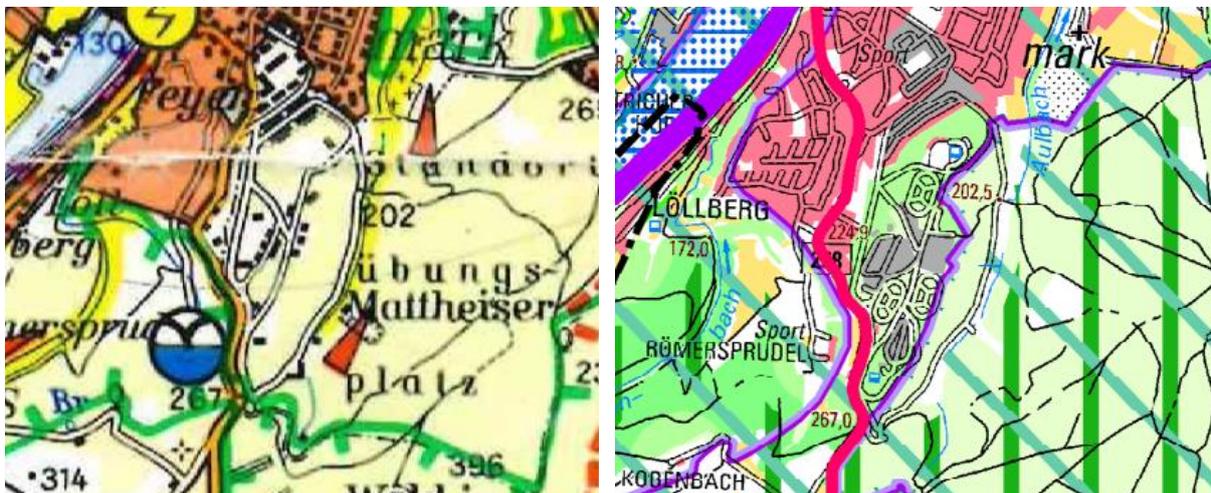


Abbildung 3: Ausschnitte RROP / RROPE (ohne Maßstab)

Die Gesamtkarte des RROP trifft für das Plangebiet keine Festlegungen. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (RROPE) werden im Plangebiet Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe (stark versiegelte Bereiche der ehemaligen militärischen Nutzung), Siedlungsflächen Wohnen sowie Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft und sonstige Waldflächen dargestellt. Die Pellingener Straße (B 268) wird als überregionale Straßenverbindung abgebildet. Die Flächen westlich des Plangebietes im FFH- und Naturschutzgebiet gehören dem landesweiten Biotopverbund an.

Die Stadt Trier ist im RROP als Oberzentrum mit den besonderen Funktionen für Erholung, Wohnen und Gewerbe ausgewiesen.

Nach Kapitel 2.2.2.3.1 soll sich die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig in Siedlungsschwerpunkten (W-Gemeinden) vollziehen. Neben dem Oberzentrum Trier und den zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe sind es solche Gemeinden, die über die wesentlichen Einrichtungen der wohnortnahen Infrastruktur verfügen. Die Ausweisung von Wohnbau- / Mischbauflächen soll in diesen Gemeinden künftig über den Eigenbedarf hinaus erfolgen.

Mit Umnutzung des ehemaligen Übungsgeländes wird dem Ziel zur Konzentration der Entwicklung auf Siedlungsschwerpunkte Rechnung getragen.

Gemäß Grundsatz G 8 des RROPE soll bevorzugt eine städtebauliche Innenentwicklung unter Schonung bisher unbebauter Außenbereiche erfolgen. Mit Revitalisierung des ehemaligen Kasernenübungsgeländes wird dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen und die Nachnutzung und Ergänzung des Siedlungsansatzes im Süden der Stadt Trier verfolgt.

Gemäß Kapitel 2.2.2.3.2 soll sich die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung in der kommunalen Bauleitplanung an den in der Flächennutzungsplanung vorausgeschätzten Wohnbauflächenbedarfen orientieren. Im RROPE hat sich gemäß Ziel Z 38 die weitere Wohnbauflächenentwicklung an den Schwellenwerten, die im RROPE für Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen festgelegt sind, zu orientieren. Unter Ziel Z 50 ff RROPE werden die Anforderungen zur Ermittlung der Schwellenwerte als Obergrenzen der weiteren Wohnbauflächenentwicklung aufgezeigt. Die Ziele werden mit Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans BF 19 ist dabei berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Ergänzende Aussagen im Rahmen des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.

Kapitel 4.3.1.1 fordert, dass die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechten Wohnungen in allen Teilen der Region sicherzustellen ist. Dabei soll sich nach Kapitel 4.3.1.3 der Wohnungszuwachs im Einklang mit den siedlungsstrukturellen Zielen verstärkt in den zentralen Orten und darüber hinaus in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen und deren Beirorten vollziehen. Bei der Planung von Neubaugebieten sind gemäß Kapitel 4.3.2.2. insbesondere topographische Gegebenheiten, Flächenverbrauch und Erschließungsstruktur, Verkehrsberuhigung, Spielmöglichkeiten, Grünflächen, usw. zu berücksichtigen.

Die Stadt Trier ist als Gemeinde mit der besonderen Funktion Wohnen ausgewiesen. Mit der Planung sowie mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Ziele zur bedarfsgerechten Wohnraumbereitstellung berücksichtigt. Bei der Planung werden die Anforderungen der Topographie insbesondere durch die Optimierung der Erschließungsplanung mit barrierefreier bzw. zumindest barrierearmer Erschließung sowie an die Topographie angepasste Bauformen berücksichtigt. Die Erschließung soll zudem verkehrsberuhigt (Tempo 30-Zone) ausgebildet werden sowie fußläufige Verbindungen im Plangebiet sowie zur Umgebung geschaffen werden. Weiterhin wird durch die Berücksichtigung der Vornutzung und Konzentration verdichteter Bauformen in bereits wesentlich versiegelten bzw. vorgenutzten Bereichen der Flächenverbrauch reduziert. Innerhalb des Plangebietes werden im Osten Grünflächen sowie Spielmöglichkeiten geschaffen.

Der Grundsatz G 107 RROPE weist auf den Aufbau und die Unterstützung der regionalen Biotopverbundsysteme hin. Diesem Grundsatz wird insofern Rechnung getragen, dass Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen im Mattheiser Wald durchgeführt werden und somit der Biotopverbund in diesem Bereich unterstützt wird. Weiterhin wird mit diesen Maßnahmen die Erhaltung und Entwicklung gemäß Kap. 5.3.3 RROP und der Ziele Z 96 ff RROPE und G 98 ff RROPE hinsichtlich der Sicherung und Entwicklung regionaler Grünzüge im Mattheiser Wald unterstützt, an die das Plangebiet angrenzt.

Die Grundsätze unter Kap. II.3.1.7 RROPE weisen auf die klimaökologischen Funktionen und Ausgleichsräume hin. Die Grundsätze des RROPE hinsichtlich klimaökologischer Funktionen und Ausgleichsräume werden mit der Planung berücksichtigt. Zum Bebauungsplan BF 19 wurde eine klimaökologische Stellungnahme erstellt. Weiterhin berücksichtigt der Bebauungsplan die bestehenden Kaltluftabflussgebiete östlich im Aulbachtal und greift nicht in diese ein.

Gemäß Grundsatz G 154 RROPE sind in den Vorbehaltsgebieten Forstwirtschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen und Funktionen der Sicherung und Entwicklung des Waldes mit allen seinen Funktionen besonderes Gewicht beizumessen. Waldbeanspruchungen können nur zugelassen werden, wenn sie sich im Rahmen der Abwägung als höherrangig erweisen oder die Vorhaben außerhalb der Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft nicht realisierbar sind. Der Grundsatz wird in der Abwägung berücksichtigt. Aufgrund der hohen Wohnraumbedarfe und gegebenen Siedlungszusammenhänge im Gegenzug zu den erforderlichen forstrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wird dem Grundsatz folgend einer wohnbaulichen Entwicklung der Vorrang gewährt. Weiterhin werden Teile im Plangebiet mit Wald erhalten. Durch die Umsetzung multifunktionaler Ausgleichsmaßnahmen kann die Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlicher Flächen für Maßnahmen des Artenschutzes, des Waldausgleichs und des Eingriff-Ausgleichs auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Gemäß Grundsatz G 173 RROPE sollen die speziellen Mobilitätsanforderungen und Sicherheitsbedürfnisse spezieller Personengruppen, z.B. Familien, mobilitätseingeschränkte Personengruppen, bei der Verkehrsplanung gesondert berücksichtigt werden. Diesem Grundsatz wird dahingehend Rechnung getragen, dass die Erschließung sowie die Haltepunkte des ÖPNV barrierearm bzw. barrierefrei ausgebildet werden sollen.

In der Bauleitplanung sollen nach Grundsatz G 227 RROPE frühzeitig die Rahmenbedingungen für eine energetisch optimale Siedlungsplanung berücksichtigt und festgelegt werden. Hierbei sollen zur Reduzierung des PKW bezogenen Individualverkehrs Neubaugebiete vorzugsweise in Gebieten mit Anbindung an den ÖPNV oder in Gebieten, für die eine Anbindung herstellbar ist, entstehen. Diesem Grundsatz wird durch die geplante Weiterführung der ÖPNV-Verbindungen mit Anbindung insbesondere an die Trierer Innenstadt Rechnung getragen. Weiterhin wurde bereits zum Städtebaulichen Quartiersrahmenplan und der Mehrfachbeauftragung ein Mobilitätskonzept zur Förderung des Umweltverbundes⁴ erstellt. Mit den zuständigen Versorgungsträgern wurden die Voraussetzungen zur Umsetzung eines Energiekonzeptes mit erneuerbaren Energien, insbesondere Nahwärme, geprüft.

⁴ ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung (12.06.2015): Mobilitätskonzept Castelnau II – Räumliche Auswirkungen, Hamburg.

Gemäß Grundsatz G 231 sind die Voraussetzungen für die optimale Nutzung der Solarenergie im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Grundsatz wird dahingehend berücksichtigt, dass durch die Ausrichtung der Gebäude sowie die Festsetzung von Flachdächern die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Grundsatz nicht entgegenstehen.

Gemäß Grundsatz G 252 RROPE soll die zivile Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften unter Berücksichtigung raumstruktureller und regionalwirtschaftlicher Gegebenheiten und Entwicklungsziele erfolgen. Nach Grundsatz G 253 soll sich die städtebaulich gebotene bauliche Nachnutzung auf versiegelte bzw. bereits überbaute militärische Brachflächen konzentrieren. Für andere, überwiegend unversiegelte bzw. nicht baulich genutzte ehemals militärische Liegenschaften im Außenbereich sind unter Berücksichtigung forst- und landwirtschaftlicher sowie naturschutzfachlicher Aspekte nicht gewerbliche Nachnutzungsoptionen besonders in Erwägung zu ziehen. Der Grundsatz wird durch die Städtebauliche Quartiersrahmenplanung und die baurechtliche Umsetzung zur Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet auf ehemals militärisch genutzten Flächen berücksichtigt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

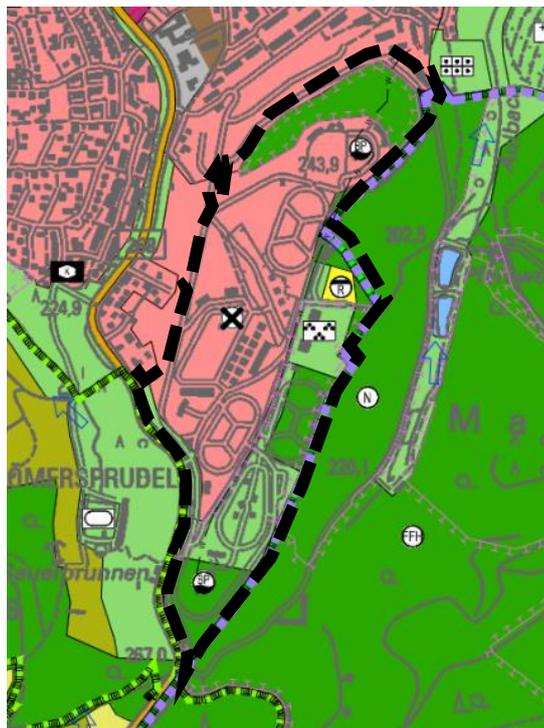


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2030 mit Überlagerung des Geltungsbereichs (Stand Februar 2019)

Im seit 05. Februar 2019 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2030) der Stadt Trier werden die Flächen im Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Die Flächen des ehemaligen Übungsgeländes Castelnau werden überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt.
- Die nördlich und östlich im Plangebiet liegenden Flächen werden als Flächen für Wald oder Grünflächen, überlagert mit Flächen für Natur und Landschaft (ökologi-

sche Ausgleichsmaßnahmen), dargestellt. Weiterhin sind im südlichen Bereich entlang der B 268 Grünflächen dargestellt.

- Ebenso dargestellt sind die beiden Wasserhochbehälter im Plangebiet sowie eine geplante Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen im Osten des Plangebietes.
- Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen werden gekennzeichnet.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan BF 19 gemäß den Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Plangebiet liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen vor:

- Bebauungsplan BF 13 „Handwerkerpark-Feyen“. Dieser wurde bisher nicht umgesetzt.
- Bebauungsplan BF 14 „Hangterrassen Castelnau“, derzeit in der Umsetzung.
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Kaserne Castelnau in Trier-Feyen“.

Angrenzend an das Plangebiet liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen vor:

- Bebauungsplan BF 15 „Erweiterte Stadtteilmitte Feyen-Weismark“, weitgehend umgesetzt.
- Bebauungsplan BF 2 „Dr.-Piro-Straße, Am Südblick u. Zum Pfahlweiher 18 – 22 u. 59“.
- Bebauungsplan BF 6 „Auf der Grafschaft“.
- Bebauungsplan BF 10 „Auf der Grafschaft II“ und BF 10, 1. Änderung.
- Innenbereichssatzung „Pellinger Straße“.

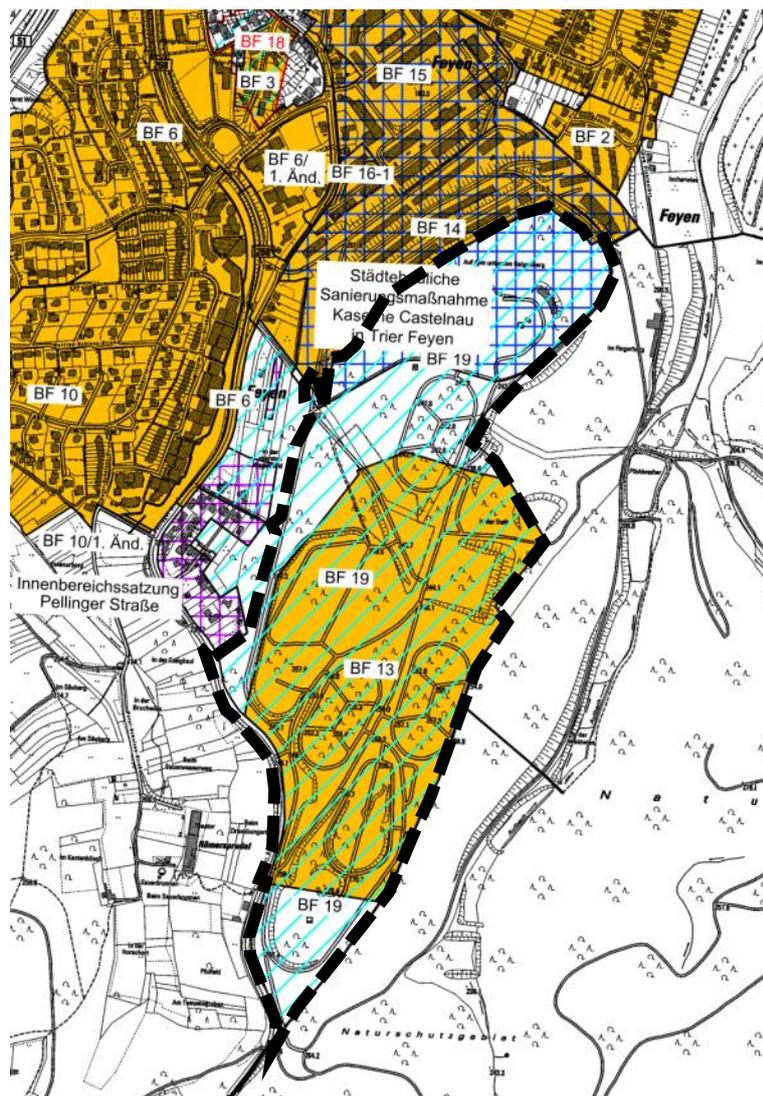


Abbildung 5: Übersichtskarte rechtskräftiger Bebauungspläne⁵ mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans BF 19

Bebauungsplan BF 13

Der seit dem 20.03.2007 rechtskräftige Bebauungsplan BF 13 „Handwerkerpark Feyen“ setzt im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Ziel der damaligen Planung war die Entwicklung eines Gewerbebestandes, insbesondere für ortsansässige, kleinere und mittlere Handwerkerbetriebe. Die Erschließung des Gewerbegebietes war über eine neu anzulegende Zufahrt von der Pellingner Straße (B 268) und die interne Erschließung der Flächen über eine Ringstraße vorgesehen. Verbleibende Flächen wurden als öffentliche Grünflächen und / oder Maßnahmenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Des Weiteren sind zum Ausgleich von Eingriffen neben den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes externe Ausgleichsmaßnahmen im Mattheiser Wald durchzuführen (vgl. Abbildung 6).

⁵ Stand Juli 2016.

Eine Umsetzung der Entwicklung und Erschließung der Flächen ist bisher ausgeblieben. Mit der vorliegenden Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan BF 13 durch den Bebauungsplan BF 19 vollständig überplant. Die externen Ausgleichsmaßnahmen des BF 13 sind bereits teilweise umgesetzt bzw. befinden sich in der Umsetzung. Diese sollen auch bei Überplanung des BF 13 umgesetzt werden, so dass der Bebauungsplan BF 13 in der natur-schutzfachlichen Bewertung zum Bebauungsplan BF 19 als Voreingriffszustand herangezogen werden kann. Hierzu wurden entsprechende Umsetzungsverträge zwischen Stadt, Forstverwaltung und dem Vorhabenträger der geplanten Maßnahmen getroffen.

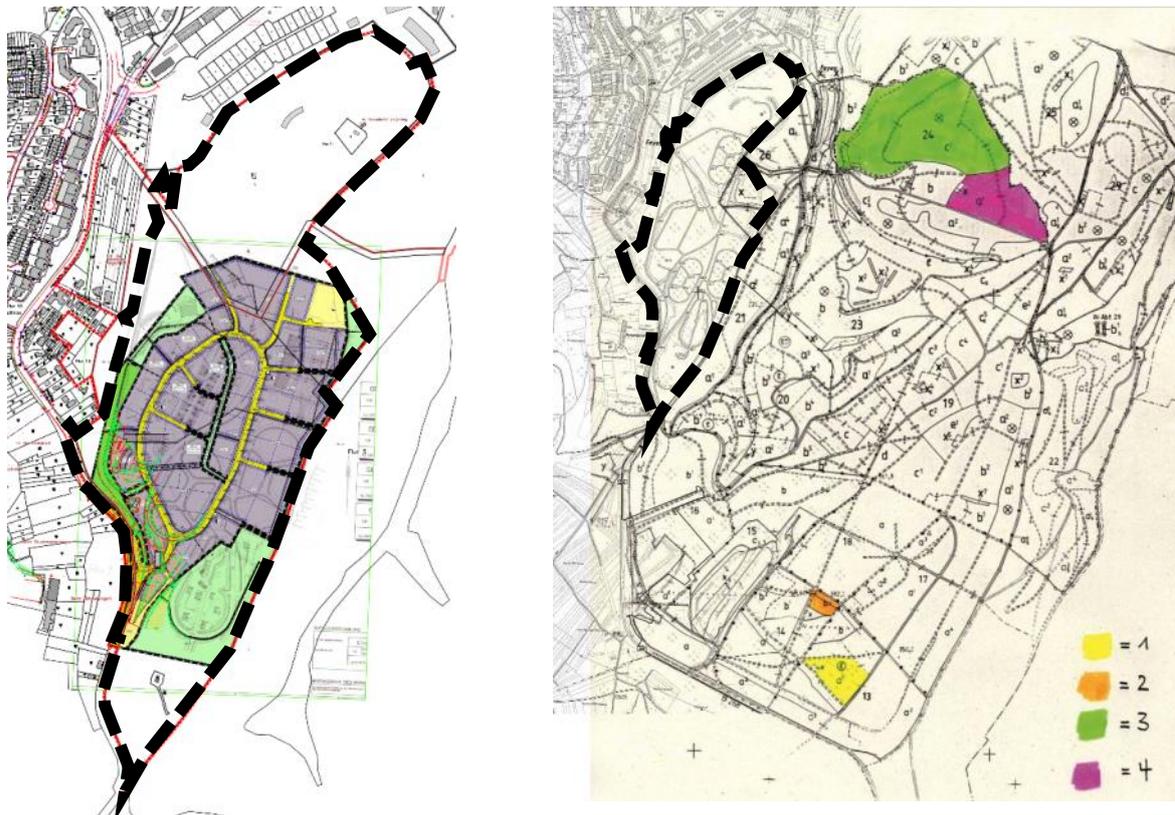


Abbildung 6: Bebauungsplan BF 13 „Handwerkerpark Trier-Feyen“ mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BF 19 (links) / Flächen für die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen des BF 13 (rechts)

Bebauungsplan BF 14

Der Bebauungsplan BF 14 (rechtskräftig seit dem 17.09.2013) umfasst die direkt nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen der ehemaligen Hangterrassen, die in der Vergangenheit mit ehemaligen Verwaltungs- und Unterkunftsgebäuden sowie Fahrzeughallen bebaut waren. Der Bebauungsplan setzt die Flächen überwiegend als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Wesentliches Rückgrat des Bebauungsplans bildet dabei der öffentliche Grünzug, der das Nahversorgungszentrum des Bebauungsplans BF 15 mit dem Mattheiser Wald verbindet. Die Flächen des Grünzugs wurden entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Teilflächen des Bebauungsplans BF 14 (blau umkreist in Abbildung 7) werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans BF 19 einbezogen. Diese sind im rechtskräftigen Bau-

ungsplan als öffentliche Verkehrsflächen, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und ein kleiner Teilbereich als Maßnahmenfläche festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan BF 19 wird in diesem Bereich der verkehrliche Anschluss sowohl an die Albert-Camus-Allee als auch nach Westen der verkehrliche Anschluss des „Westhanges“ (außerhalb des Geltungsbereiches) vorbereitet.

Durch den Bebauungsplan BF 19 wird der rechtskräftige Bebauungsplan BF 14 in diesem Teilbereich überplant.



Abbildung 7: Bebauungsplan BF 14 „Hangterrassen Castelnau“ mit Überlagerung des Geltungsbereichs BF 19 (rote Linie)

Bebauungspläne in der Umgebung

Nördlich des Plangebietes befinden sich in der Umgebung weiterhin die Bebauungspläne BF 15 und BF 16-1, im Osten der Bebauungsplan BF 2 und im Westen der Bebauungsplan BF 6, BF 10 und dessen 1. Änderung sowie die Innenbereichssatzung „Pellinger Straße“.

Der Bebauungsplan BF 15 (rechtskräftig seit dem 30.08.2012) dient der Entwicklung des ersten Teilabschnitts der Konversionsmaßnahme Castelnau für den Bereich der sogenannten Dreiecksfläche und des ehem. Exerzierplatzes. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete sowie ein Sondergebiet „Stadtteilzentrum“ mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich der Dreiecksfläche fest. Die Bereiche angrenzend an die Straße „Am Sandbach“ werden in ihrem Bestand durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes gesichert.

Der Bebauungsplan BF 2 östlich des Plangebietes umfasst die Bebauung entlang der Straße „Südblick“ / „Dr.-Piro-Straße“ und setzt diese Bereiche als allgemeine Wohngebiete fest. Entsprechend den Zulässigkeiten des Bebauungsplanes sind Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser entstanden.

Der Bebauungsplan BF 6 (rechtskräftig seit 1976) umfasst u.a. die Bereiche der neuen „Pellinger Straße“, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Der Bebauungsplan BF 10 westlich des Plangebietes umfasst weite Teile der Bebauung „Auf der Grafschaft“, dessen bauliche Entwicklung durch die überwiegende Festsetzung als allgemeine Wohngebiete baurechtlich vorbereitet wurde. Hier ist entsprechend den Zulässigkeiten des Bebauungsplans Wohnbebauung entstanden. Mit der 1. Änderung wurde ein Teilbereich des Bebauungsplans BF 10 zur Verwirklichung einer Lärmschutzwand entlang der „Pellinger Straße“ geändert.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die seit dem 28.03.2000 rechtskräftige Innenbereichssatzung „Pellinger Straße“. Die Satzung setzt in ihrem Geltungsbereich die Flächen fest, die nach § 34 BauGB im Innenbereich entwickelt werden können. Als zulässige Nutzungsart sind nur Wohngebäude und Räume für freie Berufe zulässig. Weiterhin trifft diese Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (0,4), zur Zahl der Vollgeschosse (maximal 2 Vollgeschosse), zur Bauweise (offen) sowie zu privaten Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

4.4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Zur Behebung der funktionalen und städtebaulichen Missstände im Stadtteil Feyen-Weismark durch die jahrzehntelange militärische Nutzung wurde der Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB geprüft. Am 12. August 2011 erfolgte der Beschluss einer Sanierungssatzung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens durch den Stadtrat. Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung umfasst neben dem ehem. Hochplateau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BF 19 die Bebauungspläne BF 14 und BF 15 (Dreiecksfläche, den Exerzierplatz, die Hangterrassen), die ehem. Militärwohnsiedlung an der Pellinger Straße sowie die vorhandene Mischbebauung im Bereich der Pellinger Straße und der Straße Am Sandbach. Für Teilbereiche wurde mit Durchführung der Bebauungsplanverfahren BF 14 und BF 15 die Grundlage zur Beseitigung der vorhandenen funktionalen und städtebaulichen Missstände vorbereitet und auch teilweise bereits umgesetzt.

Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung ist in Abbildung 8 dargestellt.

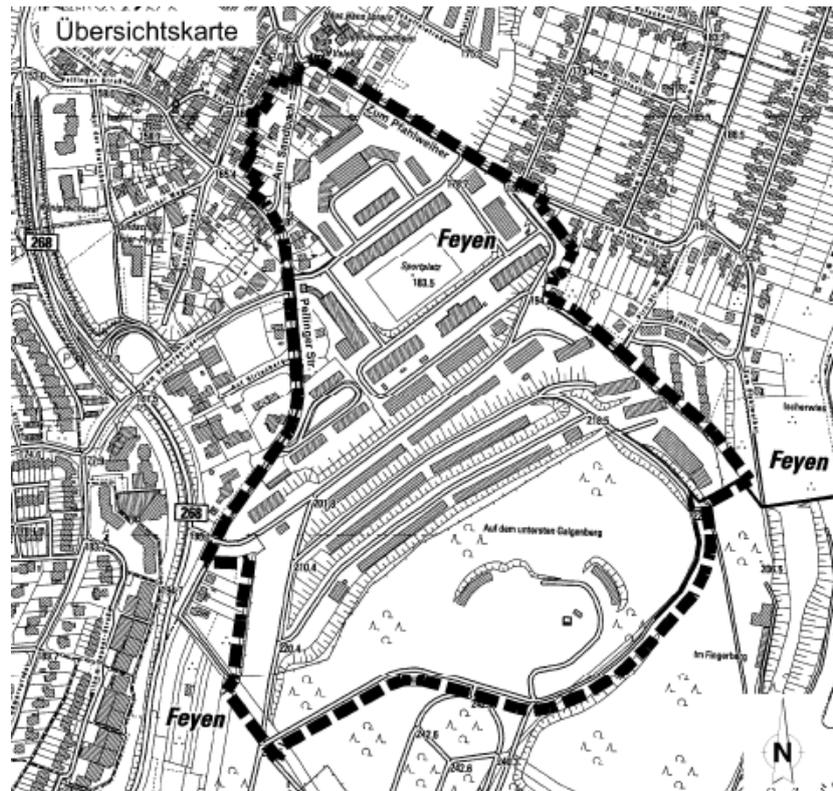


Abbildung 8: Geltungsbereich der Sanierungsatzung "Kaserne Castelnau in Trier-Feyen"

Der Bebauungsplan BF 19 dient im Bereich des Hochplateaus somit als Umsetzungsinstrument für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 142 Abs. 4 BauGB (besonderes Städtebaurecht). Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts kann auf allen von der Sanierungsatzung betroffenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen. Auf Grundlage der Sanierungsatzung „Kaserne Castelnau in Trier-Feyen“ wird es jedoch keine öffentlich geförderten Ordnungsmaßnahmen geben und die Genehmigungspflicht bei Grundstücksgeschäften sowie baulichen Veränderungen auf den Grundstücken entfällt. Ebenso entfällt die Erhebung von Ausgleichbeiträgen.

Ein Teilbereich des Plangebietes liegt mit dem Plateau innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungsatzung.

4.5 Informelle Planungen

4.5.1 Stadtteilrahmenplan Feyen-Weismark

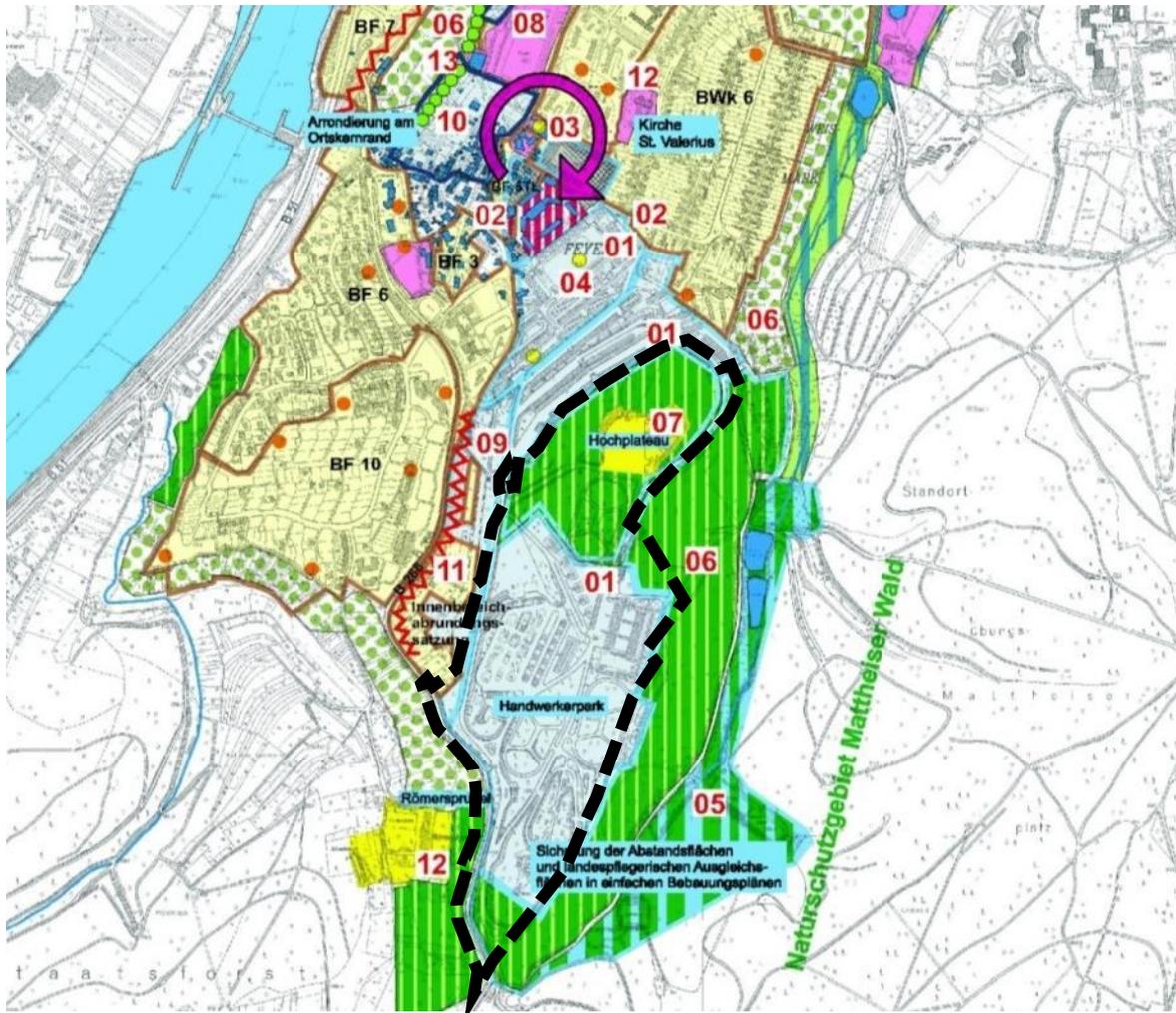


Abbildung 9: Auszug Übersichtsplan Leitziele Siedlungsraum / Nutzung des Stadtteilrahmenplan Feyen-Weismark mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans BF 19

Mit dem Bebauungsplan BF 19 wird der dritte Realisierungsabschnitt zur Konversion des ehemaligen Militärgeländes baurechtlich vorbereitet.

Für das Plangebiet benennt der Stadtteilrahmenplan Feyen-Weismark (Stand September 2003) folgende wesentliche Schlüsselprojekte und Leitziele:

- Nutzungsneuordnung und Schaffung von Planrecht zur Nachnutzung des Konversionsgeländes durch Gewerbe, Dienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen im Norden der Kaserne, Gewerbe und eine Sondernutzung Freizeit auf dem Plateau im Mattheiser Wald. (01).
- Entwicklung und Aufwertung von Quartiersgrünflächen und Spielanlagen: Schaffung zusätzlicher Spielflächen im Konversionsgelände Kaserne (04).
- Vorbehaltung von Ausgleichsflächen für Eingriffe auf der Konversionsfläche im Aulbachtal (5).

- Schaffung und Erhalt eines Grüngürtels entlang der Siedlungsränder zum Grünzug Aulbachtal (6).
- Ausweisung eines Sondergebietes für Naherholungs- und Freizeitnutzungen auf dem Plateau des Mattheiser Waldes (7).
- Städtebauliche Integration der Bebauung an der Pellingener Straße in die Planungen der Konversionsflächen (09).
- Nutzungskonflikt B 268 – Wohngebiet Pellingener Straße: Erhalt von Abstandsgrün zur Straße und einer Grünzäsur zwischen den Siedlungsteilen; künftige Erschließung der Siedlung vom Konversionsgelände ausgehend.
- Neukonzeption der Erschließung auf dem Kasernengelände unter Schaffung von neuen Verbindungen auf der Konversionsfläche, Anbindung an die B 268 und Erhalt dieser als leistungsfähige Haupteerschließung im Stadtteil; Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV.
- Verknüpfung der Siedlungsteile durch Fußwege und ausgeprägte Grünachsen / Schaffung einer durchgängigen fußläufigen Erschließung in der Konversionsfläche sowie zum Mattheiser Wald / Ausweisung zusätzlicher Grünflächen und Grünverbindungen im Konversionsgebiet.
- Erhalt einer Grünpufferfläche zu den ökologisch hochwertigen Flächen im Aulbachtal, Schutz und Entwicklung des Mattheiser Waldes als hochwertigen Naherholungsraum; Entwicklung eines Naherholungskonzeptes, Schaffung von Freizeit- und Erholungsnutzungen.

Die im Stadtteilrahmenplan benannten Ziele und Schlüsselprojekte wurden im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Quartiersrahmenplans „Ehemaliges französisches Übungsgelände – Castelnau II“ überprüft, konkretisiert und fortgeschrieben (vgl. Kap. 4.5.2).

4.5.2 Städtebaulicher Quartiersrahmenplan

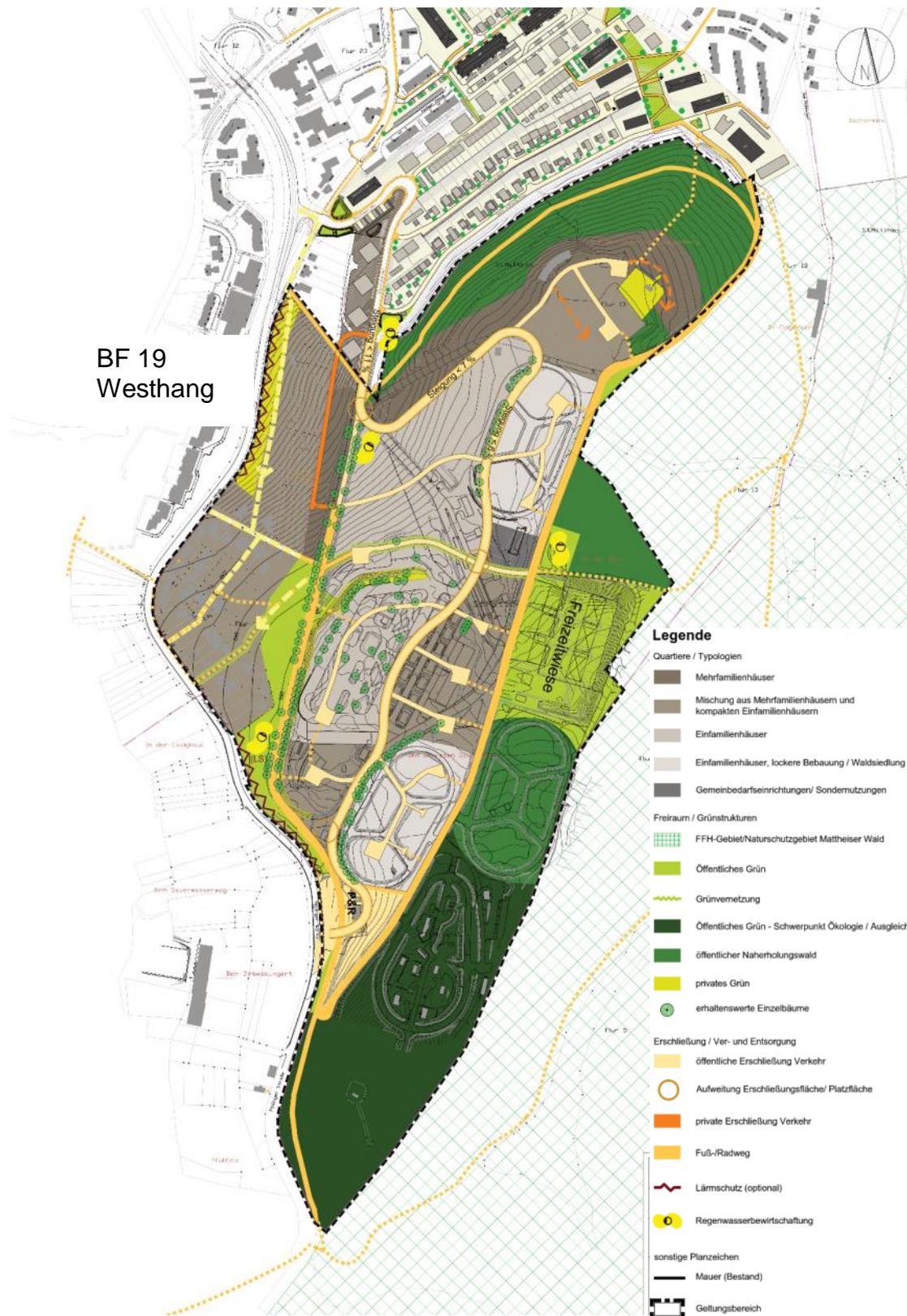


Abbildung 10: Städtebaulicher Quartiersrahmenplan „Ehemaliges französisches Übungsgelände – Castelnau II“

Zur Entwicklung des südlichen Abschnittes der ehemaligen Kaserne Castelnau wurde der Städtebauliche Quartiersrahmenplan „Ehemaliges französisches Übungsgelände – Castel-

nau II“ als städtebauliche Planung erarbeitet und durch den Stadtrat am 12.05.2016 als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der informelle Städtebauliche Quartiersrahmenplan ist, wie der Stadtteilrahmenplan Feyen-Weismark, als Abwägungsgesichtspunkt bei allen förmlichen Planverfahren (u.a. Bebauungspläne) zu berücksichtigen.

Der Städtebauliche Quartiersrahmenplan umfasst die südlichen Flächen der ehemaligen Kaserne Castelnau im Bereich des ehemaligen Übungsgeländes. Er umfasst ebenfalls den Bereich des ehemals geplanten Handwerkerparkes sowie den Bereich des durch den Rahmenplan „Kaserne Castelnau“ bereits überplanten Plateaus, für das im Rahmenplan keine abschließende Entwicklungsaussagen getroffen wurde. Für diese Flächen wurde die angestrebte zivile Folgenutzung in einem Gesamtkonzept konkretisiert. In diesem wurden die Eckpunkte der Entwicklung betreffend die wohnbauliche Nutzung, Bautypologien, Erschließung und Vernetzung des Gebietes sowie naturschutzrechtliche und freiraumplanerische Aspekte in den Grundzügen festgelegt.

Der Städtebauliche Quartiersrahmenplan sieht die Entwicklung von Wohnen mit einer sozialen Mitte sowie im Osten eine grüne „Pufferzone“ mit integrierten Freizeitnutzungen und Biotop- und Artenschutzmaßnahmen zum östlich angrenzenden Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Mattheiser Wald“ vor. Maßgeblich für die Abgrenzung der Siedlungsfläche sind dabei die Anforderungen die sich aus dem Natur- und Artenschutz ergeben. Unter Berücksichtigung der baulichen Vorprägung und Nutzungsschwerpunkte der ehemaligen Kaserne sieht das Konzept differenzierte Nutzungsdichten sowie unterschiedliche Bautypologien von freistehender Einfamilienhausbebauung, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung bis hin zu Mehrfamilienhäusern für unterschiedliche Nutzergruppen vor.

Die verkehrliche Anbindung soll über eine an die bestehenden Anknüpfungspunkte Albert-Camus-Allee und Pellingener Straße (B 268) anbindende geplante Erschließungshauptachse als Wohnsammelstraße mit abzweigenden Nebenstraßen zu den einzelnen Quartieren erfolgen. Weiterhin ist die Verlängerung der ÖPNV-Anbindung in das Plangebiet angedacht.

Großräumige Vernetzungsziele sollen durch das Freiraum- und Freizeitkonzept mit Vernetzung der Grün- und Naherholungsräume sowie einem Angebot an siedlungsnahen Erholungsfunktionen und -infrastrukturen (Freizeitwiese, Fußgängerrundweg) umgesetzt werden. Neben Umsetzung der großräumigen Grünvernetzungen soll weiterhin eine fußläufige Erschließung und Vernetzung der einzelnen Entwicklungsbereiche der Kaserne, der bestehenden Ortslage sowie dem Mattheiser Wald als Naherholungsraum geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan BF 19 wird insbesondere der Teilbereich des ehemaligen militärischen Übungsgeländes entwickelt. Die westlich des Geltungsbereichs BF 19 vorgesehene Entwicklung soll in separaten Bebauungsplanverfahren erfolgen. Sofern erforderlich wurden die Belange bereits im Rahmen von Fachgutachten und -planungen zum Bebauungsplan BF 19 (teilweise mit dem Bereich „Westhang“) berücksichtigt, z.B. Erschließungsoptionen, Verkehrserzeugung.

4.5.3 Mehrfachbeauftragung

Auf Grundlage des Städtebaulichen Quartiersrahmenplans „Ehemaliges französisches Übungsgelände – Castelnau II“ und der bisherigen Fachkonzepte und -planungen wurde das landschaftspflegerische und städtebauliche Gesamtkonzept durch eine Mehrfachbeauftra-

gung weiterentwickelt und vertieft. Den Abschluss der Mehrfachbeauftragung bildete ein Abschlusskolloquium im Dezember 2015 mit einem Beratungsgremium aus Vertretern der Politik, der Verwaltung, dem Architektur- und Städtebaubeirat der Stadt Trier sowie Fachplanern und Vertretern der EGP GmbH. Als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde der Entwurf von Studio Dreiseitl / Eble Architekten ausgewählt, der als Grundlage für den Bebauungsplan weiterentwickelt wurde (vgl. Kap. 5.2).



Abbildung 11: Städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept Castelnau II (Stand: November 2015)

4.5.4 Einzelhandelskonzept

Für den Bebauungsplan BF 19 sind die Vorgaben aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2025+⁶ aus dem Jahr 2013 zu beachten. Dieses wurde vom Stadtrat am 13.03.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Wesentliche für den Bebauungsplan relevante Ziele des Einzelhandelskonzeptes ist die nachhaltige Sicherung attraktiver Stadtteil-/Nahversorgungszentren. Für die Nahversorgung in neuen Wohngebieten außerhalb der Zentrenlagen gilt, dass die Nahversorgung ausnahmsweise zulässig ist, wenn diese nicht durch Zentren in der Nachbarschaft versorgt sind.

Dieses Ziel wird mit dem Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen sind. Lediglich im Erdgeschoss in einem direkt an den mittleren Quartiersplatz B angrenzenden Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden in begrenztem Umfang zulässig. Dies dient neben der Versorgung auch der Belebung des Quartiersplatzes und wird aufgrund der topographischen Situation und dem begrenzten Umfang nicht zu Beeinträchtigungen führen, die dem Einzelhandelskonzept entgegenstehen.

4.6 Fachplanungen und sonstige Fachbelange

4.6.1 Schutzgebiete und -objekte

FFH-Gebiet/Naturschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt östlich an das FFH-Gebiet 6205-303 „Mattheiser Wald“ an. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes ist deckungsgleich mit der Abgrenzung des Naturschutzgebietes 7211-059 „Mattheiser Wald“. Weiterhin sind diese Flächen Bestandteil des Biotopverbundsystems des LEP IV und wurden zudem als Fläche des Nationalen Naturerbes ausgewiesen.

Mit Durchführung der Artenschutzmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen werden die Ziele des Biotopverbundsystems sowie des nationalen Naturerbes unterstützt.

⁶ CIMA (September 2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trier 2025+, Köln.

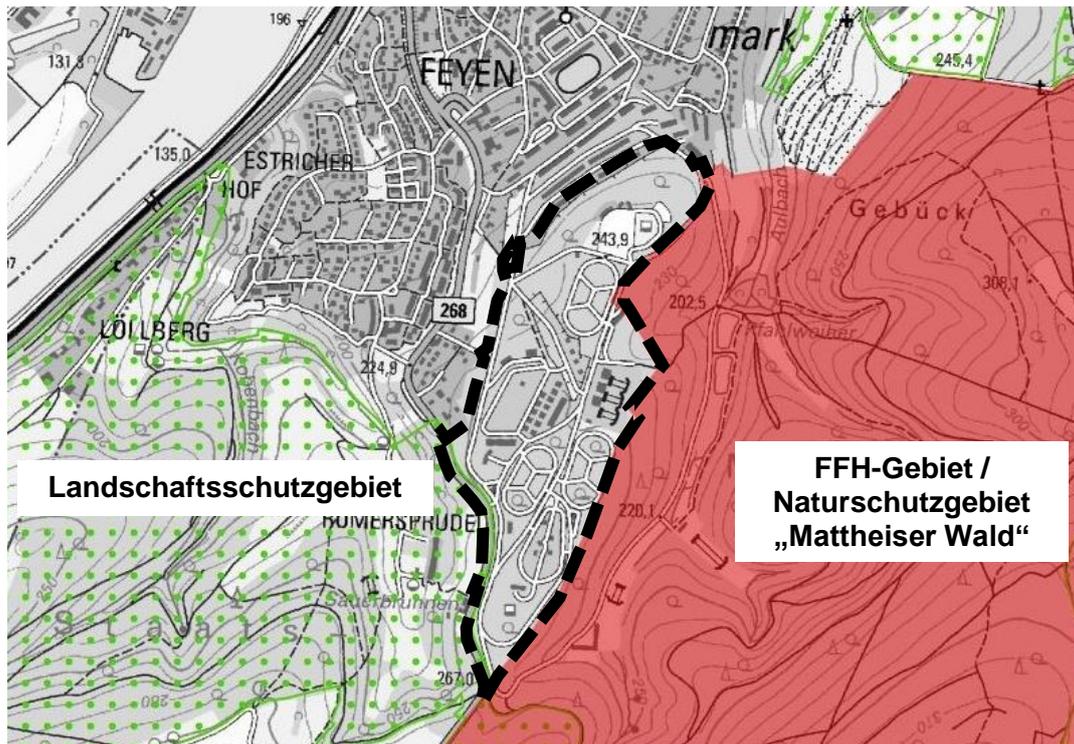


Abbildung 12: Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (LANIS)7 mit Überlagerung des Plangebietes (schwarz gestrichelte Linie)

Mögliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele des FFH-Gebietes wurden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung⁸ zum Städtebaulichen Quartiersrahmenplan und zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans bereits betrachtet und bewertet. Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung ist, dass erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele nicht zu erwarten sind. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung⁹ wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aktualisiert und die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt.

Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der Schutzziele des FFH- und Naturschutzgebietes „Mattheiser Wald“ wird eine grüne „Pufferzone“ im Osten des Plangebietes festgesetzt. In dieser „Pufferzone“ werden Naherholungsangebote integriert sowie Maßnahmen aus dem Natur- und Artenschutz umgesetzt. Wesentliches Element der Naherholung und Besucherlenkung stellt dabei auch der Fuß- und Radrundweg innerhalb des Plangebietes dar.

Zur gezielten Lenkung der Naherholung innerhalb des Plangebietes wird ein geschlossenes Rundwegesystem für die Naherholung angeboten werden. Auf ehemaligen Panzerstraßen im Bestand soll in den Randbereichen der geplanten Siedlungsfläche als Fuß- und Radrundweg ausgebildet werden. Entlang des Rundweges sollen naturnahe Spiel- und Freizeitangebote entwickelt werden, so dass die wohnungsnahen Erholungsfunktionen im Plangebiet gebündelt werden. Die Lage und Führung des Rundwegesystems wird somit durch die

⁷ Land Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem (LANIS) über http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/; Stand:01.08.2013.

⁸ weluga Umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner: Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 BNatSchG zu dem Natura 2000- Gebiet „Mattheiser Wald“, Bochum, 06.10.2014.

⁹ weluga Umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner: Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 BNatSchG zu dem Natura 2000- Gebiet „Mattheiser Wald“, Bochum, 25.08.2017.

Lage und durch die topographischen Verhältnisse der ehemaligen Panzertrasse maßgeblich vorgegeben.

Die Grenze des FFH- und Naturschutzgebietes verläuft im Bestand teilweise über die ehemalige Panzerübungstrasse der Konversionsliegenschaft im Nordosten des Plangebietes und umfasst weiterhin begleitende Gehölzstreifen. Die Abgrenzung des FFH- und Naturschutzgebietes in den Überlagerungsbereichen orientiert sich im Wesentlichen an den bestehenden Liegenschaftsgrenzen. Aufgrund der Einbindung der Panzertrasse in das städtebauliche Konzept kommt es im Randbereich zu einer Überlagerung des Plangebiets mit FFH- und Naturschutzgebiet.



Abbildung 13: Überlagerung des Bebauungsplanes und der Grenze des Naturschutzgebietes / FFH-Gebietes

Im nördlichen Überlagerungsbereich soll die vorhandene Panzertrasse erhalten bleiben. Diese liegt mit ca. 0,15 ha versiegelter Fläche innerhalb des NSG- und FFH-Gebietes. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich der ehemaligen Panzertrasse, der Bestandteil der angrenzenden Waldflächen ist, als Wald festgesetzt. Innerhalb der Waldflächen fungiert sie zukünftig als Wirtschaftsweg ohne Erschließungsfunktion. Die Festsetzung steht dem Schutzzweck und den Verboten des Naturschutzgebietes nicht entgegen.

Im Überlagerungsbereich zwischen dem Fuß- und Radweg angrenzend an die Planstraße D 1 und der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „V 1“ sind weitergehend bauliche Eingriffe derart vorgesehen, dass der geplante Rundweg auf der ehemaligen Panzertrasse angehoben werden soll. Dazu wird die im Bestand 10 m breite ehemalige Panzertrasse mit Erdmassen überdeckt und ein neuer Rundweg mit reduziertem Querschnitt (3 m) angelegt. Dies dient insbesondere

- der Herstellung einer begrünter Böschung zu den privaten Gärten (Allgemeines Wohngebiet),
- der Herstellung eines 2 m breiten Grünstreifens zur Aufnahme einer Entwässerungsmulde,
- der barrierefreien Anbindung von Naherholungsbereichen die den Besucherdruck auf das FFH-Gebiet verringern sollen,

- sowie der notwendigen Einstautiefe des geplanten Regenrückhaltebeckens östlich des Rundweges.

Weiterhin wird durch die Anhebung des Geländes eine „Geländekante“ im Bereich einer ehemaligen Wegeverbindung in Richtung des Pfahlweihers (nördlich der geplanten Freizeitanlage) geschaffen, die im Zusammenhang mit der Zaunanlage die Entstehung von „Schleichwegen“ weitgehend verhindern soll. Diese Maßnahme dient zum einen der Besucherlenkung zum FFH- und Naturschutzgebiet und zum anderen dem Artenschutz (Lebensraum Gelbbauchunken).

Ein schmaler Streifen westlich der bestehenden Panzertrasse wird als private Grünfläche festgesetzt.

Im südlichen Überlagerungsbereich erfordern die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit Eingriffe im Randbereich des bestehenden NSG- und FFH-Gebietes. Kleinflächig werden für den Schutzzweck des NSG- bzw. des FFH-Gebietes nicht wesentliche Biotopstrukturen beansprucht. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 0,05 ha, wovon ca. 85 % im Bestand versiegelt sind. Der Umfang der Maßnahme ist aufgrund der Bestandsstrukturen jedoch marginal.

Nach der Planung wird es aufgrund der Verringerung der Ausbaubreite des geplanten Rundweges sowie aufgrund der Böschungen um diesen Rundweg zu einer Verringerung der Versiegelung kommen. Die geplanten Eingriffe stehen zwar formal den Ge- und Verboten der Schutzgebietsverordnung entgegen, sind inhaltlich mit dem Schutzzweck des FFH- und Naturschutzgebietes jedoch vereinbar.¹⁰

Es wurden bereits Abstimmungen mit der SGD Nord geführt. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung in den Bereichen, wo es zu einer Überschneidung mit dem Naturschutz- und FFH-Gebiet kommt, da Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des Naturschutzgebietes infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind. Die verfahrensrechtlichen Fragestellungen, ob im Zulassungsverfahren bzw. vor Baubeginn eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG oder eine Genehmigung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Rechtsverordnung (RVO) über das Naturschutzgebiet erteilt werden muss, oder ob aufgrund von § 6 der RVO die Verbote gemäß § 4 der RVO gar nicht einschlägig sind, wurde bis jetzt nicht entschieden und ist von der konkreten Ausführungsplanung abhängig. Es wurde jedoch in Aussicht gestellt, dass in einem dem Bebauungsplan nachfolgenden Zulassungsverfahren, sofern es erforderlich wird, die Befreiung hinsichtlich dieses Sachverhaltes erteilt werden kann. Nach derzeitigem Stand handelt es sich bei den auf der Grundlage des Bebauungsplanes im NSG durchzuführenden Maßnahmen um den Rückbau vorhandener militärischer Einrichtungen i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 7 der RVO, so dass weder eine Befreiung noch eine Genehmigung gemäß RVO erforderlich wird.

¹⁰ Vgl. weluga Umweltplanung: Gutachterliche Stellungnahme zur Vereinbarkeit der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans BF 19 mit dem Schutzzweck und den Verboten des Naturschutzgebietes „Mattheiser Wald“, Bochum, 22.06.2017 und E-Mail vom 29.06.2017 von Herrn Konermann, SGD Nord.

Landschaftsschutzgebiet

Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet mit der „Landschaftsschutzverordnung zum Schutze von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Regierungsbezirk Trier“ (07-LSG-72-3). Eine geringe Überschneidung des Plangebiets mit dem Landschaftsschutzgebiet ergibt sich für Flächen der bestehenden Pellingener Straße (B 268). Hierbei handelt es sich um Teile der Straßenparzelle Pellingener Straße / B 268 (Flur 9, Flst. 135/3).

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Nutzungen im Bestand sowie der randlichen Lage im Landschaftsschutzgebiet keine Beeinträchtigung der Schutzziele besteht. Weiterhin wurde die „Verordnung zum Schutze von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Regierungsbezirk Trier“ vom 03.07.1940 mit Verordnung vom 25.03.1980 dahingehend ergänzt und geändert, dass Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines bestehenden oder zukünftig zu erlassenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil der geschützten Landschaftsbestandteile und Landschaftsteile sind.

Nach Abstimmungen mit der SGD Nord bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung in den Bereichen, wo es zu einer Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet kommt.

Gesetzlich geschützte Biotope, Biotopsysteme und FFH-Lebensraumtypen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 30 BNatSchG einzustufende gesetzlich geschützte Biotope (zu Lage und Beschreibung der Biotope siehe Begründung Teil 2 - Umweltbericht Kap. 2.3.1).

Nach Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht innerhalb des Plangebietes.

Teile des Plangebietes sind Bestandteil der Planung vernetzter Biotopsysteme. Für die Planungseinheit Moselrand, zu der auch das Waldgebiet des Mattheiser Waldes gehört, wird als Ziel der Erhalt und die Entwicklung von Wäldern mittlerer Standorte mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, der Erhalt und die Entwicklung natürlicher Waldgesellschaften auf Sonderstandorten und eine biotoptypenverträgliche Bewirtschaftung des Waldes aufgeführt.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Südosten ein nach dem Biotopkataster schutzwürdiges Biotop mit dem Schutzziel zur Entwicklung und Erhaltung von Eichen-Buchenwäldern mit hohem Altholz-Anteil. Dieses wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung zum Quartiersrahmenplan „Ehemaliges französisches Übungsgelände – Castelnau II“ als Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie eingestuft. Auswirkungen der Planung sind auf diesen Lebensraumtyp durch die geplante „Pufferzone“ nicht zu erwarten (vgl. Umweltbericht).

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

4.6.2 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Anlagen oder Bodendenkmäler bekannt bzw. vorhanden.

4.6.3 Bauverbotszone/Baubeschränkungszone

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)¹¹ ist von Bundesstraßen eine Bauverbotszone von 20 m außerhalb der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, einzuhalten. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung von Hochbauten, baulichen Anlagen mit Zufahrten/Zugängen zur B 268 und Aufschüttungen/Abgrabungen mit größerem Umfang ($\geq 100 \text{ m}^3$) verboten.

Im Abstand von 40 m zum äußeren Fahrbahnrand befindet sich die Baubeschränkungszone. In dieser ist bei Baugenehmigungsverfahren oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde erforderlich.

Die Ortsdurchfahrt beginnt ungefähr auf Höhe der ersten Bebauung der Innenbereichssatzung aus Richtung Pellingen auf der B 268 kommend. Aufgrund dessen befinden sich südliche Teilbereiche des Plangebietes BF 19 innerhalb der Bauverbots- sowie Baubeschränkungszone der B 268. Im Bebauungsplanverfahren erfolgten Abstimmungen mit der Landesstraßenbehörde betreffend Aufschüttungen, Abgrabungen, Anschluss an die B 268 sowie Errichtung von baulichen Anlagen in diesen Zonen. Vom Landesbetrieb Mobilität (LBM) bestehen gegen die Anbindung des Plangebietes an die B 268 sowie die Anlage erforderlicher Lärmschutzwälle entlang der B 268 keine grundsätzlichen Bedenken.

5 Planungsziele

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Schrittweise und nachhaltige Wiedernutzung einer Militärbrache in Siedlungsrandlage zur Schaffung von Wohnbauland.
- Schaffung von vielfältigen Wohnformen und Bautypologien in Geschosswohnungsbau, Einzel- und Reihenhausbebauung.
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Trier.
- Siedlungsstrukturelle und grünordnerische Einbindung des Plangebietes in die Umgebung.
- Vorbereitung der verkehrlichen Neuerschließung des anstehenden Entwicklungsbereiches.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung der sozialen Infrastrukturangebote in Feyen-Weismark.
- Schaffung von attraktiven Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes.
- Entwicklung attraktiver Naherholungsangebote innerhalb des Plangebietes.
- Sicherung einer geordneten Entwässerung durch eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung.

¹¹ Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

- Sicherung der Ziele des angrenzenden FFH-Gebietes und Naturschutzgebietes mit „Pufferzonen“ und Lenkungsmaßnahmen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Im Zuge einer Mehrfachbeauftragung wurde das Gesamtkonzept des Städtebaulichen Quartiersrahmenplans für den Bereich des Bebauungsplanes BF 19 vertiefend weiterbearbeitet und konkretisiert (vgl. Abbildung 14).

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers mit hohem Natur- und Landschaftsbezug vor. Dabei konzentriert sich die Entwicklung der Bauflächen auf die Kernnutzungsbereiche des ehemaligen Übungsgeländes der Kaserne sowie des ehemaligen technischen Bereiches und berücksichtigt die Einbindung in die umgebende Landschaft, die Grünstrukturen und die Topographie.

Für die Abgrenzung der Baufläche sind insbesondere die Anforderungen und Erkenntnisse aus dem Natur- und Artenschutz relevant. Zum Schutz des östlich an das Plangebiet angrenzenden Naturschutzgebietes und FFH-Gebietes „Mattheiser Wald“ wurde eine grüne „Pufferzone“ zwischen dem geplanten Siedlungsraum und dem Mattheiser Wald als Übergangszone vorgesehen. In dieser Übergangszone sollen entsprechend der Vornutzungen, der bestehenden Biotopstrukturen und der Relevanz für den Natur- und Artenschutz unterschiedliche Funktionen untergebracht werden. Die nördliche Grenze der Bauflächen dient dem Erhalt des Waldgürtels zwischen dem Bebauungsplan BF 14 „Hangterrassen“ und dem Plateau.

Gegenüber dem Planstand zur Offenlegung wurden in den Randbereichen private Grünflächen zur Sicherung des Waldabstands eingefügt. Dadurch mussten die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen insbesondere im Norden und im Südosten des Plangebietes reduziert werden. Um die Grundstruktur des Konzeptes und auch der jeweiligen Teilquartiere aufrecht zu erhalten, wurden die Baugebiete kompaktiert und die bauliche Dichte z. T. erhöht. Lediglich im Bereich des WA 3 wurde die Quartiersstruktur grundlegend verändert und anstelle der zuvor geplanten Einfamilienhausbebauung Geschosswohnungsbau vorgesehen, da die Einfamilienhausbebauung auf der reduzierten Fläche nicht mehr wirtschaftlich darstellbar war. Dadurch konnten insgesamt die mit der Planänderung einhergehenden Verluste an bebaubaren Flächen i. W. kompensiert werden.

Im Bereich des „Westhanges“ und westlich des Plangebietes zur Innenbereichssatzung hin wird eine bauliche Entwicklung ebenfalls geprüft – diese ist noch weiter auszudifferenzieren. Mit dem Bebauungsplan BF 19 wird eine Erschließung für diesen Bereich vorbereitet und erleichtert möglich sein (vgl. Plankarte - Planstraße B 2). Die Umsetzung soll in einem nächsten Planungsschritt erfolgen. In den gutachterlichen Stellungnahmen zum Bebauungsplan BF 19 wurden, sofern erforderlich, die für eine potentielle Siedlungsentwicklung des Westhanges erforderlichen Fachbelange und Auswirkungen mit berücksichtigt. Aufgrund der aufwendigeren Abstimmung der Erschließung mit Anschlüssen zu Bestandsbaugebieten und der Einbeziehung der Grundstücke privater Dritter in die Planungen sind die städtebaulichen Planungen zeitaufwendiger. Zeitnah soll aber auch für diesen Teilabschnitt ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchgeführt werden.



Abbildung 14: Städtebauliches Konzept „ehemaliges Übungsgelände – Castelnau II“ (ohne Maßstab)¹²

¹² Ramboll Studio Dreiseitl + Joachim Eble Architektur: Städtebauliches Konzept, Überlingen/Tübingen, 13.02.2019.

5.2.1 Erschließung

Im Rahmen der Entwicklung des Quartiersrahmenplanes und der Mehrfachbeauftragung wurde ein Mobilitätskonzept¹³ zur Förderung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fahrrad und Car-Sharing) erstellt, das zudem eine effiziente und nachfrageorientierte Organisation des ruhenden Verkehrs vorsieht. Dieses wurde bei der Konzeption der Erschließungsplanung in das städtebauliche Konzept integriert.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Haupteerschließungsachse als zentrale Wohnsammelstraße. Diese bindet an den bereits planungsrechtlich gesicherten Erschließungsansatz der Albert-Camus-Allee (Bebauungsplan BF 14 „Hangterrassen“) im Norden und an die Pellingener Straße (B 268) im Süden an. Die Anbindung im Süden soll durch den Ausbau des bestehenden Anschlusses an die B 268 erfolgen. Die Wohnsammelstraße wird dabei unter den Anforderungen der ÖPNV-Erreichbarkeit aus allen Quartieren im Plangebiet, der Barrierefreiheit/-armut unter Berücksichtigung der Topographie sowie der Quartiersbildung angelegt. Sie soll mit einer maximalen Geschwindigkeit von 30 km/h ausgebildet werden und alle Erschließungsfunktionen bündeln.

Die maximale Steigung der Wohnsammelstraße beträgt im Norden zwischen der Anbindung der Hangterrassen (BF 14) und dem weiteren Verlauf zum Plateau ca. 6-7 % aufgrund der vorhandenen Topographie.

Unterteilt wird die Wohnsammelstraße durch drei Plätze, die als Shared Space verkehrsberuhigt ausgebildet werden und als Mobilitätspunkte mit Bushaltestelle und Car-Sharing-Angeboten dienen sollen. Die Wohnsammelstraße soll jedoch nicht durchgängig befahrbar sein. Es soll eine „Nullstelle“/Busschleuse mit Durchfahrtsbegrenzung für den MIV im Übergangsbereich zwischen dem Bebauungsplan BF 14 und dem Bebauungsplan BF 19 ausgebildet werden. Diese Durchfahrtsbegrenzung gilt jedoch nicht für den ÖPNV, die Müllentsorgung, die Rettungsfahrzeuge oder den Fuß- und Radverkehr. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass kein übermäßiges Verkehrsaufkommen und damit einhergehende Lärmimmissionen in den nördlich angrenzenden Wohngebieten der Hangterrassen (BF 14) entstehen.

Die Breite der Wohnsammelstraße wird zur Erfüllung der Erschließungsfunktionen des MIV, ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehrs mit ca. 11,5 m angelegt. Zur Verkehrsberuhigung innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sollen Parktaschen und Baumstandorte angelegt werden. Weiterhin sind punktuell Querungshilfen für Fußgänger vorgesehen.

Die beidseitig der Wohnsammelstraße ausgebildeten Quartiere werden überwiegend über abzweigende Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche, die überwiegend als Stichstraßen mit Wendepunkten oder Ringerschließung ausgebildet sind, erschlossen. Das Erschließungssystem unterstützt dabei die Ausbildung einzelner ruhiger und in sich geschlossener Teilquartiere. Diese werden zudem über Fußwegeverbindungen miteinander sowie dem landschaftlichen Fuß- und Radrundweg vernetzt. Die Wohnstraßen sind als Mischverkehrs-

¹³ ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung (12.06.2015): Mobilitätskonzept Castelnau II – Räumliche Auswirkungen, Hamburg.

flächen vorgesehen und sollen eine Breite von ca. 5,5 m besitzen. Sie sind zudem an der Topographie orientiert und werden i. d. R. barrierefrei ($\leq 6\%$) – Ausnahme Planstraße B 1 – ausgebildet. Weiterhin sollen einzelne Straßen im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung in der Mitte des Plangebietes als private Erschließungsstraßen ausgebildet werden.

Ein Erschließungsansatz für den Bereich des „Westhanges“ wird über eine Anbindung der geplanten Wohnstraße an die Albert-Camus-Allee berücksichtigt.

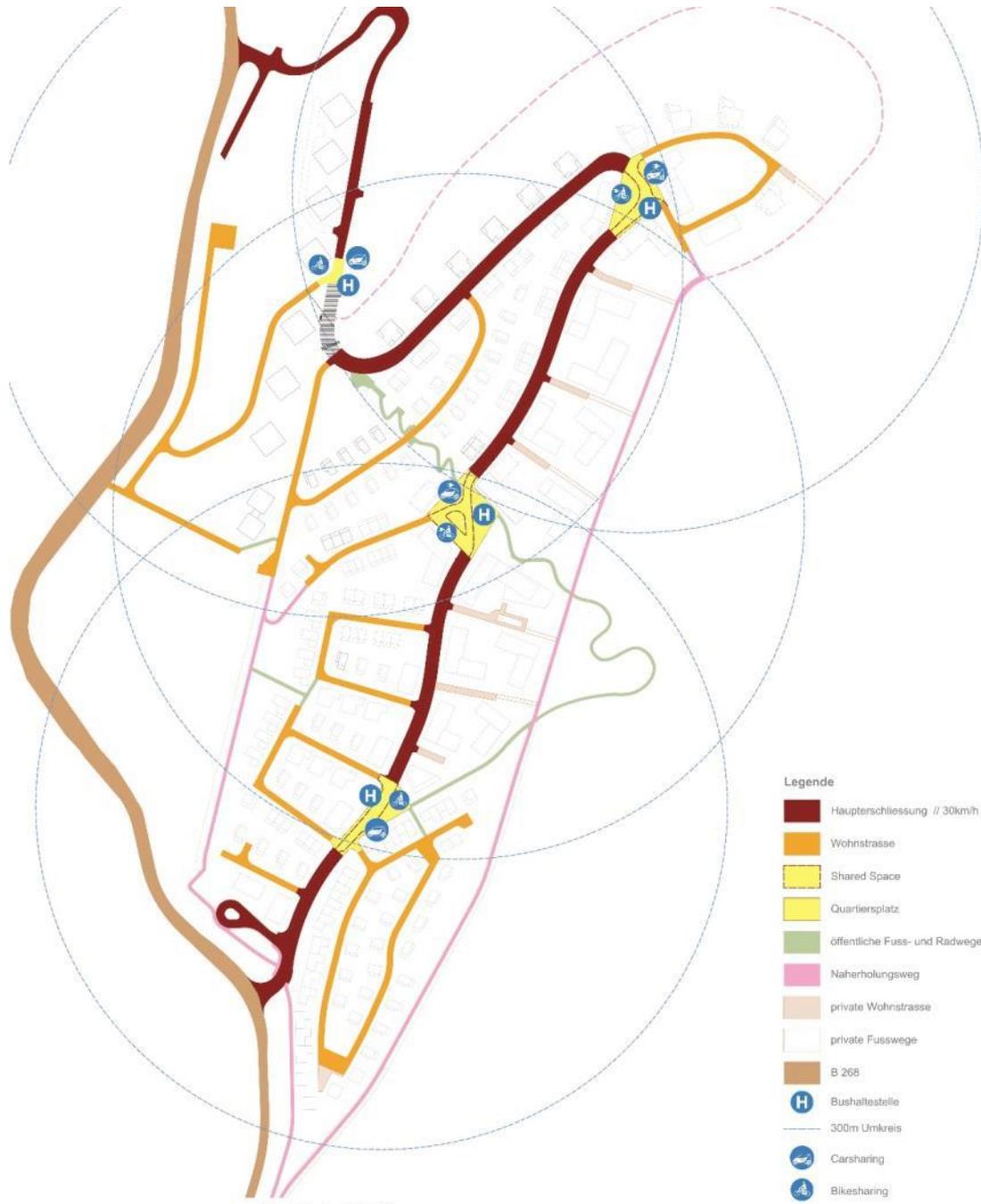


Abbildung 15: Prinzipskizze Erschließungssystem (Ramboll Studio Dreiseitl + Eble Messerschmidt Partner, Stand 25.02.2019)

Quartiersplätze

Die Quartiersplätze gliedern das Plangebiet und stellen städtebaulich gefasste öffentliche Treffpunkte und Mobilitätspunkte dar. Für die Plätze wird ein verkehrsberuhigter Ausbau angestrebt. Insbesondere der Quartiersplatz B wird wegen seiner vielfältigen Funktionen als städtisches Gelenk in der Grünachse an der Hauptsammelstraße ausgebildet. Die Quartiersplätze werden zudem als Mobilitätspunkte mit Bushaltestelle und Car-Sharing dienen.

Der nördlich gelegene öffentliche Quartiersplatz A im Bereich des Plateaus, der sogenannten „Stadtkrone“, untergliedert die Wohnsammelstraße und dient als Bushaltestepunkt in diesem Bereich. Von ihm sind der Wirtschaftsweg/Fuß- und Radrundweg über die Planstraße D 1 (im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt) und ein daran anschließender Wirtschaftsweg/Fuß- und Radweg zu erreichen.

Der in der Mitte des Plangebietes gelegene Platz B bildet den zentralen Quartiersplatz und Begegnungsort mit direkter Zuordnung zur geplanten sozialen Mitte innerhalb des Plangebietes und vernetzt die Grünachse mit den angrenzenden Wohnquartieren.

Der dritte, südlich gelegene, Platz C unterteilt ebenfalls die Wohnsammelstraße, dient der Anlage einer Bushaltestelle und damit auch der Verkehrsberuhigung. Von ihm führt ein Fuß- und Radweg als weitere Vernetzung in Richtung Freizeitwiese.

Lärmschutz

Zur Verbesserung der Wohnqualität und zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind im Süden des Plangebietes Lärmschutzwälle entlang der B 268 geplant. Diese können unter Berücksichtigung der bestehenden Topographie ausgebildet werden. Entlang der Lärmschutzwälle sind Unterhaltungswege vorgesehen. Diese dienen teilweise auch als Verbindung zum geplanten Fuß- und Radrundweg.

Weiterhin ist im Bereich der „Freizeitwiese“ eine randliche Aufschüttung als Lärmschutzwall vorgesehen. Diese soll einerseits den Lärmeintrag in das angrenzende FFH- und Naturschutzgebiet vermindern und fasst andererseits mit einer Saum- und Heckenbepflanzung die Freizeitwiese ein.

Das geplante Kleinspielfeld kann in seiner Lage in die Topographie eingepasst werden, so dass in den Randbereichen Böschungen zu diesem tiefer gelegenen Kleinspielfeld entstehen, die als Sitzbereiche genutzt werden können und gleichzeitig Lärmimmissionen abschirmen.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) richtet sich für die jeweiligen Nutzungen nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000. Im Plangebiet soll ein Stellplatzschlüssel von 1,4 Stellplätzen je Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern angelegt werden. Davon wird ein Anteil von 0,2 Stellplätzen als oberirdische Stellplätze für Besucher nachgewiesen.



Abbildung 16: Prinzipische Skizze Parkierungskonzept (Ramboll Studio Dreiseitl + Eble Messerschmidt Partner, Stand 25.02.2019)

Das Parkraumkonzept sieht den Nachweis der Stellplätze bei der Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenhausbauung auf den privaten Grundstücken vor. Hierbei werden unter Berücksichtigung des Stellplatzschlüssels von 1,4 Stellplätzen je Wohneinheit auf den Grundstücken im Regelfall zwei Stellplätze (für eine Wohneinheit) errichtet werden. In Teilbereichen (insbesondere entlang der Wohnsammelstraße als Haupteinfahrstraße) sind auch Sammelstellplätze vorgesehen. Diese können die Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken, insbesondere entlang der Wohnsammelstraße, bündeln und tragen dazu bei, dass im öffentlichen Raum ergänzende öffentliche Besucherstellplätze angeboten werden können.

Für die Bereiche mit Mehrfamilienhausbauung sind Tiefgaragen sowie kleinere dezentrale oberirdische Parkplätze für den Besucherverkehr und gegebenenfalls als Zweitstellplatz vorgesehen. Im Bereich der für den sozial geförderten Mietwohnungsbau vorgesehenen Mehrfamilienhausbauung sollen die Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden.

Im öffentlichen Straßenraum werden zusätzlich öffentliche Besucherstellplätze angeboten. Der Anteil dieser Stellplätze ermittelt sich mit ca. 10 % aus der Anzahl der Stellplätze der Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenhausbauung. Im Bereich von Mehrfamilienhäusern sollen im öffentlichen Raum Parkplätze für Kurzzeitparker (z.B. Lieferdienste) angeordnet werden. Auf die Festlegung der Lage wird im Bebauungsplan zur größtmöglichen Flexibilität bei der Bauausführung verzichtet.

Zur Besucherlenkung und als zentraler Anfahrpunkt ist im Bereich der südlichen Anbindung an die Pellingener Straße (B 268) ein öffentlicher Parkplatz als Wanderparkplatz mit Informationen zum FFH-Gebiet und direkter Anbindung an den Fuß- und Radweg im Plangebiet vorgesehen.

ÖPNV/Mobilitätsverbund

Zur Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist die Fortführung der Buslinie 5 in das Plangebiet vorgesehen. Die vier geplanten Bushaltestellen werden dabei im Übergang zwischen dem Plangebiet zum Bebauungsplan BF 14, an den zentralen Plätzen und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsdichten angeordnet. Die Erreichbarkeit der Bushaltestellen ist mit einem Radius von max. 300 m gewährleistet und es wird insbesondere der schnelle und möglichst barrierefreie Zugang aus den verdichteten Quartieren zum ÖPNV berücksichtigt.

Im Bereich der südlichen Anbindung an die Pellingener Straße wird zudem eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Für den Bus wird im Plangebiet eine Endhaltestelle erforderlich. Diese wird sich entweder im Bereich der Planstraße G 4 oder dem Quartiersplatz C befinden. Dort wird auch eine Toilettenanlage eingeplant.

In Ergänzung des Mobilitätsverbundes sollen innerhalb des Plangebietes Car-Sharing-Angebote in der Nähe der Mobilitätspunkte/Haltestellen angeboten werden.

Fußgänger und Radverkehr

Mit den Fuß- und Radwegeverbindungen erfolgt eine interne Vernetzung zwischen den einzelnen Teilquartieren des Plangebietes sowie den zentralen Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen. Der diagonal durch das Plangebiet verlaufende öffentliche Grünzug verbindet die

„Freizeitwiese“ mit fußläufigem Anschluss in Richtung des „Westhangs“ und des Bebauungsplangebietes BF 14 an die Albert-Camus-Allee. Die fußläufige Verbindung zwischen dem zentralen Quartiersplatz und der „Freizeitwiese“ soll innerhalb der Grünachse als Spazierwege für die Naherholung, ohne übergeordnete Erschließungsfunktion, untergebracht werden. Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem zentralen Quartiersplatz und dem Anschluss an die Wohnsammelstraße im Bereich der geplanten „Nullstelle“ soll mit einer übergeordneten Verbindungsfunktion in Richtung Albert-Camus-Allee ausgebildet werden.

Für das Plangebiet selbst soll ein eigenständiges Fuß- und Radwegesystem in Form eines Rundweges entstehen. Der westliche Bereich des Fuß- und Radrundweges (Planstraße B1) übernimmt neben der Naherholungsfunktion auch Erschließungsfunktionen und wird dort als gemischte Verkehrsfläche für alle Mobilitätsteilnehmer ausgebildet. Insbesondere im Bereich der geplanten Bebauung der „Stadtterrassen“ und für eine mögliche wohnbauliche Entwicklung im Bereich des Westhangs sowie mit der Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung zur Privatstraße Pellingener Straße und über die Planstraße C 2 zur sozialen Mitte und Freizeitwiese werden übergeordnete Erschließungsfunktionen erfüllt. In diesem Bereich wird der Rundweg auch einen Bestandteil des Schulwegesystems mit Anbindung über die Albert-Camus-Allee in Richtung Altort Feyen darstellen.

In südlicher Fortführung wird der Fuß- und Radrundweg mit übergeordneter Erschließungsfunktion (Anbindung Richtung BF 14 und Feyen) ausgebildet werden. Weitergehend verläuft der Rundweg über den Wanderparkplatz und entlang der Lärmschutzwälle. Hier wird der Fuß- und Radweg ohne übergeordnete Erschließungsfunktion ausgebildet werden und dient gleichzeitig als Wirtschaftsweg. Auch entlang der Wohngebiete im Osten übernimmt der Rundweg keine zentralen Erschließungsfunktionen und dient im Wesentlichen der Naherholung und als Wirtschaftsweg. Als Ringschluss wird ein Waldweg im Norden des Plangebietes dienen. Weiterhin ist entlang der Hangkante im Norden der Ringschluss über den nur einseitig angebauten verkehrsberuhigten Bereich der südlichsten Hangterrasse im BF 14 (bereits weitgehend ausgebaut) gegeben.

Weiterhin werden die Fußwege so angeordnet, dass quartiersübergreifende Vernetzungen mit den umliegenden Quartieren des Bebauungsplanes BF 14, zum Nahversorgungszentrum im Bereich des Bebauungsplanes BF 15 sowie den Ortsbereichen „Auf der Weismark“, dem Altort Feyen und dem Wohngebiet „Auf der Grafschaft“ über Anbindung an bestehende Anknüpfungspunkte geschaffen werden.

Zur quartiersübergreifenden Vernetzung werden folgende Anknüpfungspunkte aufgegriffen und geschaffen:

- Anbindung der Wegeverbindung in der Grünachse des BF 14. Über diese Vernetzung wird, neben der Anbindung über die Albert-Camus-Allee, das Plangebiet für den Fußgänger und Fahrradfahrer an das Nahversorgungszentrum in der Ortsmitte Feyen angebunden. Dies kann aufgrund der Topographie jedoch nicht barrierefrei erfolgen.
- Anbindung des Stadtteils „Auf der Weismark“ über die ehemalige Panzertrasse als Wirtschaftsweg im Wald mit dem Bebauungsplan BF 14.

Weitergehend wird eine verbesserte Anbindung des Stadtteils „Auf der Grafschaft“ über die Bestandsbebauung an der Pellingener Straße im Rahmen der Entwicklung des Westhangs geprüft.

Ebenso dient das Fuß- und Radwegesystem der Verbindung und Zuwegung zum Naherholungsraum und FFH-Gebiet „Mattheiser Wald“ an zwei gezielten Punkten sowie zum Landschaftsschutzgebiet in Richtung Kobenbachtal. Neben der nördlichen Anbindung wird der im Süden bestehende Anknüpfungspunkt an das Wegesystem des Aulbachtals im Mattheiser Wald und in Richtung Konz zur großräumigen Vernetzung und Anbindung an das Wanderwegenetz aufgegriffen.

Besucherlenkung als Beitrag zur Entlastung des FFH-Gebietes

Zur Sicherung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ist vorgesehen, die bestehenden Fußwegeverbindungen in das angrenzende Naturschutz- und FFH-Gebiet „Mattheiser Wald“ gezielt auf zwei Anknüpfungspunkte im Norden und im Süden des Plangebietes mit Anschluss an Wanderwege zum Mattheiser Wald zu beschränken, um den Besucherdruck auf die Waldflächen zu begrenzen. Eine derzeit bestehende, jedoch nicht öffentlich zugängliche, Wegeverbindung nördlich der Freizeitwiese in Richtung Pfahlweiher wird zurückgenommen. Ergänzend wird durch die geplanten Geländemodellierungen in diesem Bereich entlang des Rundweges auf der ehem. Panzertrasse eine „Geländekante“ im Bereich der ehemaligen Wegeverbindung in Richtung des Pfahlweihers geschaffen und durch die Zaunanlage (Artenschutzmaßnahme) der Durchgang verhindert. Dies soll die Entstehung von „Schleichwegen“ weitgehend verhindern. Die Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit dem für das FFH-Gebiet vorgesehenen Besucherlenkungs- und Wegekonzept und können Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes unterhalb der Erheblichkeitsschwelle vermindern (vgl. Umweltbericht Kap. 2.3.1).

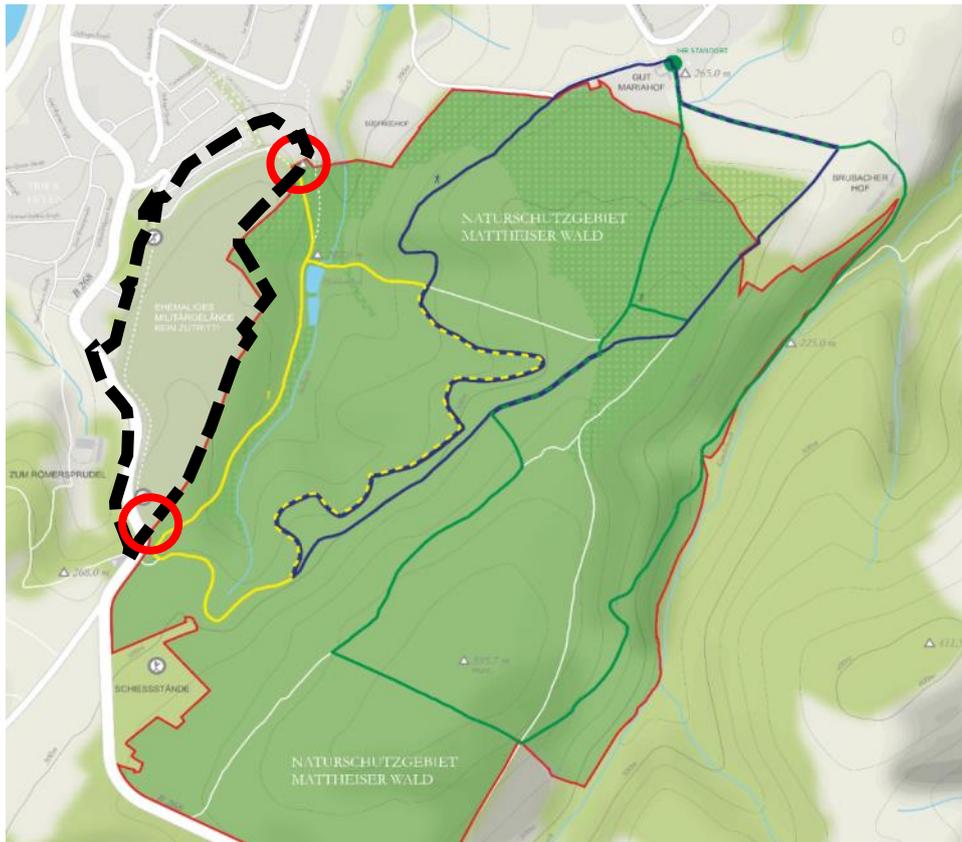


Abbildung 17: Wanderwegenetz im Naturschutz- und FFH-Gebiet Mattheiser Wald¹⁴ mit Anknüpfungspunkten zum Plangebiet

Im Bereich der Anbindung an die B 268 sowie im Norden im Bereich der ehemaligen Panzerhalle im Bebauungsplan BF 14 werden die beiden externen Zugänge zum FFH-Gebiet vorgesehen (vgl. Abbildung 17). Durch diese Anknüpfungspunkte bestehen Vernetzungen an das Wanderwegesystem im Mattheiser Wald, was der Besucherlenkung dient. Im Plangebiet soll im Süden ein öffentlicher Parkplatz als Wanderparkplatz mit einem Informationsangebot zum FFH-Gebiet untergebracht werden. Es sollen jedoch auch gezielt Wanderwegebeziehungen zur Verbindung zum Kobenbachtal und gezielter Führung in diesen Naturraum außerhalb des FFH-Gebietes aufgebaut werden. Diese Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit dem im FFH-Gebiet vorgesehenen Besucherlenkungs- und Wegekonzept sowie mit den geplanten Maßnahmen zur Beruhigung störepfindlicher Bereiche innerhalb des FFH-Gebietes.

Zur gezielten Lenkung der Naherholung innerhalb des Plangebietes soll ein geschlossenes Rundwegesystem für die Naherholung angeboten werden. Die ehemalige Panzerstraße in den Randbereichen der geplanten Siedlungsflächen soll als Fuß- und Radrundweg ausgebildet werden. Entlang des Rundweges sollen naturnahe Spiel- und Freizeitangebote für alle Generationen entwickelt werden, so dass die wohnungsnahen Erholungsfunktionen im Plangebiet gebündelt werden. Damit soll der Besucherdruck auf das FFH-Gebiet durch ein Naherholungsangebot im Plangebiet verringert und auch Hundebesitzern ein attraktives Angebot

¹⁴ Landesforsten et al. (2016): Karte Naturschutzgebiet Mattheiser Wald – Wanderwege, Trier.

außerhalb des FFH-Gebietes angeboten werden. In Verlängerung von Stichstraßen und Fußwegführung wird der Rundweg aus einzelnen Teilquartieren heraus angebunden und verbindet zudem die verschiedenen Naherholungs-, Spiel- und Freizeitangebote innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Topographie kann der Rundweg nicht barrierearm ausgebildet werden. Soweit der Rundweg keine übergeordneten Erschließungsfunktionen erfüllt, soll dieser aus Gründen des Artenschutzes nicht beleuchtet werden.

Dem östlichen Bereich des Rundweges im Übergang zur grünen „Pufferzone“ (siehe nachfolgend) kommt dabei eine wesentliche Naherholungsfunktion zu. Als Fuß- und Radrundweg werden Verbindungen innerhalb des Plangebietes auch zur geplanten Freizeitwiese geschaffen. Der Naherholungsrundweg übernimmt im östlichen Bereich keine zentralen Erschließungsfunktionen, schafft jedoch einen Anschluss an den bestehenden Fuß- und Radweg im Bereich der Hangterrassen Castelnau (BF 14). Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind Lichtimmissionen in das östlich angrenzende Naturschutz- und FFH-Gebiet „Mattheiser Wald“ zu vermeiden.

Der Ringschluss des Naherholungsrundweges wird durch den nördlichen Waldgürtel als Waldweg für Fußgänger geschaffen.

Weiterhin soll mit der geplanten Freizeitwiese und deren guter fußläufiger Vernetzung bewusst ein Naherholungsschwerpunkt als gezielter Anlaufpunkt innerhalb des Plangebietes geschaffen werden, der den Besucherdruck auf das FFH-Gebiet abschwächt.

Regenwasserbewirtschaftung

Das städtebauliche Konzept enthält auch ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Integration in das System öffentlicher und privater Freiflächen (vgl. Kap. 0). Dieses wird im Rahmen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt und ermöglicht die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.

5.2.2 Grün- und Freiraumstrukturen

Die vorgesehenen Siedlungsflächen werden durch öffentlichen Freiraum umgeben. In diesen Freiräumen werden Naherholungsangebote integriert sowie Maßnahmen aus dem Natur- und Artenschutz umgesetzt. Wesentliches Element der Naherholung und Besucherlenkung stellt dabei auch der Fuß- und Radrundweg innerhalb des Plangebietes dar (s.o.).

Unter Berücksichtigung der Schutzziele des FFH- und Naturschutzgebietes „Mattheiser Wald“ wird eine grüne „Pufferzone“ im Osten des Plangebietes ausgebildet. Innerhalb der grünen „Pufferzone“ werden unterschiedliche Freiraum- und Naherholungsfunktionen, verschiedene Nutzungszonen und -intensitäten sowie Natur- und Artenschutzmaßnahmen un-



tergebracht.

Abbildung 18: Prinzipskizze Freiraumkonzept (Ramboll Studio Dreiseitl + Eble Messerschmidt Partner, Stand 07.09.2017)

Zur Beruhigung der Waldbereiche die direkt an die Siedlungsflächen angrenzen sowie des FFH-Gebietes soll eine Zaunanlage entlang des östlichen Naherholungsrundweges, der Freizeitwiese und um das „Spanische Dorf“ errichtet werden. Der Bereich des „Spanischen Dorfes“ ist aufgrund des Arten- und Biotopschutzes und zur Unterbringung von Artenschutz-

und Ausgleichsmaßnahmen für den Natur- und Artenschutz vorbehalten und soll zum Schutz und der Entwicklung dieser Funktionen komplett eingezäunt werden.

Innerhalb des nördlich angrenzenden ehemaligen Panzerübungsparcours sowie nördlich der geplanten Freizeitwiese soll der Waldbestand erhalten werden. Mit der geplanten Abzäunung wird dieser Waldbestand beruhigt und Natur- und Artenschutzmaßnahmen vorbehalten.

Die „Freizeitwiese“ stellt einen zentralen Naherholungsschwerpunkt und Anlaufpunkt im Plangebiet sowie für die Umgebung dar. In diesem Bereich sollen wohnungsnaher Freizeit- und Naherholungs-, Spiel- und Sportfunktionen gebündelt werden. Neben Spiel- und Freizeitangeboten für unterschiedliche Altersgruppen (Mehrgenerationenparcours auf ca. 1.000 m²) ist hier ein Kleinspielfeld (ca. 1.000 m²) vorgesehen. Auch die „Freizeitwiese“ kann als innergebietlicher Anziehungspunkt den Naherholungsdruck auf das angrenzende Waldgebiet mindern. Sie soll hinsichtlich ihrer Nutzungen so gegliedert werden, dass der Randbereich zu den östlichen Schutzgebieten eher extensiv genutzt wird und durch eine Geländemodellierung den Schalleintrag abmindert.

Entsprechend der Lage der Freizeitwiese erfolgte auch die Bündelung und Orientierung der sozialen Mitte westlich angrenzend an diesen Bereich sowie die Führung der zentralen Grünachse innerhalb des Plangebietes. Ein Element der Grünvernetzung sowie eine Verbindung zu den Hangterrassen und über die Albert-Camus-Allee in Richtung Ortslage Feyen bildet die von West nach Ost verlaufende zentrale Grünachse zwischen der „Freizeitwiese“ und dem Anschluss an die Albert-Camus-Allee im Norden. Innerhalb der Grünachse sollen neben Wegeverbindungen weitere Funktionen, z.B. Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung und Spielflächen, untergebracht werden.

Der Erhalt des gliedernden und die Bebauung in das Landschaftsbild einbindenden Waldgürtels im Norden stellt einen weiteren Baustein der Freiraumkonzeption dar. Dieser dient neben der landschaftlichen Einbindung auch der Entwicklung des Waldes für Artenschutzmaßnahmen, insbesondere für Fledermäuse.

Ein weiterer Bestandteil der Freiraumkonzeption ist die Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes unter Berücksichtigung des Artenschutzes. So sollen im Übergang der „Pufferzone“ zum Mattheiser Wald sowie entlang des Rundweges entsprechende Maßnahmen, z.B. dichte Heckenunterpflanzungen oder Verzicht auf Beleuchtung der Abschnitte des Rundweges ohne Erschließungsfunktion, vorgesehen werden.

Im Plangebiet sollen schützenswerte sowie städtebaulich prägende Bestandsbäume erhalten werden. Dies ist insbesondere im Bereich des „Urbanen Walddorfes“ entlang der geplanten Wohnsammelstraße vorgesehen. Ein weitergehender Erhalt von Bestandsbäumen wird angestrebt, muss jedoch im Zuge der Erschließung und Baureifmachung im Einzelfall geprüft werden.

Für das Plangebiet wurde ein Spielraumkonzept erstellt. In diesem wurde der Bedarf an öffentlichen Spielflächen sowie an Spielflächen für Mehrfamilienhäuser untersucht und in Abhängigkeit der guten Erreichbarkeiten entwickelt. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung sollen jeweils auf den Grundstücken zentrale Spielpunkte angeboten werden. Zusätzlich werden Spielangebote auf fußläufig gut erreichbaren öffentlichen Spielplätzen sowie im Bereich der Freizeitwiese und Grünachse angeboten.

5.2.3 Siedlungsstruktur und Quartiersbildung

Innerhalb des Plangebietes werden unter Berücksichtigung der baulichen Vorprägung und Versiegelung differenzierte Nutzungsdichten und -schwerpunkte vorgesehen. Den stark versiegelten Bereichen werden Teilquartiere mit kompakter, verdichteter Bebauung zugeordnet, wohingegen die Bereiche mit geringer Versiegelung i.d.R. ein niedrigeres Maß der baulichen Nutzung erhalten sollen.

Es soll ein heterogenes Quartier mit unterschiedlichen Teilquartieren verschiedener Bautypologien und Wohnungsangebote entstehen (vgl. Abbildung 19), das verschiedene Zielgruppen anspricht. Unter Berücksichtigung des Stadtratsbeschlusses vom 18.02.2014 zur Förderung des sozial geförderten Mietwohnungsbaus sollen 25 % der Wohnflächen im sozial geförderten Mietwohnungsbau entwickelt werden. Die 25 %-Quote für den sozial geförderten Mietwohnungsbau bezieht sich auf den gesamten Geschosswohnungsbau im Plangebiet.



Abbildung 19: Prinzipskizze Gebäudetypologien (Ramboll Studio Dreiseitl + Eble Messerschmidt Partner, Stand 25.02.2019)

Stadtkrone

Im Bereich des Plateaus soll entsprechend der fast vollständigen Versiegelung im Bestand eine höhere Verdichtung der Bebauung erfolgen. Gleichzeitig wird eine verträgliche Einbindung dieser verdichteten Nutzung durch Erhalt des Waldgürtels zu den Hangterrassen sichergestellt und der Übergang zum Wald erhalten.

Geplant ist die Bebauung im Geschosswohnungsbau. Die Bebauung ist von der Planstraße D 1 gesehen als IV-geschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen, wobei das oberste Geschoss gegenüber den vier darunterliegenden Geschossen zurückspringen soll. Zur Sicherung dieser Konzeption soll eine maximale Gebäudehöhe in Bezug auf das Niveau der Planstraße festgelegt werden. Die Abwicklung nach unten in den Hang ist insbesondere vom Gelände abhängig.

Die geplanten Tiefgaragen sollen in den Hang integriert werden. Die Zufahrt erfolgt von der Planstraße auf dem Plateau über Anbindung an den geplanten Quartiersplatz.

Zur Einfassung des nördlichen Quartiersplatzes wird die geplante Bebauung mit verdichteten, kompakten Bauformen im Geschosswohnungsbau mit jeweils IV Vollgeschossen vorgesehen und mit direktem Bezug um den Quartiersplatz angeordnet.

Stadtterrassen

Im Bereich der Stadtterrassen ist eine Bebauung mit überwiegend II-geschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern zuzüglich Staffelgeschoss vorgesehen, die sich entlang der Planstraße C 1 unter Berücksichtigung der Topographie und der Hangstrukturen anordnet. Zum Umgang mit der Topographie ist südlich angrenzend an die Planstraße A 1 eine Bebauung in Hausgruppen vorgesehen. Nördlich der Planstraße A 2 setzen sich diese kompakten Bauformen fort, womit sich die verdichteten Einzelhausstrukturen im Bereich der Stadtterrassen zur Wohnsammelstraße orientieren.

Um den zentralen Platz in der Mitte des Plangebietes sind zur Betonung und Fassung der Platzkanten kompaktere Bauformen mit bis zu IV-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Nördlich der aufsteigenden Wohnsammelstraße (Planstraße A 1) ist eine Bebauung mit IV-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen.

Grüne Höfe I

Im Gebiet Grüne Höfe I ist eine Bebauung aus IV-geschossigen Mehrfamilienhäusern entlang der Wohnsammelstraße A2 als verdichteter städtebaulicher Übergangsbereich zwischen der Stadtkrone und der Sozialen Mitte vorgesehen. Mit dieser Bebauung soll in räumlicher Zuordnung die urbane Dichte um die Quartiersplätze gestärkt werden.

Auf der Höhe

Die Erschließung und Bebauung im Bereich Auf der Höhe erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Hangstrukturen. Abgegrenzt wird das Quartier durch die bestehenden Hangstrukturen im Westen, Süden und Norden sowie die Wohnsammelstraße im Osten. Zum Umgang mit der Topographie ist im Süden eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern

und Tiefgarage vorgesehen, mit der die Höhenunterschiede zwischen dem geplanten Buswendeplatz und der Planstraße G 3 baulich abgefangen werden sowie eine Raumkante im Eingangsbereich des Quartiers zur Wohnsammelstraße erzeugt werden kann.

Entlang der Wohnsammelstraße ist eine Bebauung als IV-geschossige Mehrfamilienhausbebauung geplant.

Zur Einfassung der Quartiersplätze wird die geplante Bebauung mit verdichteten, kompakten Bauformen im Geschosswohnungsbau mit bis zu IV Geschossen vorgesehen und mit direktem Bezug um den Quartiersplatz angeordnet.

Im Westen des Teilquartiers entlang des Rundweges ist eine Bebauung mit I - II-geschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen, die sich baulich in die Hangstrukturen nach „unten“ entwickeln kann. In den dazwischen liegenden Bereichen ist auch aufgrund der bestehenden Versiegelung und Bebauung im ehemaligen technischen Bereich eine Bebauung mit kompakten Strukturen aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (II Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss) vorgesehen. Weitergehend sind, um ein breiteres Angebot an Wohnformen zu ermöglichen, auch Bereiche für eine Bungalowbebauung geplant.

Sofern möglich, können erhaltenswerte Bäume in die Bebauung integriert werden. Da dies hinsichtlich der Arbeiten im Rahmen der Erschließung und Baureifmachung nicht vollständig gewährleistet werden kann, werden keine verbindlichen Regelungen zum Erhalt von Einzelbäumen vorgesehen.

Grüne Höfe II

Die geplanten Mehrfamilienhäuser der Grünen Höfe II mit dichteren Bebauungsformen im Geschosswohnungsbau werden zur sozialen Mitte des Plangebietes, zum zentralen Quartiersplatz sowie der Freizeitwiese und entlang der Planstraßen A2 und A3 angeordnet. Mit den Bauformen und -typologien erfolgt eine Ausbildung gemeinschaftlicher Höfe auf den einzelnen Grundstücken sowie eine Ausbildung von Raumkanten zur Wohnsammelstraße und dem Platz. Es ist eine III - IV-geschossige Bebauung vorgesehen. Dabei werden die Quartiersplätze städtebaulich durch die Anordnung des Geschosswohnungsbaus gefasst.

Urbanes Walddorf

Im Bereich des ehemaligen Panzerübungsparcours sollen aufgelockerte Siedlungsstrukturen mit freistehenden Einfamilienhäusern in geringer Baudichte entstehen. Die Bebauung soll I bis II Geschosse zuzüglich teilweise Staffel- bzw. Dachgeschoss besitzen.

Eine starke Durchgrünung ist in diesem Teilquartier durch den Erhalt der bestandsprägenden Baumreihe am westlichen Rand dieses Teilquartiers, eine geringe bauliche Dichte auf den jeweiligen Grundstücken sowie mit Neuanpflanzungen vorgesehen.

Sofern möglich, sollen erhaltenswerte Bäume in die Bebauung integriert werden. Da dies hinsichtlich der Arbeiten im Rahmen der Erschließung und Baureifmachung nicht gewährleistet werden kann, werden keine verbindlichen Regelungen zum Erhalt von Einzelbäumen vorgesehen.

Soziale Mitte

Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist die Entwicklung einer Quartiersmitte. In zentraler Lage des Quartiers, an der Wohnsammelstraße orientiert, aus allen Bereichen gut erreichbar sowie an einem Mobilitätspunkt gelegen, wird ein Bereich für die Entwicklung sozialer Infrastrukturen, Wohnsonderformen sowie einzelner Einheiten zur medizinischen Versorgung vorgesehen. Die Lage wird auch aufgrund der Nähe zur östlichen Grünachse und Freizeitanlage gewählt und entsprechend dieser Lage werden auch die fußläufigen Wegeverbindungen in ihren Funktionen so angeordnet, dass eine Anbindung der sozialen Einrichtungen über Fußwege erfolgt.

Auf einem ca. 5.000 m² großen Grundstück soll in einer mehrgeschossigen Bebauung (geplant IV Geschosse), unter dem Ziel der Inklusion, eine bis zu 6-gruppige, integrative Kinderbetreuungseinrichtung mit Krippe, Kindergarten und Hort entstehen. Ebenso soll unter Berücksichtigung der Inklusion ein Projekt mit Wohnsonderformen sowie die Nutzung multifunktionaler Räume, die auch für Seminare und Veranstaltungen zur Verfügung stehen können, ermöglicht werden.

Zukünftige Entwicklung des Westhanges

Die Entwicklung des an das Plangebiet angrenzenden „Westhanges“ soll in einem nächsten Planungsschritt erfolgen. Hier soll überwiegend eine freistehende Einfamilienhausbebauung mit II Geschossen, jedoch auch in Fortführung der Bebauung entlang der Albert-Camus-Allee Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. Die Erschließung wurde bereits mit dem Plangebiet BF 19 berücksichtigt.

5.2.4 Bauabschnitte

Das Plangebiet soll in Bauabschnitten entwickelt werden. In Abhängigkeit von der Ver- und Entsorgung (insbesondere Entwässerung und der Energieversorgung) sowie der Funktionsfähigkeit von Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen und dem Anschluss an die B 268 wird die Bauabschnittsbildung erfolgen.

5.3 Planungsalternativen

Ein Ziel der Gesamtfortschreibung des FNP 2030 ist es, den Engpässen auf dem Wohnungsmarkt entgegen zu wirken und ein quantitativ und qualitativ ausgeglichenes Angebot an Flächen für den Wohnungsbau bereit zu halten. Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden thematische Fachbeiträge erstellt. So befasst sich die Stadt Trier auch mit den zukünftigen Flächenbedarfen für Wohnen und Gewerbe. Im Fachbeitrag „Neue Siedlungsflächen“ wurden künftige Bedarfe für den Wohnungsbau analysiert, eine Eignungsprüfung verschiedener Baulandpotentiale im Stadtgebiet für die Bedarfsdeckung durchgeführt und Vorschläge für die Wohnbaulandentwicklung gemacht. Der Fachbeitrag kommt hinsichtlich des Wohnungsbedarfes zu der Prognose, dass für den Zeitraum bis 2025 in Trier ein Nettobaulandbedarf von ca. 120 ha entsteht. Diesem soll mit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen begegnet werden, um die Bevölkerung in der Stadt Trier zu halten. Hierbei sollen insbesondere zielgruppenspezifische Angebote Berücksichtigung finden. Dementsprechend wird mit dem Flächennutzungsplan 2030 eine Mischung der Wohnformen mit einem Verhältnis von 40 % der Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau und 60 % im Mehrfamili-

enhausbau bezogen auf die Gesamtbedarfe der Stadt Trier angestrebt. Diese sind je nach städtebaulicher Eignung der Gebiete jeweils zu konkretisieren.

Auf Anregung des Ortsbeirates Feyen/Weismark wurde die Fläche des Handwerkerparks und damit die gewerbliche Entwicklung zur Disposition gestellt und geprüft. Es wurde von einer Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans BF 13 „Handwerkerpark Trier-Feyen“ vor dem Hintergrund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen Abstand genommen. So besteht eine zu geringe Nachfrage von Seiten der Wirtschaft gegenüber dem anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen. Ebenso wird der Nutzungskonflikt zwischen gewerblicher Nutzung und in räumlicher Nähe befindlicher Wohnbebauung gelöst und die Belange des Natur- und Artenschutzes können besser in die neue Planung integriert werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Trier wurden die zukünftigen Wohnbaupotentiale ermittelt und ein Flächenportfolio unterschiedlicher Wohnbauentwicklungsflächen in den verschiedenen Entwurfsstadien geprüft und bewertet (vgl. Flächennutzungsplan 2030, Stadt Trier). Eine Fläche an der während dieser Standortprüfungen festgehalten wurde, war das ehemalige militärische Übungsgelände der Kaserne Castelnau. Entsprechend hat die Fläche Eingang in die Festlegungen des FNP gefunden. Insofern fand die Prüfung von Standortalternativen auf Ebene des Flächennutzungsplanes stand.

Eine Entwicklung nur der Flächenpotentiale innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans BF 13 „Handwerkerpark Trier-Feyen“ zu Wohnbauland wurde bei der Erstellung des Städtebaulichen Quartiersrahmenplans vor dem Hintergrund der angestrebten zusammenhängenden Siedlungsentwicklung angrenzend an die Hangterrassen BF 14 und der Einrichtung weiterer Pufferflächen zum FFH-Gebiet nicht verfolgt.

In der Städtebaulichen Quartiersrahmenplanung wurden auch verschiedene Varianten der Haupteerschließungsachse untersucht. Der geplanten Trasse wurde insbesondere aufgrund der Einbindung in die Topografie, Barrierearmut und Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestellen aus dem gesamten Plangebiet der Vorzug gegenüber stärker bestandsorientierten Varianten gegeben.

Mit der im Jahr 2015 durchgeführten Mehrfachbeauftragung wurden mögliche Planungsalternativen bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzepte dargestellt und geprüft, die eine Bandbreite unterschiedlicher Entwicklungen aufzeigten. Wesentliche Leitziele waren dabei u.a.:

- Ganzheitliche Quartiersentwicklung unter Einbindung des neuen Quartiers in den Naturraum und Integration der Anforderungen des Natur-, Arten- und Biotopschutzes.
- Städtebauliche Dichte mit ihren stadträumlichen Qualitäten.
- Schaffung unterschiedlicher Wohnformen und -angebote für unterschiedliche Sozial-, Alters- und Nutzergruppen unter Integration von 25 % sozial gefördertem Mietwohnungsbau.
- Integration des Mobilitätskonzeptes in das Gesamtkonzept.
- Entwicklung gestalterischer Qualitäten des öffentlichen Straßen- und Freiraumes sowie der Freizeit- und Naherholungsangebote.

- Konzeptentwicklung im Bereich soziale Mitte (z. B. flexible Bündelimmobilie: Krippe, Kindergarten, Schule, Hort, Mehrzweckraum, Pflegestützpunkt, Pflegedienst etc.).
- Konzipierung differenzierter Wohntypologien zur Produktentwicklung für unterschiedliche Zielgruppen.

Im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde sich unter Betrachtung der Stärken und Schwächen der einzelnen städtebaulichen Entwicklungskonzepte für einen der drei Entwürfe entschieden, der unter Berücksichtigung der Prüfaufträge und Empfehlungen aus dem Kolloquium fortgeschrieben wurde.

Die Präferenz für den Entwurf erfolgte insbesondere aufgrund nachfolgender Qualitäten:

- Urbane Wohnsiedlung mit gemischten Typologien für vielfältige Zielgruppen.
- Ausformulierung differenzierter, heterogener Teilquartiere, die eine abschnittsweise Entwicklung gut ermöglichen.
- Ausbildung einer zentralen, räumlichen und sozialen Mitte.
- Erschließungskonzept ermöglicht eine abschnittsweise Entwicklung mit jeweils ausgewogener Dichte durch die unterschiedlichen Teilquartiere.
- Plätze als Gelenke im Quartier.
- Zahlreiche Identifikationsorte und Räume für Begegnung und Aktivitäten.
- Grünachse in guter Lage, Erreichbarkeit und Verbindung mit dem Quartiersplatz.
- Öffentliche Erschließung der Grundstücke.

Auf Grundlage der zwischenzeitlich erstellten bzw. fortgeschriebenen Fachplanungen, insbesondere auch der Erschließungsplanung wurde das städtebauliche Konzept weiterentwickelt und bildet die Grundlage des Entwurfs.

Folgende Änderungen und Planungsalternativen wurden seit der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes der Mehrfachbeauftragung sowie des städtebaulichen Konzeptes seit der Fassung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes insbesondere geprüft:

Erschließung:

- Überprüfung der Funktion der Erschließungsstraßen. In diesem Zusammenhang wurde die Idee der Ausgestaltung der Wohnsammelstraße (Planstraße A) zugunsten einer Tempo-30-Zone mit klaren Funktionen und Aufteilungen der Verkehrsteilnehmer geändert. Innerhalb der Wohnsammelstraße sollen zudem öffentliche Stellplätze und Baumquartiere so angeordnet werden, dass diese zu einer Verkehrsberuhigung führen.
- Eine weitere Planungsalternative, die untersucht wurde, war die Erschließung des Plangebietes im Süden durch Anbindung an die B 268. Es wurde geprüft, ob die mit dem Bebauungsplan BF 13 geplante südliche Anbindung mit Neuausbildung des Knotenpunktes unter gleichzeitiger Verlagerung der B 268 oder eine Anbindung auf Höhe der derzeit bestehenden Zufahrt des Übungsgeländes an die B 268, erfolgen soll. Hierbei wurde sich dafür entschieden, die Anbindung des Plangebietes an die B 268 über einen neu zu konzipierenden Knotenpunkt auf Höhe der derzeit beste-

henden Zufahrt weiter zu verfolgen (vgl. Kap. 7.5). So kann die Dimensionierung der Zufahrt an die Bedarfe einer wohnbaulichen Entwicklung angepasst werden, ohne gleichzeitig zu einer Verlagerung der B 268 zu führen. Weiterhin kann eine bessere Integration und Berücksichtigung der bestehenden Topographie erfolgen und Wohnquartiere nördlich der Zufahrt werden weniger durch den Verlauf der Straßenverkehrsflächen und des entstehenden Lärms beeinträchtigt.

- Durchbindung der Erschließungsstraße C 1 an die neu konzipierte Planstraße B 1 zur Adressbildung für die geplante Entwicklung im Bereich des Westhanges sowie der Möglichkeit einer Umfahrt, auch für z.B. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.
- Aufgrund der Leistungsfähigkeitsuntersuchung, den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sowie einer Integration einer 4. Bushaltestelle im Übergangsbereich zum Bebauungsplangebiet BF 14 mit Anbindung der Hangterrassen an einen Bushaltestepunkt in räumlicher Nähe, wurde die Ausgestaltung der „Nullstelle“ im Übergangsbereich zum BF 14 erforderlich.
- Untersuchung und Optimierung von Lärmschutzvarianten im Bereich der südlichen Anbindung an die B 268 mit Wahl einer in das Gelände angepassten Variante.
- Einbezug des „Westhanges“ und des „Übergangsbereichs zur Innenbereichssatzung Pellingener Straße“ in die Entwicklung mit Untersuchung unterschiedlicher Erschließungsvarianten der geplanten Bebauung. Eine Prüfung weiterer Varianten der Erschließungs- und Bebauungsstruktur erfolgt in einem nächsten Planungsschritt, jedoch unter Berücksichtigung möglicher Erschließungsansätze vom Plangebiet BF 19.

Grün- und Freiraum:

- Aufnahme eines Lärmschutzwalles entlang des nördlichen, östlichen und südlichen Randes der Freizeitwiese zur Beruhigung der angrenzenden Waldbereiche.
- Auf der „Freizeitwiese“ wurde die Lage des Kleinspielfeldes unter Berücksichtigung eines möglichst großen Abstandes zur Bebauung (Lärminderung) gewählt.
- Festlegung der öffentlichen Spielplätze im Plangebiet mit guter Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten. Hierfür wurden unterschiedliche Varianten geprüft und ein Spielraumkonzept in Verbindung mit der Anordnung von Spielpunkten bei den Mehrfamilienhäusern entwickelt.
- Integration des ehem. geplanten „Naherholungswaldes“ in der „Pufferzone“ in das Natur- und Artenschutzkonzept.

Bebauungs-/ Nutzungsstruktur:

- Entlang der Wohnsammelstraße wurde die Orientierung der Gebäude zur Fassung und Stärkung des Stadtraumes optimiert. Weiterhin wurden in diesem Zusammenhang die Bautypologien entlang der Quartiersplätze überprüft und deren Ausrichtung, Lage, Geschossigkeiten usw. zur verbesserten stadträumlichen Einfassung der Plätze optimiert.
- Integration und Bündelung von Quartiersspielplätzen in Bereichen mit höherer baulicher Dichte bzw. guter Erreichbarkeit als „Nachbarschaftsspielplätze“.

- Erweiterung der wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des „Urbanen Walddorfes“ nach Süden, da in diesem Bereich aufgrund der optimierten Anbindungen an die B 268 Entwicklungsbereiche entstanden.
- Änderung der Gebäudetypologien im westlichen Bereich des Quartiers „Auf der Höhe“ mit „skulpturalen“ Geschosswohnungsbauten. Hier wird ein Angebot aus in den Hang integrierten Einfamilienhausstrukturen vorgesehen.
- Weiterhin wurden zum Entwurf die Gebäudeanordnungen, Höhen und Geschossigkeiten, Parzellierungen, Stellplatznachweise, usw. überprüft und konkretisiert.

Nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs BF 19 wurde das städtebauliche Konzept zur Berücksichtigung des Waldabstandes überarbeitet. In diesem Rahmen wurde geprüft, ob die Anlage eines gestuften Waldrandes zur Einhaltung des Waldabstandes erfolgen kann oder die Baugebiete gegenüber dem Waldrand zurückgenommen werden. Die Möglichkeit zur Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen Bebauung und den ersten Bäumen durch den Aufbau eines gestuften Waldrandes bzw. das „Auf-den-Stock-Setzen“ (Niederwaldbewirtschaftung) ist für das Plangebiet aus folgenden Gründen nicht weiter verfolgt worden:

- Beeinträchtigung naturschutzfachlich hochwertiger Bereiche (vgl. Biotoptypenkartierung).
- Beeinträchtigung von Lebensräumen artenschutzrechtlich planungsrelevanter Arten.
- Eingriff in einen im Bewirtschaftungsplan des FFH-Gebietes „Mattheiser Wald“ dargestellten Lebensraumtyp.
- Funktionsverlust von Waldflächen.

Um keine weiteren Eingriffe insbesondere in natur- oder artenschutzrechtlich sensible Bereiche durchführen zu müssen, wurde zur Einhaltung des Waldabstandes die Bebauung zurückgenommen und zwischen den Baugebieten und dem Wald private Grünflächen ausgewiesen.

6 Planinhalte

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

Bei den nachfolgenden Begründungen der Festsetzungen sind jeweils zunächst die Festsetzungen in *kursiver* Schrift vorangestellt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 7 BauNVO)

Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 *In den allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).*

Ausgenommen hiervon sind im allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 der Versorgung des Gebiets dienende Läden bis 400 m² Verkaufsfläche (z.B. Kiosk, Läden des Lebensmittel- und Dienstleistungshandwerks mit ergänzenden Dienstleistungen und Verkaufssortiment) in einem Abstand bis zu 25 m zur öffentlichen Verkehrsfläche im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.1.2 *In den allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).*

Begründung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 sind **im Erdgeschoss in einem Abstand von bis zu 25 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise zulässig**:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis 400 m² Verkaufsfläche.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind **ausnahmsweise** zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind **nicht zulässig**:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.3, WA 2.1 bis WA 2.6, WA 3.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 5, WA 6.1 bis WA 6.7 und WA 7.1 bis WA 7.4 sind **nicht zulässig**:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 sind **im Erdgeschoss in einem Abstand von bis zu 25 m zur öffentlichen Verkehrsfläche im Erdgeschoss nicht zulässig:**

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 sind **im Erdgeschoss in einem Abstand größer als 25 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und oberhalb des Erdgeschosses (ab dem 1. Obergeschoss) nicht zulässig:**

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs der Stadt Trier und zur Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen der freistehenden Einfamilienhaus-, Mehrfamilien- und Reihenhausbauung sollen mit dem Bebauungsplan **allgemeine Wohngebiete** entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt werden.

Aufgrund des Flächenbedarfs, der baulichen Anforderungen und des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden dem Gebietscharakter und den Entwicklungszielen entgegenstehen.

In allgemeinen Wohngebieten (bis auf das Wohngebiet WA 4.1) werden die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, ausgeschlossen. Dies dient der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzeption zur Konzentration der Nahversorgung auf das Stadtteil- und Nahversorgungszentrum Castelnau im Bereich des Bebauungsplan BF 15.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 sind im Erdgeschoss Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen bis 400 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig. Der zulässige Bereich wird dabei auf eine Tiefe von 25 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt, um die Konzentration auf den öffentlichen Raum sicher zu stellen sowie die Geschossfläche auf der diese Läden zulässig sind, zu begrenzen.

Für das Plangebiet wird von einem Einwohnerbesatz von ca. 2.500 Einwohnern ausgegangen. Trotz intensiver Variantenprüfung für die Erschließung bereits auf Ebene des Stadtteilrahmenplans 2005 und des Quartiersrahmenplans Castelnau II ist eine barrierearme Erschließung von den talseitigen Ortsteilen her nicht möglich. Innergebietlich ist eine zumeist barrierefreie und zumindest barrierearme Erschließung hingegen für die meisten Teilquartiere, insbesondere für die mit Geschosswohnungsbau u. a. für den sozial geförderten Mietwohnungsbau, möglich. Um der Entstehung eines belebten Wohnquartiers und einer fußläufigen Grundversorgung nicht entgegenzustehen, werden daher unter ausdrücklicher Beachtung der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts zum Schutz der Innenstadt und des Nebenzentrums Feyen-Weismark nur ausnahmsweise kleinere Läden mit eingeschränkter Verkaufsfläche in der Erdgeschosszone von Gebäuden um den verkehrsberuhigten Bereich des Quartiersplatzes B in dem Baufeld WA 4.1 zugelassen.

Sie sind zulässig im Sinne von dienstleistungsorientierten kleineren Läden bis max. 400 m² Verkaufsfläche, sofern sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören und sie abweichend von Einzelhandelsbetrieben eine beschränkte Grund- und Verkaufsfläche und ein auf wenige Warengruppen beschränktes nahversorgungsrelevantes Teilsortiment oder auch Waren-

gruppen in Kombination mit Dienstleistungen aufweisen (z. B. Backwaren, Zeitschriften, Schreibwaren). Aufgrund der bestehenden fußläufigen Entfernung von mindestens 700 m aus der Mitte des Gebiets zum Nebenzentrum im Ortsteil Feyen-Castelnau I und der topographisch anspruchsvollen Strecke wird zur Beschränkung des Individualverkehrsaufkommens und aus städtebaulichen Gründen zur Belebung der Quartiersmitte mit Platz und sozialer Infrastruktur eine Zulässigkeit ausnahmsweise ermöglicht. Die umschriebenen Anlagentypen sind im Stadtgebiet in unterschiedlichen Varianten bereits vorhanden (z. B. Nahversorgungsläden Gartenfeldstraße und Brückenstraße, Metzgereiverkauf Paulinstraße). Großräumigere Vernetzungen an der Schwelle zum freien Landschaftsraum werden lagebedingt nicht erwartet und sind ausdrücklich nicht gewollt, so dass die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel und Anlagentypen angemessen ist.

Die geplanten sozialen Infrastrukturen sind innerhalb allgemeiner Wohngebiete zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Festsetzungen

Grundflächenzahl: Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone.

Geschossflächenzahl: Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone.

Zahl der Vollgeschosse: Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone.

Höhe baulicher Anlagen: siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone bzw. der Planzeichnung

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.3 und WA 6.2 ist eine Grundflächenzahl für Grundstücke von Reihemittelhäusern von 0,5 zulässig (§ 17 Abs. 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauGB).

2.1.2 In den nachfolgend bezeichneten allgemeinen Wohngebieten darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu den nachfolgend festgesetzten Obergrenzen überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):

Allgemeine Wohngebiete WA 2.4 0,5

Allgemeine Wohngebiete WA 1.2, WA 2.3, WA 3.1, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 5, WA 6.1, WA 6.2, WA 6.6 und WA 6.7 0,7

Allgemeine Wohngebiete WA 1.1, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.5 und WA 6.4 0,8

2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

2.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 6.2 ist eine Geschossflächenzahl für Grundstücke von Reihemittelhäusern von 1,0 zulässig (§ 17 Abs. 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauGB).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt. Festgesetzt werden die Traufhöhe und die Oberkante baulicher Anlagen (Oberkante der Dachkonstruktion).
- 2.3.2 Als maßgebende untere Bezugspunkte werden entweder ein in der Planzeichnung festgelegter Höhenbezugspunkt (B) oder die Straßenoberkante nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt wie folgt festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt gemäß Zuordnung in nachfolgender Tabelle 1:

Tabelle 1: Maßgebender unterer Höhenbezugspunkt

| Baugebiet | Maßgebender unterer Höhenbezugspunkt |
|-----------|--|
| WA 1.3 | B 6 |
| WA 2.1 | Der, der Mitte der straßenseitigen Baugrenze nächstgelegene Höhenbezugspunkt in der Planstraße A 1: B 1, B 2, B 3, B 4, B 5, B 12. |
| WA 2.2 | B 6 |
| WA 2.4 a | B 7 |
| WA 2.5 | B 8 |
| WA 2.6 | B 11 |
| WA 4.1 | B 8 |
| WA 4.3 | B 9 |
| WA 6.3 d | B 13 |
| WA 6.4 b | B 10 |
| WA 6.5 c | B 14 |
| WA 7.3 a | B 15 |
| WA 7.4 | B 16 |

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.3 c, WA 2.4 b, WA 6.1 bis WA 6.3, WA 6.5 a, WA 6.6, WA 6.7, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3 b und WA 7.3 c gilt (bei Eckgrundstücken) als straßenseitige Gebäudefassade die an der straßenseitigen Längsseite des Baufensters gelegene Gebäudefassade, wie in folgender Abbildung dargestellt ist.

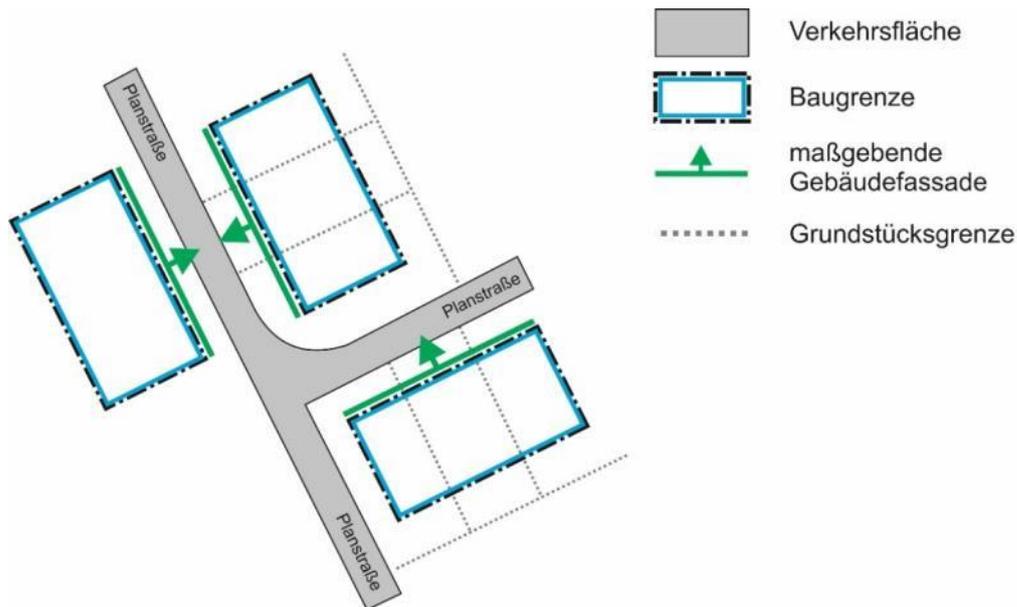


Abbildung 1 Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt

Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt der Planstraße gemäß Zuordnung in nachfolgender Tabelle.

Tabelle 2: Maßgebende Planstraße für den unteren Bezugspunkt

| Baugebiete | Für den unteren Bezugspunkt maßgebende Planstraße |
|--|--|
| WA 2.3a | Planstraße A 1 |
| WA 2.3 b, WA 3.1 | Planstraße A 2 |
| WA 4.2, WA 5, WA 6.1, WA 6.4 a | Planstraße A 3 |
| WA 2.4 b | Planstraße C 1 |
| WA 2.3 c, WA 6.2 a | Planstraße C 2 |
| WA 1.1, WA 1.2 | Planstraße D 1 |
| WA 6.2 b, WA 6.3 a, WA 6.5 a, WA 6.7 a | Planstraße G 1 |
| WA 6.2 c, WA 6.3 b, WA 6.5 b, WA 6.7 b | Planstraße G 2 |
| WA 6.3 c, WA 6.6 a, WA 6.6 b | Planstraße G 3 |
| WA 7.1 b, WA 7.2, WA 7.3 b | Planstraße H 1 |
| WA 7.1 a, WA 7.3 c | Planstraße H 2 |

- 2.3.3 Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei flachgeneigten Dächern und Pultdächern ist die untere Trauflinie maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe zzgl. 0,5 m als zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (Oberkante Attika).

Abweichend ist bei Gebäuden mit Staffelgeschoss maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

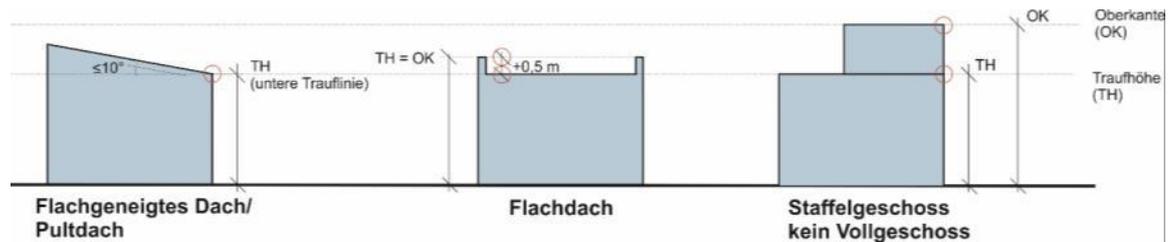


Abbildung 2: Prinzipskizze zulässige Höhe baulicher Anlagen

- 2.3.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 2,0 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.6 Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.7 In den allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.5, WA 3.1, WA 4.1 bis WA 4.3, WA 5, WA 6.1, WA 6.4 und WA 6.6 sind Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten um bis zu 3,0 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.4 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

- 2.4.1 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- 2.4.2 Der Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Baugrundstücks hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
- 2.4.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Garagengeschossen nach § 21a Abs. 1 BauNVO und von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

Begründung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird in den Teilquartieren differenziert nach der vorgesehenen baulichen Dichte festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich dabei auch am bestehenden Versiegelungsgrad der vorangegangenen Nutzung bzw. soll die Beibehaltung von Freiräumen ermöglichen. Da nach dem städtebaulichen Konzept der Nachweis der erforderlichen Stellplätze in den Gebieten mit geplantem Geschosswohnungsbau fast gänzlich in Tiefgaragen vorgesehen ist, werden hierfür entsprechende Festsetzungen (vgl. Kap. überbaubare Grundstücksflächen) sowie weitergehende Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ erforderlich.

Eine Überschreitung der GRZ wird auch im Hinblick auf die Festsetzung privater Grünflächen zur Einhaltung des Waldabstandes erforderlich. Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf zur Offenlegung waren im Waldrandbereich private Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete vorgesehen. Im geänderten Planentwurf werden diese Grundstücksteile als private Grünflächen festgesetzt. Dadurch sind die Grundstücksteile nicht mehr Bestandteil der im Bauland i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO liegenden anrechenbaren Grundstücksfläche. Um die Baugrundstücke dennoch entsprechend dem städtebaulichen Konzept ausnutzen zu können, ist daher z. T. einer Erhöhung der GRZ und GFZ erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Terrassen, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind, bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO anzurechnen sind.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.5, WA 2.6, WA 3.1, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 5, WA 6.1, WA 6.3, WA 6.4, WA 6.5, WA 6.6, WA 6.7, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3 und WA 7.4 wird die Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.5 und WA 6.4 sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept Gebäude für den sozial geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden. Da auf diesen Grundstücken die Stellplätze in kostengünstiger Form oberirdisch untergebracht werden sollen, sind weitergehende Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO der GRZ von 0,8 erforderlich.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption mit Geschosswohnungsbau, der Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen sowie zur Einfassung der jeweiligen Quartiersplätze darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.3, WA 3.1, WA 4.1, WA 4.3, WA 5, WA 6.1, WA 6.2 und WA 6.7 die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 und in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.2 und WA 6.6 darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit ist erforderlich, um die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachweisen zu können. Die Anforderungen ergeben sich hier insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen Erschließungsmöglichkeit mit einer zusammenhängenden Tiefgarage.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 2.1 darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In den oben aufgeführten Baugebieten, in denen private Grünflächen aufgrund der Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes festgesetzt sind, ist eine Überschreitung der GRZ in den genannten Maßen erforderlich. Direkt an diese Baugebiete angrenzend werden private Grünflächen festgesetzt, welche frei von einer Bebauung durch Gebäude bleiben müssen. So ergibt sich mit Blick auf die allgemeinen Wohngebiete sowie die direkt angrenzenden privaten Grünflächen insgesamt betrachtet lediglich eine durchschnittliche Versiegelung. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine ausreichende Besonnung der Wohngebiete sowie eine Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft steht die GRZ-Überschreitung der BauNVO-Obergrenzen daher nicht entgegen. Durch direkt angrenzende private Grünflächen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Ebenso positiv wirken sich die direkt an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen und der der Erholung dienende Fuß- und Radrundweg aus.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 6.7 darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 6.7 ist eine Bungalowbebauung in I-geschossiger Bauweise vorgesehen. Hierbei ist davon auszugehen, dass diese die GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO komplett ausnutzen werden. Um die Unterbringung erforderlicher Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw., insbesondere auch vor dem Hintergrund einer barrierefreien Ausgestaltung, zu gewährleisten, wird die Festsetzung zur Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.3 und WA 6.2 ist gemäß dem städtebaulichen Konzept eine verdichtete Bebauung mit einer kompakten Reihenhausbebauung vorgesehen. In diesen Wohngebieten wird für Reihenendhäuser eine GRZ von 0,4 und für Reihenmittelhäuser eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes hinsichtlich der geplanten Verdichtung und der Bautypologien unter Berücksichtigung der Entwicklung der Teilgebiete und der geplanten Grundstückstiefen. Reihenendhäuser besitzen bei gleicher Grundstückstiefe größere Grundstücke. Für Reihenmittelhausgrundstücke würden Grundstückstiefen erforderlich, die zu einem erhöhten Flächenverbrauch führen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt. Weiterhin können die Überschreitungsmöglichkeiten dahingehend ausgeglichen werden, dass sich öffentliche Grünflächen durch die Grünachse in der Mitte des Plangebietes, Spielflächen und die öffentliche Grünfläche „Freizeitwiese“ in fußläufiger Nähe und Erreichbarkeit befinden. Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind im Vergleich zu den Eckgrundstücken nicht zu erwarten, da die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Reihenmittelhausgrundstücke nicht höher als bei Eckgrundstücken festgesetzt ist, so dass hierdurch keine höhere Versiegelung entsteht. Weitergehend werden in den Baugebieten durch die Festsetzungen von Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässigen

Belägen, Anpflanzfestsetzungen zu Bäumen je Baugrundstück, Regenwasserbewirtschaftung, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Um ausreichende Möglichkeiten für die Unterbringung der geplanten Tiefgaragen sowie von Hofflächen, Terrassen usw. gewährleisten zu können, wird eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauGB bis zu 0,8 festgesetzt. Im Hinblick auf die angrenzend festgesetzten privaten Grünflächen bleiben durch die Festsetzung der GRZ-Überschreitung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung gewährleistet.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2.4 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Diese trägt der geplanten lockeren freistehenden Einfamilienhausbebauung Rechnung sowie der Orientierung an dem bisherigen Versiegelungsgrad in diesen Teilgebieten. Um ausreichende Möglichkeiten zur Anlage von Stellplätzen, Garagen, Hofflächen, Terrassen usw. zu gewährleisten, wird eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauGB bis zu 0,5 festgesetzt. Diese bleibt jedoch hinter den zulässigen Versiegelungen in den anderen Wohngebieten. Gegenüber dem „Regelfall“ GRZ 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten von 50 % ergibt sich keine höhere Versiegelung.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten werden insbesondere durch Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragenflächen und die Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen minimiert. Ebenfalls minimierend wirken die Festsetzungen zur Dach- und Grundstücksbegrünung. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden zudem durch die Festsetzung von öffentlichen sowie von privaten Grünflächen im Plangebiet sowie durch Bepflanzungsfestsetzungen reduziert. Insgesamt ergibt sich im Vergleich von Bestand zur Planumsetzung eine positive Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Topographie sowie der geplanten Geländemodellierung festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten für geplante Mehrfamilienhausbebauung ist überwiegend eine Bebauung mit vier Geschossen an der Erschließungsstraße das Ziel. In den allgemeinen Wohngebieten mit geplanter Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhausbauung wird gemäß der städtebaulichen Konzeption überwiegend II- bis III-geschossige Bebauung festgesetzt.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen werden entweder untere Bezugspunkte oder die Straßenoberkante nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Bezugspunkt festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung der unteren Bezugspunkte in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.3 c, WA 2.4 b, WA 6.1 bis WA 6.3, WA 6.5 a, WA 6.6, WA 6.7, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3 b und WA 7.3 c wird für Eckgrundstücke festgelegt, dass die Fassade an der Längsseite des Baufensters zur Erschließungsstraße den Höhenbezugspunkt definiert.

Die zulässige Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche sowie der geplanten Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung

der mit dem städtebaulichen Konzept geplanten Geschossflächen. In einigen Teilbereichen werden aufgrund der geplanten städtebaulichen Strukturen Überschreitungen der GFZ-Obergrenze des § 17 BauNVO erforderlich. Diese in manchen Wohngebieten vorkommenden Überschreitungen sind aus mehreren Gründen notwendig und angemessen. Sie sind notwendig, da sie zur Deckung des Wohnflächenbedarfes der Stadt Trier dienen, eine höhere Einwohnerzahl im Geschosswohnungsbau ermöglichen und zudem den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglichen. In anderen Teilbereichen wird diese Obergrenze jedoch teilweise deutlich unterschritten. In der Summe der GFZ über die Baugebiete mit geplantem Geschosswohnungsbau ergibt sich im Mittel eine GFZ, die die Obergrenze der BauNVO einhält. Weiterhin ergibt sich für das gesamte Plangebiet im Mittel eine GFZ, die unterhalb der Obergrenze der BauNVO liegt.

Bezüglich der Maßfestsetzungen wurden städtebauliche Detailuntersuchungen durchgeführt und Geländeschnitte durch Teilbereiche des Plangebietes erstellt. Die Geländeschnitte sind in Anlage 2 dargestellt.

Allgemeine Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3

In den allgemeinen Wohngebieten werden zur Ausbildung und Betonung der markanten städtebaulichen Situation der Stadtkrone überwiegend Gebäudehöhen bis zu einer Oberkante von 16,5 m bezogen auf die Planstraße D 1 beziehungsweise bei WA 1.3 auf Bezugspunkt B6 festgesetzt. In Kombination mit der festgesetzten Traufhöhe von 13,0 m in WA 1.2 und Teilen von WA 1.3 können somit Gebäudeansichten von der Planstraße D 1 mit IV Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses gemäß der städtebaulichen Konzeption umgesetzt werden. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 verzichtet, da aufgrund der bestehenden Topographie ein Vollgeschoss unterhalb des Niveaus der Planstraße D 1 entstehen kann.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2 und WA 1.3 werden differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 wird durch die Höhenfestsetzungen ein gestaffelter Übergang zum südlich gelegenen Wohngebiet WA 3.1 und zum östlich gelegenen Wald geschaffen. Ebenso wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 eine Staffelung in der Höhe vorgenommen, um ebenfalls einen gestaffelten Übergang zum allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 zu erzielen und gleichzeitig eine urbane Dichte und Einfassung des Quartiersplatzes A zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (IV Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) mit 1,4 in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sowie mit 1,2 im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 festgesetzt. Diese ermöglichen in Kombination mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen bzw. Garagengeschosse nicht auf die Geschossfläche anzurechnen sind, die Ausbildung einer in die Topographie eingepassten Bebauung mit Integration von Tiefgaragen im Untergeschoss unterhalb des Niveaus der Planstraße D 1. Die Überschreitung wird notwendig, um das Ziel der höheren Dichten im Geschosswohnungsbau zu realisieren. Gleichzeitig erfolgt hierdurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Allgemeines Wohngebiet WA 2.1

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 kann sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, bezogen auf die Bezugspunkte B 1 bis B 5 und B 12 in der Planstraße A 1 eine Bebau-

ung – entsprechend dem städtebaulichen Konzept – mit einer Traufhöhe von 13,0 m zzgl. eines möglichen Staffelgeschosses mit der Oberkante von 16,5 m entwickeln.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet, da aufgrund der bestehenden Topographie nicht ausgeschlossen ist, dass ein Vollgeschoss unterhalb des Niveaus der Planstraße A 1 entstehen könnte.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen oberhalb der Planstraße A 1 (IV Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) mit 1,4 festgesetzt. Dies ermöglicht in Kombination mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen bzw. Garagengeschosse nicht auf die Geschossfläche anzurechnen sind, die Ausbildung einer in die Topographie eingepassten Bebauung mit Integration von Tiefgaragen im Untergeschoss. Diese Überschreitung dient ebenfalls der Schaffung höherer Dichten im Geschosswohnungsbau sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem soll durch diese Überschreitung eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der festgesetzten Wohngebiete zwischen der privaten Grünfläche und der Planstraße A 1 ermöglicht werden.

Allgemeine Wohngebiete WA 2.2, WA 3.1 und WA 6.1

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3.1 und WA 6.1 soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Gebäudeansicht mit IV Geschossen zum Quartiersplatz A bzw. B geschaffen werden, die die geplante bauliche Verdichtung um den Quartiersplatz sowie die städtebauliche Einfassung der Quartiersplätze ermöglicht. Entsprechend der Zielsetzung wird eine Oberkante baulicher Anlagen von 13,0 m in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 sowie WA 6.1 respektive 13,5 m im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 bezogen auf die Planstraßen und den Quartiersplatz respektive dem Bezugspunkt B 6 für WA 2.2 festgesetzt. Hiermit wird zudem sichergestellt, dass kein zusätzliches Staffelgeschoss entsteht. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 6.1 sind entsprechend der zulässigen Höhe IV Vollgeschosse festgesetzt. Da im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 nicht ausgeschlossen werden kann, dass abgewandt vom Quartiersplatz A aufgrund der nach Norden hin abfallenden Topographie das Untergeschoss als Vollgeschoss zu werten ist, wird auf die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse verzichtet.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 und WA 6.1 ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes eine von den Obergrenzen des § 17 BauNVO abweichende Geschossflächenzahl mit 1,4 festgesetzt. Die Überschreitung ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Umsetzung des Ziels der Einfassung des jeweiligen Quartiersplatzes mit einer IV-geschossigen Ansicht sowie der Ausbildung einer Raumkante in Fortführung der Planstraße A 2 bzw. A 3 unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Grundstücksgröße und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Orientierung der Bebauung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes hin zum jeweiligen Quartiersplatz. Weiterhin wird durch die festgesetzten Baugrenzen gewährleistet, dass zu den umliegenden Baugebieten ein ausreichender Abstand entsteht. Auf Nachbargrundstücke sowie dem Grundstück selbst sind aufgrund der Ausrichtung keine unverträglichen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnung oder Belichtung zu erwarten.

- Nachteilige Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr sind durch die Stellplatzkonzeption mit Unterbringung der Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht zu erwarten. Die Verkehrserschließung ist nach dem Gutachten zum Bebauungsplan leistungsfähig.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden insbesondere durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Festsetzungen von Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit z.B. anteiliger Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Herstellung versiegelter Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Festsetzungen zum Anpflanzen einer Mindestanzahl von Bäumen je Baugrundstück, Regenwasserbewirtschaftung, vermieden.

Sonstige entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

Die Festsetzung der GFZ von 1,2 im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 ermöglicht die Umsetzung der mit dem städtebaulichen Konzept geplanten Geschossfläche, wenn die Grundflächenzahl nicht vollständig ausgenutzt wird.

Allgemeine Wohngebiete WA 2.3 und WA 2.6

Aufgrund der Topographie entlang der Planstraße A 1 wird sich im allgemeinen Wohngebiet WA 2.3a eine II- bis III-geschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss in der Straßenansicht ergeben können. Die Bebauung kann hier in das Gelände „eingeschoben“ werden, so dass das untere Geschoss z.B. als Garagen- und Kellergeschoss von der Planstraße A 1 sichtbar sein kann. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen schafft einen Übergang zum nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 und orientiert sich an der Topographie.

Ähnlich verhält sich die Situation in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.3 b, WA 2.3 c und WA 2.6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.3b und WA 2.3c kann sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bezogen auf die Planstraßen A 1, A 2 bzw. C 2 und für WA 2.6 in Bezug auf den unteren Höhenbezugspunkt B 11 eine II-geschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss entwickeln. Aufgrund der nach Norden abfallenden Topographie kann ein mögliches Untergeschoss von der straßenabgewandten Seite aus sichtbar werden.

Aufgrund der Topographie wird daher auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl sowie der geplanten Höhe baulicher Anlagen oberhalb der jeweiligen Planstraße gemäß der Obergrenze der BauNVO mit 1,2 festgesetzt und berücksichtigt eine mögliche Entwicklung eines unteren Vollgeschosses, das auch zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Für Reihenmittelhäuser wird auf die Festsetzung einer GFZ oberhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO auch unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,5 zur Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO im Einfamilienhausbereich verzichtet.

Allgemeine Wohngebiete WA 2.4

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen berücksichtigen die von Nordwesten nach Südosten ansteigende Topographie. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.4a wird der untere Höhenbezugspunkt B7 bezogen auf die geplante Geländemodellierung festgesetzt. Somit kann sich eine III-geschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss in der Ansicht von Westen entwickeln.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.4b kann sich je nach Lage nördlich oder südlich der Planstraße C 1 eine II- oder III-geschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss in der Straßenseite entwickeln (Vgl. WA 2.3). Entsprechend werden die jeweilige Traufhöhe und Oberkante baulicher Anlagen bezogen auf die Planstraße C1 festgesetzt.

Aufgrund der Topographie wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Mit der festgesetzten GFZ von 0,75 wird entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 und Höhe baulicher Anlagen eine Entwicklung eines möglichen Untergeschosses, das auch Wohnzwecken zur Verfügung stehen kann, als Vollgeschoss berücksichtigt.

Allgemeine Wohngebiete WA 2.5 und WA 6.4

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.5 und WA 6.4 sind gemäß der städtebaulichen Konzeption Gebäude für den sozial geförderten Mietwohnungsbau vorgesehen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes jeweils IV Vollgeschosse – entsprechend des städtebaulichen Konzeptes – zulässig. Die zulässigen Höhen der Gebäude beziehen sich dabei im Gebiet WA 2.5 auf den Höhenbezugspunkt B 8, im Gebiet WA 6.4a auf die Planstraße A3 und im Gebiet WA 6.4b auf den Höhenbezugspunkt B 10. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen mit einer Oberkante von 13,0 m ermöglicht die Umsetzung der geplanten IV-geschossigen Bebauung und verhindert, dass ein zusätzliches Staffelgeschoss oberhalb des vierten Vollgeschosses entstehen kann.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 entsprechend der Obergrenze der BauNVO festgesetzt. Diese ermöglicht eine Bebauung mit IV Vollgeschossen, sofern die Grundflächenzahl nicht komplett ausgenutzt wird. Andererseits ist eine Bebauung unter Ausnutzung der Grundflächenzahl lediglich mit III Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss möglich.

Allgemeine Wohngebiete WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3 und WA 5

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3 und WA 5 soll Geschosswohnungsbau entwickelt werden, der zur angrenzenden Planstraße A 2 bzw. A 3 bzw. den Quartiersplätzen B und C eine III-geschossige Straßenseite zzgl. eines Staffelgeschosses aufweisen können soll. Ziel ist es gegenüber den angrenzenden Straßen bzw. Plätzen städtebaulich wirksame Raumkanten ausbilden zu können. Es wird eine Traufhöhe von 10,0 m sowie eine Oberkante baulicher Anlagen von 13,5 m festgesetzt, da hier das oberste Geschoss der angestrebten Bebauung, als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll. Die Grundflächenzahl in diesen allgemeinen Wohngebieten wird mit 0,4 festgesetzt. Maßgeblicher Höhenbezugspunkt in WA 4.1 ist Punkt B 8 und in WA 4.3 Punkt B 9. Für WA 4.2 sowie WA 5 ist der maßgebende untere Bezugspunkt die Planstraße A 3.

Die Geschossflächenzahl wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl sowie der vorgesehenen Höhe baulicher Anlagen über der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. dem angrenzenden Quartiersplatz gemäß der Obergrenze der BauNVO mit 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzung der GFZ von 1,0 im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ermöglicht die Umsetzung der mit dem städtebaulichen Konzept geplanten Geschossfläche und trägt der geplanten Bebauungsstruktur mit Zurückstaffelungen in der Geschossigkeit auch aufgrund der geplanten Nutzung mit einer Kita Rechnung.

Allgemeine Wohngebiete WA 6.2, WA 6.3 und WA 6.5

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll in den allgemeinen Wohngebieten WA 6.2 und WA 6.3 die Umsetzung von II-geschossigen Gebäuden zzgl. eines Staffelgeschosses, bezogen auf die Erschließungsstraße, planungsrechtlich ermöglicht werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 6.5 soll, bezogen auf die Erschließungsstraße, eine Bebauung mit II Vollgeschossen (ohne Staffelgeschoss) zulässig sein. Dies berücksichtigt zum einen die vorhandene Topographie und die geplante Entwicklung der Gebäude mit einem Untergeschoss, dass auch zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Zum anderen stellt es eine Höhenbegrenzung in Bezug auf die einwirkenden Emissionen der Pellingener Straße (B 268) dar.

Der Höhenbezug in den allgemeinen Wohngebieten WA 6.2, WA 6.3 und WA 6.5 bezieht sich auf die jeweils angrenzende Erschließungsstraße – mit Ausnahme von WA 6.3c und WA 6.5c, welche sich auf den Bezugspunkt B 13 respektive B 14 beziehen – und berücksichtigt gemäß der geplanten Geländemodellierung hinsichtlich der Lage der Grundstücke zur Erschließungsstraße mögliche Höhenunterschiede. Die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 6.2 und WA 6.3 kann hier in das Gelände „eingeschoben“ werden, so dass das untere Geschoss z.B. als Garagen- und Kellergeschoss von der Planstraße aus sichtbar sein kann.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6.3 und WA 6.5 wird entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6.2 wird die Geschossflächenzahl entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 respektive 0,5 für Reihenmittelhäuser sowie zweier möglicher Vollgeschosse mit 0,8 bzw. für Reihenmittelhäuser mit 1,0 festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 6.6

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6.6 soll, bezogen auf die Planstraße G 3, eine IV-geschossige Straßenansicht der beiden Gebäude ermöglicht werden. Diese gewährleistet die Ausbildung einer Raumkante zur Planstraße A 4. Die Höhenfestsetzung wird derart begrenzt, dass die nach dem städtebaulichen Konzept geplante Höhenentwicklung und Geschossigkeit umsetzbar ist. Sowohl für das Gebiet WA 6.6a als auch für WA 6.6b wird eine Oberkante von 13,5 m festgesetzt. Für WA 6.6b gibt es mit der Festsetzung der Traufhöhe von 10,0 m eine weitere Höhenfestsetzung.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da aufgrund der bestehenden Topographie ein Vollgeschoss von der Straßenansicht der Planstraße G 4 entstehen kann, welches unterhalb der Straßenoberkante der Planstraße G 3 entsteht.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 sowie der geplanten Höhe baulicher Anlagen oberhalb der Planstraße G 3 gemäß der Obergrenze der BauNVO mit 1,2 für das allgemeine Wohngebiet WA 6.6a festgesetzt. Diese ermöglicht in Kombination mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen bzw. Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen sind, die Ausbildung einer in die Topographie eingepassten Bebauung mit Integration von Tiefgaragen im Untergeschoss.

Die für das allgemeine Wohngebiet WA 6.6b festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,4 überschreitet die Vorgaben der BauNVO. Die Überschreitung ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit der Einfassung des Eingangsbereiches zum Quartier „Castelnau II“.
- Zur Stärkung der in dieser Wohnlage vorhandenen städtebaulichen Qualität der Aussicht in den freien Landschaftsraum.
- Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Orientierung der Bebauung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes entlang der Planstraßen A4 und G3. Weiterhin wird durch die festgesetzten Baugrenzen gewährleistet, dass zu den umliegenden Baugebieten ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Auf Nachbargrundstücke sowie dem Grundstück selbst sind aufgrund der Ausrichtung keine unverträglichen Auswirkungen / Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnung oder Belichtung zu erwarten.
- Nachteilige Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr sind durch die Stellplatzkonzeption mit Unterbringung der Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht zu erwarten. Die Verkehrserschließung ist nach dem Gutachten zum Bebauungsplan leistungsfähig.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden insbesondere durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Festsetzungen von Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit z.B. anteiliger Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Herstellung versiegelter Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Festsetzungen zum Anpflanzen einer Mindestanzahl von Bäumen je Baugrundstück, Regenwasserbewirtschaftung, vermieden.

Sonstige entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

Ebenfalls wie auch in WA 6.6a ermöglicht die Festsetzung für WA 6.6b in Kombination mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen bzw. Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen sind, die Ausbildung einer in die Topographie eingepassten Bebauung mit Integration von Tiefgaragen im Untergeschoss.

Allgemeines Wohngebiet WA 6.7

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6.7 soll von den Planstraßen G 1 bzw. G 2 aus gesehen eine Bungalowbebauung in I-geschossiger Bauweise entstehen können. Der Höhenbezug bezieht sich auf die jeweils nördlich angrenzende Erschließungsstraße – für WA 6.7a auf die Planstraße G 1 und für WA 6.7b auf die Planstraße G 2 – und berücksichtigt gemäß der geplanten Geländemodellierung die Höhenunterschiede der Grundstücke zur Erschließungsstraße.

Die GFZ wird entsprechend der zulässigen Grundfläche von 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss mit 0,4 festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3

In den allgemeinen Wohngebieten WA 7.1 und WA 7.2 soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine II-geschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss von der Straßenansicht

der Planstraßen H 1 bzw. H 2 ermöglicht werden. Weitergehend soll sich aufgrund der Topographie zur Planstraße A 4, dem Quartiersplatz C und dem Fuß- und Radweg nördlich des allgemeinen Wohngebietes WA 7.1a eine in die Topographie eingepasste Bebauung entwickeln können. Aus diesem Grund wird in den allgemeinen Wohngebiete WA 7.1 und WA 7.2 auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Mit der festgesetzten GFZ von 1,2 in den allgemeinen Wohngebieten WA 7.1 und WA 7.2 wird entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen eine Entwicklung eines Untergeschosses ermöglicht, das auch Wohnzwecken zur Verfügung stehen kann.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7.3 kann sich eine II- bis III-geschossige Ansicht zu den Erschließungsstraßen H 1 bis H 2 entsprechend des städtebaulichen Konzeptes entwickeln. Mit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird sichergestellt, dass es sich beim obersten Geschoss um ein Staffelgeschoss handelt. Davon abweichend wird im Teilgebiet WA 7.3c die Höhenfestsetzung analog der Vorgehensweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 7.1 und WA 7.2 getroffen. Diese stellt zudem eine Höhenbegrenzung in Bezug auf die einwirkenden Emissionen der Pellingener Straße / B 268 dar.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7.3 soll eine gering verdichtete Bebauung auch im Übergang zu den östlich anschließenden Flächen für den Artenschutz und den Waldflächen entstehen. Daher wird eine GFZ mit 0,8 festgesetzt, die eine Bebauung mit II Vollgeschossen ermöglicht.

Maßgebliche Höhenbezugspunkte sind in WA 7.1a und WA 7.3c die Planstraße H 2, in WA 7.1b, WA 7.2 und WA 7.3b die Planstraße H 1 sowie in WA 7.3a der Höhenbezugspunkt B 15.

Allgemeines Wohngebiet WA 7.4

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7.4 soll ein Wohnsonderprojekt entstehen. Die Bebauung soll maximal II Vollgeschosse umfassen, um eine geringe Verdichtung als Übergang zum angrenzenden und unter Schutz stehenden Wald zu schaffen. Daher wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Maßgeblicher Höhenbezugspunkt im allgemeinen Wohngebiet WA 7.4 ist Punkt B 16.

Staffelgeschoss

Bei Gebäuden mit geplantem Flachdach wird durch die Festsetzungssystematik gewährleistet, dass ein mögliches Staffelgeschoss kein Vollgeschoss darstellt. Dies dient zudem der Begrenzung der städtebaulichen Dichte gemäß der mit dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Entwicklung.

Überschreitungsmöglichkeiten

Weiterhin werden in den Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zu Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, z.B. durch Schornsteine, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahren, Absturzsicherungen usw., aufgenommen und auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Festsetzung möglicher Überschreitungen für Treppenhäuser und Aufzugsüberfahren wird auf die allgemeinen Wohngebiete mit geplantem Geschosswohnungsbau begrenzt.

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die Festsetzungen zur Nicht-Anrechnung von Garagengeschossen auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie von Garagengeschossen, Stellplätzen und Garagen auf die zulässige Geschossfläche dient der Verwirklichung der geplanten Stellplatzkonzeption. Insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten, für die Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, sollen die Anwohnerstellplätze in Garagen/Tiefgaragen untergebracht werden. Durch die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ergeben sich keine zusätzlichen städtebaulichen Auswirkungen z. B. bzgl. der Nutzungsdichte, der Einwohnerzahl oder des Verkehrsaufkommens. Da aufgrund der ausgeprägten Topografie nicht ausgeschlossen ist, dass ein Garagengeschoss als Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche anzusehen ist und als Vollgeschoss zu zählen wäre, werden vorsorglich Sonderregelungen für Garagengeschosse entsprechend den Vorgaben der BauNVO festgesetzt.

Bei Garagengeschossen i. S. d. Festsetzung handelt es sich um Geschosse, die nur Stellplätze oder Garagen nebst zugehöriger Nebenanlagen enthalten dürfen.

Da nach dem städtebaulichen Konzept teilweise in den allgemeinen Wohngebieten (WA 2.3, WA 6.2, WA 6.3) der Nachweis des Stellplatzbedarfs in Gemeinschaftsanlagen vorgesehen ist, wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, damit diese Flächenanteile als Grundstücksfläche des Baugrundstücks gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl berücksichtigt werden können.

6.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festsetzungen

Offene / abweichende Bauweise: Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone.

Einzelhäuser / Doppelhäuser /

Hausgruppen: Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone.

3.1 In der abweichenden Bauweise a muss das Hauptgebäude an die nördliche Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand angebaut werden. An der südlichen Grundstücksgrenze dürfen Hauptgebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Wenn die festgesetzte Baugrenze eine Grenzbebauung nicht zulässt, ist an die Baugrenze heranzubauen.

Begründung

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist vorgesehen in den allgemeinen Wohngebieten überwiegend eine offene Bauweise festzusetzen, die die Bautypologienmischung aus freistehender Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 4.3 und WA 6.1 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die städtebauliche Ordnung über die festgesetzten Baugrenzen erreicht wird. Insbesondere entlang der Quartiersplätze kann über

die festgesetzten Baufenster in diesen Wohngebieten die Ausbildung der Raumkante erreicht werden. Unabhängig von den Festsetzungen der Bauweise prüft die Stadt Trier auch Möglichkeiten von Verfahren zur städtebaulichen Qualitätssicherung und wird diese mit der EGP GmbH abstimmen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 5 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da in diesen Wohngebieten unterschiedliche Ausgestaltungsmöglichkeiten der Anordnung der Gebäude möglich sind. Insbesondere auch hinsichtlich der Gebäude, die unabhängig der Planstraße A 2 bzw. A 3 im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden können.

Auch ohne Festsetzung einer Bauweise sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen zu beachten und einzuhalten.

Unabhängig von der festgesetzten Bauweise werden zur Sicherstellung der unterschiedlichen Bebauungs- und Wohnformen und der Schaffung eines breiten Wohnraumangebotes Festsetzungen zu den unterschiedlichen Hausformen aufgenommen.

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit nur von Doppelhäusern oder Hausgruppen (Reihenhäusern) in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.3 und WA 6.2 soll die städtebauliche Umsetzung einer verdichteten Bebauung im Einfamilienhausbereich gewährleistet werden.

Der Ausschluss einer Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäusern) in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.4, WA 2.6, WA 6.3, WA 6.5, WA 6.7, WA 7.1 und WA 7.3 dient der Umsetzung unterschiedlicher Bebauungsformen innerhalb des Plangebietes und damit der Schaffung eines breiten Spektrums unterschiedlicher Wohnformen. Weitergehend werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.6, WA 6.5 und WA 7.3 nicht gewollte, städtebauliche Auswirkungen hinsichtlich einer riegelhaften Ansicht von Hausgruppen zum Fuß- und Radrundweg vermieden.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 7.2 wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. In diesem Teilgebiet sollen innerhalb der festgesetzten Baufenster weitgehend geschlossene Riegel zur Abschirmung der Lärmemissionen von der Planstraße A entstehen können. Die geschlossenen Riegel können sich wahlweise aus Hauptgebäuden, Nebengebäuden oder Einfriedungen zusammensetzen. Durch die Anbauverpflichtung der Gebäude an die nördliche Grundstücksgrenze in Kombination mit der Festsetzung der Baulinie im Westen wird sichergestellt, dass jeder Einzeleigentümer i. S. d. architektonischen Selbsthilfe für den Freibereich seines Grundstücks eine vollständige Abschirmung des Verkehrslärms erzielen kann, indem er selbst sein Hauptgebäude an die nördliche Grundstücksgrenze anbauen muss und im Süden z. B. einen Anbau, ein Nebengebäude oder eine Einfriedung bis an das südliche Nachbargebäude anbauen kann.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7.4 ist eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch wird diese nicht näher konkretisiert. Die Festsetzung der offenen Bauweise soll eine geringere Verdichtung der Bebauung hin zum Wald und dem darin befindlichen Schutzgebiet bewirken und den Bauherren größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 22 BauGB)

Festsetzungen

Baugrenzen / Baulinien: Siehe Planeintrag.

- 4.1 *Tiefgaragen und Garagen, die ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den für sie festgesetzten Flächen „GA / TG“ zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).*
- 4.2 *In den allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 4.1 bis WA 4.3, WA 5, WA 6.1 und WA 6.6 sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den festgesetzten Flächen „GA / TG“ zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).*
- 4.3 *Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb eines Abstandes von mindestens 5 m zu der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).*
- 4.4 *In den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P 1“ und „P2“ sind Abgrabungen, Aufschüttungen und bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Stützmauern, die den Erhalt der Bäume nicht beeinträchtigen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).*

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der mit dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Neubebauung festgesetzt und ermöglichen die Umsetzung der vorgesehenen Bautypologien. Die Baugrenzen werden orientiert an der Bebauung des städtebaulichen Konzeptes mit einem Gestaltungsspielraum festgesetzt.

Grundsätzlich erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen in Bezug auf die festgesetzten Planstraßen in einem Abstand von 3,0 m. In Kombination mit der Festsetzung zum Ausschluss von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen zu den Erschließungsstraßen wird einerseits eine Vorgartenzone von diesen Anlagen freigehalten. Hierdurch sollen mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes gemindert werden, die durch grenzständige Garagen oder überdachte Stellplätze direkt an der Erschließungsstraße entstehen können. Andererseits dient die Festsetzung der Verkehrssicherheit ein- und ausfahrender Fahrzeuge auf die Planstraßen hinsichtlich der Einsichtmöglichkeiten und ermöglicht durch den Abstand von 5 m vor der Garage bzw. dem Carport die Anordnung eines Stellplatzes.

Hinsichtlich größtmöglicher Flexibilität, sofern nicht weitergehende Einschränkungen bestehen, erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu angrenzenden Baugebieten im Abstand von 3,0 m anhand der Abstandsvorschriften der Landesbauordnung.

Zur öffentlichen Grünachse mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Parkanlagen mit Spielplatz / Spielanlagen“ wird mit den festgesetzten Baugrenzen i.d.R. ein Abstand von 5 m eingehalten. Dies gewährleistet, dass die Abstandsflächen im Bereich der allgemeinen

Wohngebiete (bis auf das allgemeine Wohngebiet WA 4.1 – hier wird zur Schaffung einer Raumkante zum Quartiersplatz ein Abstand von 3 m zur öffentlichen Grünfläche festgesetzt) auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können. Weiterhin können die Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Bereich durch die festgesetzten Baugrenzen (in Kombination mit der Festsetzung zur Begrenzung der Höhe von Einfriedungen) fließender gestaltet werden.

Um einen Abstand zum angrenzenden östlichen Wald und dem östlich der Baugebiete verlaufenden Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg zu gewährleisten, werden die Baugrenzen, sofern es mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist, im östlichen Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 4.1, WA 4.2, WA 5 in einem Abstand von i.d.R. 10 m zu angrenzenden öffentlichen Flächen festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 ist die städtebauliche Zielsetzung, eine Bebauung direkt angrenzend an den Wald zu verwirklichen. Mit der Ringerschließung wird der bestehende Erdhochbehälter vollständig umbaut und eine Solitärbebauung als städtebauliche Dominante ausgebildet. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen anhand des städtebaulichen Konzeptes mit geplantem Geschosswohnungsbau als „Punktgebäude“. Zur Erhöhung des Waldabstandes werden die Baugrenzen in Richtung des angrenzenden nördlichen Waldgürtels „W1“ soweit es die städtebauliche Konzeption erlaubt, abgerückt. Ebenso werden im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 die Baugrenzen östlich zum Wald festgesetzt, soweit es der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nicht entgegensteht. Der Abstand von 5 m zur südwestlich verlaufenden Planstraße D 1 wird zur Sicherung eines ausreichenden Abstands zwischen der geplanten Mehrfamilienhausbebauung und der südlich gelegenen Reihenhausbebauung vorgesehen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 begrenzen die möglichen Gebäudelängen, ermöglichen jedoch aufgrund der festgesetzten Tiefe die Umsetzung der gemäß städtebaulichem Konzept durch ein mittig gelegenes Treppenhaus verbundenen Baukörper. Diese können durch die Tiefe der Baugrenzen zueinander versetzt werden, um eine bestmögliche Belichtung und Gliederung der Straßenansicht sowie beispielsweise die Unterbringung von Stellplätzen für Besucher im Eingangsbereich zur Straße zu ermöglichen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3, WA 2.2 und WA 3.1 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 2.5, WA 6.1 und den allgemeinen Wohngebieten WA 6.4 b gewährleisten die überbaubaren Grundstücksflächen die Bebauung und Entwicklung einer Raumkante entlang des jeweiligen Quartiersplatzes gemäß dem städtebaulichen Konzept. Weiterhin wird ein Abstand zu benachbarten Wohngebieten, insbesondere zu den Einfamilienhausgebieten gewährleistet.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.3 werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksgrenzen in ihrer Tiefe begrenzt, um einen größtmöglichen Abstand zwischen Unter- und Oberlieger zum allgemeinen Wohngebiet WA 2.4 zu erreichen (dies auch in Kombination mit der Festsetzung zur Zurückstaffelung der obersten Geschosse – vgl. Kap. 6.16). Weiterhin gewährleistet die geringe Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen eine aufeinander bezogene Häusergruppe mit Ausbildung einer Raumkante zur Erschließungsstraße. Im allgemeinen Wohnge-

biet WA 2.3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen auch entsprechend der geplanten Grundstücksteilung und der vorgesehenen zentralen Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.4, WA 2.6, WA 6.3, WA 6.5 und WA 6.7 ermöglicht einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zur Erschließungsstraße oder von dieser abgerückt. Dies vor dem Hintergrund, dass den privaten Bauherren die Option hinsichtlich der Besonnung und Anordnung der Freiräume auf dem Grundstück möglichst offen gehalten werden soll.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6.4 werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Orientierung am städtebaulichen Konzept festgesetzt. Diese ermöglichen die Errichtung der geplanten Gebäude auf den südlichen Grundstücksbereich (Ausrichtung zur Besonnung) und die Anlage der erforderlichen, geplanten oberirdischen Stellplätze (im sozial geförderten Mietwohnungsbau), auf dem nördlichen Grundstücksbereich. Weitergehend gewährleisten diese einen städtebaulichen Rhythmus und Raumkante entlang der Haupteerschließungsstraße Planstraße A.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6.2 werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße festgesetzt. Dieser Abstand ermöglicht die Anlage von der geplanten Reihenhausbebauung vorgelagerten Stellplätzen. Die geringe Tiefe der Baufenster gewährleistet die Ausbildung einer Häusergruppe mit Ausbildung einer Raumkante zur Erschließungsstraße. Weitergehend gewährleistet diese eine Besonnung der südlichen Grundstücksbereiche durch Freihaltung dieser von Hauptgebäuden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 5 ist die angedachte Ausbildung der Bebauung im Geschosswohnungsbau noch nicht konkret festgelegt. Für diese Baugebiete wird eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung vorgesehen und von einer einheitlichen Bebauung durch Bauträger ausgegangen. Daher werden in diesen Baugebieten zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität bei der späteren hochbaulichen Planung gewährleisten zu können. Die Sicherstellung der Ausbildung begrünter Grundstücksfreiflächen in der Mitte des geplanten „Blockinnenbereichs“ wird durch die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Grundstücksfreiflächen gewährleistet.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 wird die Baugrenze zum Quartiersplatz B direkt an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ermöglicht eine bauliche Ausgestaltung mit Integration und Einbindung einer den Platz belebenden Nutzung, z.B. Café, Bäckerei, direkt an der Platzkante. Die Abstandsflächen können aufgrund der Größe des Quartiersplatzes auf den öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen werden.

Zur Wahrung der erforderlichen Abstände zwischen den Baufenstern und Sicherung dieser für private Erschließungsanlagen werden die Baugrenzen zwischen den Baugebieten WA 4.2, WA 4.3 und WA 5 entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit größeren Abständen zueinander festgesetzt.

Zur Sicherung ausreichender Abstände zum südöstlich verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 4.2 und WA 4.3 die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA 4.3 ermöglicht die Umsetzung einer „Punktbebauung“ mit Ausbildung einer Raumkante zum Quartiersplatz C.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im südöstlichen Grundstücksbereich, so dass ein Bereich für die angedachte KitaNutzung auf dem Grundstück vom Hauptgebäude freigehalten wird.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 6.3 ermöglicht einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zur Erschließungsstraße oder von dieser abgerückt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 6.5 ermöglichen die Umsetzung der mit dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Einfamilienhausbebauung. Um aufgrund der Topographie eine Orientierung der Gebäude auf dem „Zwischenplateau“ zu den Planstraße G zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Tiefe auf 18 m beschränkt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6.6 ermöglichen die überbaubaren Grundstücksflächen eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Lage und Ausrichtung des geplanten Geschosswohnungsbaus. In Kombination mit der gestaffelten Höhenfestsetzungen wird eine Raumkante zur Planstraße A 4 und ein gestaffelter Übergang zur Einzelhausbebauung geschaffen.

Die geplante Bebauung mit einem Bungalowtyp im allgemeinen Wohngebiet WA 6.7 wird hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen mit relativ tiefen Baufenstern berücksichtigt und gewährleistet einen Mindestabstand zu den südlich angrenzenden Wohngebieten. Zur Erschließungsstraße wird ein Abstand von 5 m festgesetzt, der auch bei einer Orientierung des Hauptgebäudes im Norden des Grundstücks die Anlage von vorgelagerten Stellplätzen zur Erschließungsstraße ermöglicht.

Um den Charakter des gering verdichteten Teilgebietes in den allgemeinen Wohngebieten WA 7.1 und WA 7.3, insbesondere im Bereich zwischen den Planstraßen H 1, zu gewährleisten, wird die Tiefe der Baufenster begrenzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7.2 dienen die festgesetzten Baugrenzen der Begrenzung der Länge der möglichen Riegelwirkung durch die abweichende Bauweise in ggf. Kombination mit Nebenanlagen oder Einfriedungen zur Planstraße A 4. Die festgesetzten Baulinien im Westen gewährleisten die Umsetzung einer architektonischen Selbsthilfe zur Schaffung lärmabgeschirmter Freibereiche im Osten (vgl. Kap. 2.3.6).

Die Festsetzung, dass Tiefgaragen und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen oder der für sie festgesetzten Flächen zulässig sind, dient insbesondere der Umsetzung der Stellplatzkonzeption im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung, bei der die erforderlichen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden sollen. Weitergehend wird mit der Festsetzung gewährleistet, dass außerhalb dieser Flächen ein Anteil der Grundstücksfreiflächen mit Erdanschluss bestehen bleibt und damit gleichzeitig ausreichende Möglichkeiten zur Versickerung und Mindesteingrünung der Baugebiete. Hierzu dient auch die Festsetzung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 4.1 bis WA 4.3, WA 5, WA 6.1 und WA 6.6 mit geplantem Geschosswohnungsbau und dem Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen bzw. der für sie festgesetzten Flächen.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Abgrabungen, Aufschüttungen und baulichen Anlagen innerhalb der Pflanzfläche „P1“ trägt dem Erhalt der Baumreihe aus ökologischen und gestalterischen Gründen Rechnung und soll etwaige Beeinträchtigungen vermeiden. Weitergehend berücksichtigt diese den Erhalt einer derzeit vorhandenen Stützmauer.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Festsetzungen

5.1 *In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.3, WA 2.4, WA 2.6, WA 6.2, WA 6.3 WA 6.5, WA 6.7, WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.*

Begründung

Zur Mischung unterschiedlicher Wohn- und Bebauungsformen sowie zur Verwirklichung unterschiedlicher Wohndichten, werden mit dem Bebauungsplan in Teilbereichen Festsetzungen zur höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude getroffen. Dies dient zudem der Begrenzung der städtebaulichen Dichte gemäß der mit dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Entwicklung.

Wohngebäude i.S.d. Festsetzung sind Gebäude, die im Wesentlichen dem Wohnen dienen. Doppelhäuser sind gekennzeichnet durch das aneinanderbauen von zwei Gebäuden an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze auf benachbarten Grundstücken. Für die Festsetzung bedeutet dies, dass je Gebäude zwei Wohneinheiten zulässig sind, somit für eine Doppelhaushälfte insgesamt vier Wohneinheiten zulässig sind. Handelt es sich jedoch um ungeteilte Grundstücke, so ist planungsrechtlich kein Doppelhaus, sondern ein Einzelhaus vorhanden. Entsprechend ist dies auf die Hausgruppe zu übertragen. Handelt es sich um mindestens drei an benachbarten Grundstücksgrenzen aneinander gebaute Gebäude, sind je Gebäude in der Hausgruppe zwei Wohneinheiten zulässig.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 7.4 stellt ein Wohnsonderprojekt dar. Daher werden für dieses Gebiet keine Festsetzungen bezüglich einer höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

6.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzungen

Siehe Planeintrag.

Begründung

Die Planstraße A1-4 (Wohnsammelstraße) soll als Tempo-30-Zone ausgebildet werden. Sie wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung der Planstraße A als Wohnsammelstraße wird so dimensioniert (Fahrbahnbreite 6,50 m plus beidseitige Gehwege), dass diese die Funktionen zur Gebietserschließung übernehmen kann. Bei der Dimensionie-

nung wird die geplante Busverbindung berücksichtigt und die Kurvenradien sind entsprechend der Befahrbarkeit durch den Busverkehr ausgelegt.

Die Planstraße A schließt dabei an die mit dem Bebauungsplan BF 14 festgesetzten Verkehrsflächen der Albert-Camus-Allee an. In diesem Bereich erfolgt auch die Überplanung des Bebauungsplans BF 14 um die Anbindung an die Albert-Camus-Allee in ausreichender Dimensionierung herstellen zu können sowie um Bereiche für Bushaltestellen und den Anschluss des östlich angrenzenden Bereichs des „Westhangs“ mit dem Erschließungsansatz der Planstraße B 2 vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern.

Weiterhin wird der Anschluss der Planstraße A an die Pellingener Straße (B 268) im Süden mit Ausbau des Anschlusses in ausreichender Dimensionierung in der Festsetzung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

Für die Erschließung der einzelnen Teilquartiere werden mit den Planstraßen B bis H verkehrsberuhigte Bereiche entsprechend der geplanten Funktion festgesetzt. Diese sollen als Mischverkehrsflächen mit einer Querschnittsbreite von 5,5 m ausgebaut werden.

Die an den Enden der Stichstraßen festgesetzten Wendepunkte sind so dimensioniert, dass sie das Wenden von Müllfahrzeugen in drei Zügen ermöglichen.

Im Straßenraum der Planstraßen ist die Unterbringung von z.B. öffentlichen Stellplätzen und Baumanpflanzungen vorgesehen. Dies soll auch der Verkehrsberuhigung dienen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Bereiche werden keine differenzierten Festsetzungen der unterschiedlichen Flächenfunktionen, z.B. für Fußgänger, zum Parken, festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität und Gestaltungsfreiheit bei der späteren Bauausführung zu ermöglichen.

Die Verkehrsflächen der Quartiersplätze sollen unterschiedliche Funktionen aufnehmen und als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Zum einen sollen diese zur Durchfahrt des MIV, Angebot entsprechender Flächen für geplante Bushaltestellen sowie für Fußgänger, Radfahrer und zum Aufenthalt dienen. Zur Unterbringung dieser Funktionen sind die Quartiersplätze ausreichend dimensioniert festgesetzt. Es erfolgt keine kleinteilige differenzierte Festsetzung der unterschiedlichen Flächen zum Erhalt der größtmöglichen Flexibilität und Gestaltungsfreiheit bei der späteren Bauausführung.

Mit dem Konzept zur fußläufigen Vernetzung und Anbindung der Teilquartiere untereinander, zum Rundweg sowie den öffentlichen Grünflächen mit Freizeit- und Naherholungsfunktionen im Osten des Plangebietes werden entsprechende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg mit einer ausreichenden Breite von 3,0 m festgesetzt. Diese sollen soweit möglich barrierefrei bzw. zumindest barrierearm ausgestaltet werden. Die Festsetzung der Fußwege und Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplatz / Spielanlagen“ sowie der „Parkanlage“ „PA1“ dient der Sicherstellung und übergeordneten Erschließungsfunktion dieser fußläufigen bzw. radverkehrlichen Anbindung zwischen Quartiersplatz und der Albert-Camus-Allee bzw. weitergehend in Richtung Feyen.

Der im Westen des Plangebietes festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg ist Bestandteil des Rundweges. In diesem Teilbereich wird jedoch auch aufgrund der Bedeutung des Erschließungsabschnittes für die zukünftig übergeordnete fußläufige und radverkehrliche Ver-

bindung über die Planstraße B 1 in Richtung Albert-Camus-Allee und Feyen die Beleuchtung aufgrund der Erschließungsfunktion erforderlich.

Der im Südwesten entlang des geplanten Lärmschutzwalles verlaufende Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg ist Bestandteil des Rundwegesystems und dient gleichzeitig der Unterhaltung des Lärmschutzwalles.

Der im Osten des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg ist Bestandteil des Rundwegesystems und dient gleichzeitig als Wirtschaftsweg, der weitergehend in nördlicher Richtung auf der ehemaligen Panzertrasse an den Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg des Bebauungsplangebietes BF 14 anbindet und den mit dem BF 14 bereits vorbereiteten Wirtschafts- und Fußweg im BF 19 fortführt. In den als Wald festgesetzten Flächen ist dieser als Wirtschaftsweg innerhalb der Waldflächen zulässig. Dieser Bestandteil des fußläufigen Rundwegesystems im Plangebiet besitzt keine übergeordnete Erschließungsfunktion und soll auch aus Gründen des Artenschutzes nicht beleuchtet werden.

Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ wird die Fläche für Parkmöglichkeiten als ein Eingangspunkt zum FFH-Gebiet gesichert. Weitergehend wird im Plangebiet auf der Planstraße G 3 oder auf dem Quartiersplatz C ein Endhaltepunkt für die geplante Fortführung der Buslinie eingerichtet werden. Für diesen ist die Errichtung einer Toilettenanlage innerhalb der Verkehrsflächen erforderlich.

Mit der Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der geplanten Quartiersplätze wird planungsrechtlich sichergestellt, dass diese entsprechend ihrer angestrebten Funktionen ohne weitergehende Beeinträchtigungen durch private Zu- bzw. Abfahrten ausgebildet und ausgestaltet werden können. Die Festsetzungen der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Planstraßen A 2, A 3 und A 4 gewährleistet bei der späteren Ausführungsplanung die Umsetzung eines Angebotes an straßenbegleitenden öffentlichen Stellplätzen (vgl. Kap. 5.2.1, auch zur Verkehrsberuhigung). Auf eine verbindliche Festsetzung der Lage öffentlicher Stellplätze wird zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität bei der späteren Gestaltung der Straßenräume und Bauausführung verzichtet.

6.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festsetzungen

Siehe Planeintrag.

Begründung

Entsprechend dem bisher vorgesehen Entwässerungskonzept werden nördlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen“, im Westen am Fuße des öffentlichen Grünzuges sowie im Südwesten des Plangebietes Flächen für Entsorgungsanlagen „Abwasser“ zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Die Regenrückhaltebecken sind mit einer Einstautiefe von ca. 0,5 m geplant und werden entweder als Rückhalteraum („V 1“) oder mit Mulden-Rigolen-Element („V 2“ und „V 3“) ausgebaut werden.

Weitergehend werden die bestehenden Wasserhochbehälter im Plangebiet als Flächen für die Wasserversorgung festgesetzt.

Flächen zur Elektrizitätsversorgung sind durch die Anpassungen an den Stand der Technik auch im Hinblick auf Versorgungsbedarfe durch Entwicklungen bei der Elektromobilität im Rahmen der Leitungs koordinierung zur Vorbereitung der Erschließung noch weiter abzustimmen und dann privatrechtlich zu sichern. Ein dann abgestimmter Versorgungsplan wird dem Erschließungsvertrag als Anlage angefügt. Die Netzstationen sind als Nebenflächen in den Baugebieten zulässig und sind unmittelbar in Rahmen des Umlegungsverfahrens zur Bodenordnung auszuparzellieren. Es wird derzeit von 4 erforderlichen Flächen für Trafostandorte mit einem Flächenansatz von 5,0 m x 8,0 m pro Standort im Bebauungsplangebiet ausgegangen.

6.8 Öffentliche Grünflächen und ihre Gestaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 (Maßnahmen) BauGB)

Festsetzungen

Siehe Planeintrag.

6.8.1 Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“ und „Parkanlage mit Spielplatz / Spielanlagen“

6.8.1.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Parkanlage mit Spielplatz / Spielanlagen“ sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

In den öffentlichen Grünflächen ist je volle 200 m² Grünfläche mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindestqualität: 3x verpflanzt mit Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen)) und je volle 50 m² Grünfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubstrauch (Mindestqualität: 2 x verpflanzt), zu pflanzen.

6.8.1.2 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplatz / Spielanlagen“ ist die Herstellung von Stützmauern, Platz- sowie versiegelten Spielflächen und diesen dienenden Einrichtungen bis zu einem Flächenanteil von 25 % zulässig.

6.8.1.3 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage „PA 1“ ist die Herstellung von Stützmauern sowie Platzflächen bis zu einem Flächenanteil von 25 % zulässig.

6.8.1.4 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage „PA 2“ ist die Herstellung von Fußwegen, Treppen, Stützmauern, Platz- und Wegeflächen bis zu einem Flächenanteil von 25 % zulässig.

6.8.2 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen“

6.8.2.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen“ dient der Naherholung, dem Aufenthalt sowie der Freizeitgestaltung.

In der öffentlichen Grünfläche ist eine Sportanlage in Form eines Kleinspielfeldes (für unterschiedliche Sportarten, z.B. Bolzplatz, Basketball) auf einer Fläche von bis zu 1.000 m² zulässig. Weitere bauliche Anlagen (u.a. Spielflächen, Mehrgenerationen-Sportparcours, Wege-, Platzflächen, Rampen, Treppen, Stützmauern, Fahrradabstellflächen), die der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche dienen, sind zulässig.

6.8.2.2 *Innerhalb der Fläche „M 2“ ist ein durchgängiger, begrünter Wall mit einer Mindesthöhe von 2 m über der Höhenlage der Geländeoberfläche der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen“ zu errichten. Die Fläche „M 2“ inkl. des Walls ist mit standorttypischen, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und in extensiver Weise zu unterhalten. Es sind standortgerechte, heimische und flachwurzelnde Heister (Mindestqualität: 2 x verpflanzt) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Baumartenanteil von 5 % zu verwenden (z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*) oder Schlehe (*Prunus spinosa*)).*

Bei der Pflanzung von Gehölzen sowie bei Tiefgründungen von Bauwerken ist die Kennzeichnung hinsichtlich der gesicherten Altlast zu beachten.

6.8.3 Öffentliche Grünflächen „Spielplatz“

6.8.3.1 *In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplätze“ sind mindestens 20 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern.*

Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Gehölze für Spielplätze und Kinderspielflächen zu achten.

6.8.4 Öffentliche Grünflächen „Wegebegleitgrün“

6.8.4.1 *Die öffentlichen Grünflächen Wegebegleitgrün „WG 1“ und „WG 2“ sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft ohne den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu unterhalten.*

In den öffentlichen Grünflächen „WG 1“ und „WG 2“ sind mindestens 50 % der Fläche mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern (Mindestqualität: 2 x verpflanzt) zu bepflanzen.

6.8.4.2 *Die öffentliche Grünfläche „Wegebegleitgrün“ WG 3 dient der Aufnahme einer Entwässerungsmulde.*

Begründung

Die Festsetzungen zur Begrünung der öffentlichen Grünflächen stellen ein Mindestmaß an Gestaltungsvorgaben auf diesen Flächen sicher. Weitere Konkretisierungen können im Rahmen der Detailplanungen erfolgen.

Angrenzend an die soziale Mitte befindet sich die „Freizeitwiese“, die wesentliche Naherholungs-, Sport- und Freizeitfunktionen bündelt. In ihr sollen ein Kleinspielfeld, Spielangebote für unterschiedliche Altersgruppen und naturnahe Freizeitmöglichkeiten angeboten werden. Sie wird gemäß dieser Funktionen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen“ festgesetzt. Mit der Festsetzung wird weitergehend der Anteil der Flächen für Sportanlagen begrenzt sowie Mindestvorgaben für eine grünordnerische Gestaltung dieser Flächen aufgenommen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes wird zur Beruhigung der angrenzenden Waldgebiete im Randbereich der öffentlichen Grünfläche „Freizeitwiese“ innerhalb der Maßnahmenfläche „M 2“ die Errichtung eines mindestens 2 m hohen Walles festgesetzt, der Lärmeinträge vermindert. Die Bepflanzung gewährleistet eine randliche Eingrünung der Fläche im Übergang zum Wald und die Ausbildung extensiver, gering frequentierter Bereiche.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Pflanzung von Gehölzen bzw. bei baulichen Eingriffen in den Boden, z.B. Fundamentgründungen, die Anforderungen hinsichtlich der gesicherten Altlast, dass die Betonitmaten zur Abdichtung der Altlast sowie die vorhandene Drainage, nicht beeinträchtigt werden dürfen, zu beachten sind.

Der diagonal durch das Plangebiet verlaufende öffentliche Grünzug verbindet die „Freizeitwiese“ mit fußläufigem Anschluss in Richtung des Quartierszentrums und weitergehend in Richtung der Albert-Camus-Allee und Feyen. In der Parkanlage sollen Fußwege als Spazierwege für die Naherholung, Fußwege mit übergeordneter Erschließungsfunktion sowie Spielanlagen, untergebracht werden.

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Spielplätze werden zur Deckung des Spielraumangebotes festgesetzt. Diese sind so angeordnet, dass sie aus den Quartieren bzw. im Westen entlang des Fuß- und Radweges fußläufig gut erreichbar sind. Die Begrünungsfestsetzung sichert eine Mindesteingrünung der Flächen.

Die den westlichen Fuß- und Radweg sowie den östlichen Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg begleitenden öffentlichen Grünflächen „WG 1“ und „WG 2“ dienen der zukünftigen wegebegleitenden Eingrünung. Entsprechend werden Mindestgestaltungsvorgaben für die Bepflanzung planungsrechtlich gesichert. Da die ehemalige Panzertrasse in diesen Bereichen zunächst erhalten werden soll, werden diese Festsetzungen für den Fall einer zukünftigen Umgestaltung getroffen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „WG 3“ soll mit einer öffentlichen Entwässerungsmulde aus den angrenzenden Böschungsbereichen der Baugrundstücke sowie des Wirtschaftsweges / Fuß- und Radweges anfallende Niederschlagswassers aufgefangen und abgeleitet werden.

6.9 Private Grünflächen „Waldabstand“

Festsetzungen

Private Grünflächen „Waldabstand“

Die privaten Grünflächen „Waldabstand“ dienen der Sicherstellung eines Abstandes zwischen dem Wald und den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten und der Vermeidung von Gefahren durch umstürzende Bäume auf regelmäßig genutzte Aufenthaltsbereiche. In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Nutzungen, die dieser Zweckbestimmung widersprechen, unzulässig. Unzulässig sind insbesondere Anlagen und Nutzungen, die dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen – wie Freisitze, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Grillplätze sowie Gartenhäuser, die zum Aufenthalt bestimmt sind.

Die privaten Grünflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je volle 200 m² privater Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität: 3x verpflanzt mit Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen)). Mindestens 50 % der privaten Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern, Laubbäumen oder regionaltypischen, hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Versiegelung in den privaten Grünflächen ist nur im Rahmen der gärtnerischen Nutzung zulässig, maximal darf sie jedoch 5 % der privaten Grünfläche je Grundstück betragen.

Begründung

Im Plangebiet werden zur Einhaltung eines Abstands von 25 m bzw. 30 m zwischen Wald und geplanter Bebauung private Grünflächen festgesetzt. Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen wird gewährleistet, dass ein Mindestabstand zur Bebauung hergestellt wird, so dass keine akute Baumwurfgefahr für die allgemeinen Wohngebiete besteht (vgl. Kap. 7.6.2). Zum Schutz vor Gefahren, z. B. durch Baumwurf werden bauliche Anlagen oder Nutzungen, die dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen, ausgeschlossen.

Zur Anlage und Gestaltung der privaten Grünflächen ist die Festsetzung von konkreten Bepflanzungsvorgaben notwendig. Die Begrünung der Flächen soll durch die Pflanzung eines Baumes mit den genannten Pflanzqualitäten je 200 m² privater Grünfläche auf dem jeweiligen Grundstück sowie der ebenfalls durchzuführenden Bepflanzung von mindestens 50 % der privaten Grünflächen erfolgen. Um die Versiegelung in diesen Grundstücksbereichen so niedrig wie möglich zu halten, ist festgesetzt, dass Versiegelungen nur im Rahmen der gärtnerischen Nutzung zulässig sind. Zulässig ist eine Versiegelung, die maximal 5 % der Grundstücksfläche der privaten Grünflächen beträgt.

Die privaten Grünflächen dienen auch der Minimierung von Eingriffen in Natur- und Landschaft und kompensieren die höhere Ausnutzung der angrenzenden Wohnbauflächen.

6.10 Flächen für Wald

(§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

Festsetzungen

Siehe Planeintrag.

Begründung

Im Plangebiet werden im Norden, im Osten sowie im Südwesten Flächen für Wald festgesetzt. Die Festsetzung dieser Flächen dient der Sicherung und dem Erhalt des bestehenden Waldbestandes. Die Sicherung des Waldes erfolgt im Norden weitergehend aus artenschutzrechtlichen Gründen sowie zur Erhaltung der Eingrünung im Landschaftsbild. Im Osten erfolgt die Sicherung der Waldbestände angrenzend zum Mattheiser Wald auch zum Aufbau einer „Pufferzone“ zum FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet. Auf diesen Flächen erfolgt neben der Funktion des Waldes als forstwirtschaftliche Flächen die Förderung der Funktionen des Natur- und Artenschutzes. In Kombination mit der Zaunanlage werden diese Flächen für den Artenschutz beruhigt werden.

Innerhalb der Waldfläche „W 1“ wird auf der ehemaligen Panzertrasse im Osten dieser Fläche eine fußläufige Anbindung an den BF 14 gewährleistet. Weiterhin wird durch die Wald-

fläche ein Waldweg verlaufen, der den Anschluss zwischen dem östlichen Teil und dem westlichen Teil des Rundweges für Fußgänger im Plangebiet herstellt. Diese Wege sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Wald zulässig.

6.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

Festsetzungen

6.11.1 Oberflächenentwässerung

In den allgemeinen Wohngebieten ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und zu versickern. Die Vorschaltung eines Speichers zur Brauchwassernutzung ist zulässig.

Für 60 % der abflusswirksamen Flächen sind je m² 50 l Retentionsvolumen vorzuhalten. Für die Berechnung der abflusswirksamen Flächen sind Abflussminderungen z.B. durch begrünte Dächer, nach den Abflussbeiwerten der DIN 1986-100, Ausgabe Dezember 2016, zu ermitteln.

Zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone sind

- bis zu 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden oder*
- bis zu 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden mit eingebauter Rigole*

zulässig.

Bei nachweislich gering durchlässigen Böden ($k_f \leq 1 \cdot 10^{-6}$ m/s) sind zur Rückhaltung des Niederschlagswassers technische Rückhalteanlagen mit einem kontinuierlichen Drosselabfluss, der 1 l/s nicht überschreiten darf, zulässig. Folgende Anlagen sind zulässig:

- Mulden-Rigolen mit Drosselschacht.*
- Retentionszisterne, wobei eine zusätzliche Nutzung mit Brauchwasseranteil zulässig ist. Der Speicheranteil von Brauchwasserzisternen ohne kontinuierlichen Drosselabfluss ist auf den erforderlichen Regenwasserrückhalt nicht anrechnungsfähig.*
- Stauraumkanäle oder Rückhaltebecken.*

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind hinsichtlich des erforderlichen Mindestvolumens und der Betriebssicherheit auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Der Überlauf und der Drosselabfluss der Rückhalteanlage ist über den Grundstücksanschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal oder direkt an eine angrenzende Regenrückhalteanlage anzuschließen.

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Die Mindestabstände zu Gebäuden sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Der Nachweis über die privaten Retentionsanlagen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

6.11.2 Erhalt einer Baumreihe

In der Pflanzfläche „P 1“ ist die bestehende Baumreihe zu erhalten und bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume (3 x verpflanzt mit Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen)) zu ersetzen.

6.11.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen zu gliedern. Je 8 Stellplätze ist in direkter Zuordnung mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen)). Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 8 m² Fläche oder Baumquartieren von mindestens 16 cbm Volumen zu erfolgen. Die Pflanzungen sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen.

11.4 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

11.4.1 *In den allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.*

11.4.2 *In den allgemeinen Wohngebieten ist je volle 200 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. Ordnung (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen)) zu pflanzen.*

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.4, WA 2.6, WA 6.3, WA 6.5a, WA 6.7 und WA 7.1 bis WA 7.2 mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern (Mindestqualität: 2 x verpflanzt) zu bepflanzen.

11.4.3 *Die Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten.*

Abgängige Gehölze sind gemäß den Bepflanzungsvorgaben zu ersetzen.

Anpflanzungen aufgrund sonstiger Festsetzungen, zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume sowie vorhandene Gehölze, die erhalten werden, können hierauf angerechnet werden.

Im Bereich von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind zum Schutz vor Wurzelschäden durch Bepflanzungen nur flachwurzelnde Sträucher zulässig.

11.5 Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind auf Flächen, die nicht unterbaut sind, zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Hofflächen sowie von Fußwegen und Wegen, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrt dienen, nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DWA-Blatt A-138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende unbefestigte Grundstücksfreiflächen auf dem Grundstück entwässert wird.

11.6 Begrünung von Dachflächen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen der obersten Geschosse mit einer Neigung von bis zu 10° auf mindestens 80 % der Dachfläche mit einer Substratschicht von mind. 10 cm Stärke extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen ist das allgemeine Wohngebiet WA 1.1.

Bei intensiver Begrünung ist eine Nutzung als Dachgarten zulässig, wobei zusätzlich 15 % der Dachfläche befestigt werden dürfen, dies ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen bei wasserspeicherndem Unterbau.

Die Überstellung durch aufgeständerte Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

11.7 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die durch Tiefgaragen oder sonstige bauliche Anlagen unterbauten Flächen, die nicht überbaut sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als Zuwegung oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, mit einer Vegetationsschicht von mind. 20 cm Stärke extensiv zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

11.8 Korrosionsresistente Materialienverwendung

Dacheindeckungen und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nur dann zulässig, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind.

11.9 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind nur „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampfhochdruckleuchten, LED) zulässig.

11.10 Beruhigung von Flächen für den Natur- und Artenschutz durch Neuanlage einer Umzäunung und Sanierung einer bestehenden Umzäunung (Artenschutzmaßnahme AS 1)

Entlang der gemäß Planzeichnung eingetragenen Linie ist innerhalb eines 5 m breiten Korridors eine durchgängige Zaunanlage herzustellen. Die Zaunanlage muss östlich des in der Planzeichnung eingetragenen Wirtschafts-/Fuß- und Radweges und der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „V 1“ sowie der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen“ errichtet werden. Abweichungen vom Verlauf der Zaunlinie sind ausnahmsweise zulässig, wenn der damit verfolgte Schutzzweck zur Beruhigung und zum Angebot geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die stöempfindlichen Arten Wildkatze, Mauereidechse und Schlingnatter, weiterhin innerhalb der Maßnahmenfläche „M 1“ (im „Spanischen Dorf“) und den Waldflächen gewährleistet ist.

Die Zaunanlage muss eine Mindesthöhe von 2 m über der Geländeoberfläche (OK Gelände) besitzen.

In der Maßnahmenfläche „M 3“ sind zur Neuanlage einer Baumhecke auf einer Breite von 10 m mit einem Pflanzabstand von 3 m standortgerechte, heimische Heister (Mindestqualität: 2 x verpflanzt) mit einem Baumartenanteil von 5 % zu pflanzen.

11.11 Anlage von Versteckmöglichkeiten für Wildkatzen (Artenschutzmaßnahme AS 2)

In den Waldflächen „W 3“, „W 4“ und innerhalb der Maßnahmenfläche „M 1“ sind je angefangenem ha 1-2 Versteckmöglichkeiten für die Wildkatze durch das Einbringen von Reisighaufen und / oder Wurzeltellern anzulegen.

In der Waldfläche „W 5“ sind 4 Versteckmöglichkeiten für die Wildkatze durch das Einbringen von Reisighaufen und / oder Wurzeltellern anzulegen.

Die Verwendung von Wurfboxen aus unbehandeltem Holz zur Herstellung der Versteckmöglichkeiten ist zulässig. Vor der Ranzzeit der Wildkatze ist die Funktionsfähigkeit der Maßnahme jährlich zu prüfen.

11.12 Erhöhung des Quartiersangebotes für Waldfledermäuse durch Installation von Fledermauskästen (Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Kleiner Abendsegler) (Artenschutzmaßnahme AS 3)

In der Waldfläche „W 1“ sind 10 Fledermauskästen für die Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Kleiner Abendsegler paarweise anzubringen.

In der Waldfläche „W 3“ sind 12 Fledermauskästen für die Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Kleiner Abendsegler paarweise anzubringen.

Die Fledermauskästen sind jährlich zu reinigen und auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

11.13 Anlage von Laichhabitaten für die Gelbbauchunke (Artenschutzmaßnahme AS 4)

In der Waldfläche „W 3“ sind 5 Kleingewässer mit einer Fläche von 20 m² als Laichhabitat für die Gelbbauchunke anzulegen.

11.14 Schaffung von Habitaten für Mauereidechse und Schlingnatter auf der Fläche „M 1“ (Artenschutzmaßnahme AS 5)

Die Fläche ist als Ausgleichsfläche mit dem Grundcharakter „Halboffenland“ anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Artenschutzbezogen ausreichend besonnte Teilbereiche sind durch Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

Auf der Maßnahmenfläche „M 1“ sind Habitatstrukturen zur Schaffung von Nahrungsquellen, Tages- und Winterverstecken, Sonnenplätzen sowie Eiablageplätzen durch die Anlage und den Erhalt vegetationsarmer Flächen, lückiger Gesteinsböschungen in Verbindung mit der Anlage und Offenhaltung grabbarer sandiger Rohbodenflächen und die Anlage von 2 südexponierten Steinriegeln sowie die Freistellung (Entbuschung) von zugewachsenen Sekundärhabitaten der Gebäuderuinen im „Spanischen Dorf“ zu schaffen.

Die Steinriegel bestehen aus mehreren Gruppen ineinander verwobener Anhäufungen von größerem Blockschutt mit 10 – 30 cm Körnung, Sandhaufen mit hohem Feinschluffanteil und Knüppelholz-/Wurzelstubbenhäufen. Die Häufen von Blockschutt, Sandhaufen und Knüppelholzhäufen müssen jeweils einen Durchmesser von mindestens 2,0 - 2,5 m und eine Mindesthöhe von 1,5 m besitzen.

Zusätzlich ist ein weiterer Sandhaufen mit einem Durchmesser von mindestens 2,0 - 2,5 m und eine Mindesthöhe von 1,5 m anzulegen.

Auf der Maßnahmenfläche „M 1“ sind jährlich aufkommende Gehölze / Spontanvegetation zu entfernen und eine Mahd durchzuführen.

11.15 Erhöhung des Angebots an Fortpflanzungsstätten für Nischen- und Baumhöhlenbrüter durch künstliche Nisthilfen (Artenschutzmaßnahme AS 6)

In der Waldfläche „W 1“ sind 4 im Handel erhältliche Nisthilfen für Höhlenbrüter anzubringen.

In der Waldfläche „W 3“ sind 3 im Handel erhältliche Nisthilfen für Höhlenbrüter anzubringen.

In der Waldfläche „W 4“ sind 5 im Handel erhältliche Nisthilfen für Höhlenbrüter anzubringen.

In der Maßnahmenfläche „M 1“ sind 5 im Handel erhältliche Nisthilfen für Höhlenbrüter anzubringen.

In der Waldfläche „W 4“ und der Maßnahmenfläche „M 1“ sind jeweils 5 Sperlingskoloniehäuser als Nisthilfen an vorhandenen Gebäuden anzubringen.

Die Nistkästen sind einmal im Jahr vor dem Winter von Nistmaterial und Kot zu säubern und auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen.

11.16 Beleuchtungseinschränkung (Artenschutzmaßnahme AS 7)

Eine Beleuchtung des festgesetzten Wirtschaftsweges „W / F+R“ ist nicht zulässig.

11.17 Anlage von Käfermeilern (Artenschutzmaßnahme AS 8)

In der Waldfläche „W 1“ sind 4 Käfermeiler mit einem Mindestdurchmesser von 3 m anzulegen.

In der Waldfläche „W 4“ sind 3 Käfermeiler mit einem Mindestdurchmesser von 3 m anzulegen.

Die Käfermeiler sind alle 5 Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen.

11.18 Erhalt einer Baum- und Gehölzreihe (Artenschutzmaßnahme AS 9)

Innerhalb der Pflanzfläche „P 2“ sind die bestehende Baumreihe und die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume (3x versetzt mit Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen)) zu ersetzen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

11.19 Beleuchtung des Fuß- und Radweges F + R 1 (Artenschutzmaßnahme AS 10)

Soweit eine Beleuchtung erforderlich ist, ist diese auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Hierzu zählen die Verwendung von LED-Beleuchtung mit Reflektor-technik und gerichteter Ausleuchtung sowie eine sensorgesteuerte, sich bei Bedarf einschaltende Beleuchtung. Die Lichtpunkthöhe darf 4 m nicht überschreiten.

11.20 Anpflanzung einer Baumhecke (Artenschutzmaßnahme AS 11)

In der Maßnahmenfläche „M 3“ sind zur Neuanlage einer Baumhecke auf einer Breite von 10 m mit einem Pflanzabstand von 3 m standortgerechte, heimische Heister (Mindestqualität: 2 x verpflanzt) mit einem Baumartenanteil von 5 % zu pflanzen.

Begründung

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Schutzziele wird ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, der eine Grundlage für den Umweltbericht bildet. In diesem werden die umweltbezogenen Auswirkungen zu Fauna, Pflanzen und Biotopen ermittelt und bewertet sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Die in diesem Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz sowie zum Ausgleich von Eingriffen werden innerhalb des Plangebietes, sofern sie keine Bewirtschaftungsvorgaben des Waldes betreffen, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Für die erforderlichen Maßnahmen im Plangebiet innerhalb der Flächen für Wald, die Bewirtschaftungsvorgaben enthalten, werden vertragliche Regelungen getroffen. Erforderlich werdende externe Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden ebenfalls vertraglich geregelt.

Insgesamt dienen die Festsetzungen zur Anpflanzung sowie dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Zielsetzung zur Schaffung eines attraktiven und durchgrüntes Wohngebietes direkt angrenzend an den Mattheiser Wald.

Die Festsetzungen zur anteiligen Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers tragen der Sicherung und Umsetzung des Entwässerungskonzeptes Rechnung (vgl. Kap. 0). Weitergehend dienen sie der Verminderung der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und um das bestehende Kanalsystem zu entlasten.

Im Plangebiet ist entlang des urbanen Walddorfes innerhalb der Erhaltungsfläche „P 1“ die bestehende Baumreihe aufgrund ihrer städtebaulichen Prägung zu erhalten.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen auf den privaten Baugrundstücken sowie im Bereich der Stellplatzanlagen erfolgen aus gestalterischen Gründen und zur Durchgrünung des Plangebietes. Weitergehend sollen durch die Neuanpflanzungen die Auswirkungen auf das Kleinklima vermindert und durch die Verwendung heimischer Gehölze die Beeinträchtigungen von Lebensraumfunktionen gemindert werden. Hinsichtlich des Anteils der zu begrünenden Freiflächen wird weitergehend i.d.R. zwischen allgemeinen Wohngebieten unterschieden, die für den Geschosswohnungsbau und verdichteten Einfamilienhausbau vorgesehen sind und allgemeinen Wohngebieten mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.4, WA 2.6, WA 6.3, WA 6.5a, WA 6.7 und WA 7.1 bis WA 7.2 sind aufgrund der geplanten Bauungsstruktur ausreichend Flächen vorhanden, um die Unterbringung der erforderlichen Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser sowie umfangreichere Gehölzpflanzungen verwirklichen zu können. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, 1.2, WA 1.3, WA 2.1 bis WA 2.3, WA 2.5, WA 3.1, WA 4.1 bis WA 4.3, WA 5, WA 6.1, WA 6.2, WA 6.4, WA 6.5b, c und WA 6.6 sind aufgrund der vorgesehenen Bauungsstrukturen, Versiegelungsgrade und der Unterbringung von Tiefgaragen geringere Begrünungsumfänge sowie Verkleinerungen der Baugrundstücke zugunsten privater Grünflächen vorgesehen, die jedoch eine Mindesteingrünung dieser Flächen gewährleistet.

Die Verwendung versickerungsfähiger Befestigungen wurde festgesetzt, um die Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers zu reduzieren, diese vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen und die Belastung des bestehenden Kanalsystems zu reduzieren.

Die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen sowie die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen, soweit diese nicht überbaut sind, wird zur Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen, zur Reduzierung der Auswirkungen der zulässigen Versiegelung, insbesondere hinsichtlich der Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und der Verminderung kleinklimatischer Wirkungen getroffen. Hierdurch wird eine Verminderung der Versiegelung bzw. ein Teilausgleich für den Bodenverlust erreicht. Zudem trägt die Festsetzung dem Entwässerungskonzept Rechnung. Die Festsetzung zu zulässigen Materialien der Fassadengestaltung soll den Eintrag von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser vermeiden.

Die Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem uv-armen Lichtspektrum erfolgt zum Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

Festsetzungen, die insbesondere dem Artenschutz dienen:

Die Anlage eines Zaunes entlang der östlichen Grenze des Plangebietes und des Wirtschaftsweges / Fuß- und Radweges sowie die Einzäunung des „Spanischen Dorfes“ dienen in Kombination mit weiteren Artenschutzmaßnahmen der Beruhigung von Waldbereichen sowie der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen.

Die Festsetzung zur Anlage von Versteckmöglichkeiten und Geheckplätzen für die Wildkatze dient der Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in beruhigten Waldbereichen. Diese Festsetzung wirkt in Kombination mit weitergehenden Maßnahmen, z.B. der Beruhigung von Waldflächen durch Abzäunung im Plangebiet, der Beruhigung von Waldflächen außerhalb des Plangebietes und somit der Funktionssicherung des Wildkatzenlebensraumes. Teilweise dienen die Maßnahmen für die Wildkatze auch multifunktional der Kompensation sowie dem forstrechtlichen Waldausgleich.

Durch die Maßnahmen zur Installation von Fledermauskästen soll das Quartiersangebot für Waldfledermäuse erhöht werden. Diese Maßnahmen wirken zusammen mit weitergehenden Maßnahmen, z.B. dem Erhalt und der Sicherung von Althölzern innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Sicherung und Entwicklung von Eichenmischwäldern als Jagdhabitat und Ruhestätte, für die eine vertragliche Regelung getroffen wird. Diese Maßnahmen dienen auch teilweise multifunktional dem Ausgleich von Eingriffen sowie dem forstrechtlich erforderlichen Waldausgleich.

Die Maßnahme zur Anlage von fünf Kleingewässern innerhalb der Waldflächen „W 3“ wird zur Erhöhung des Angebotes an Laichgewässern für die Gelbbauchunke festgesetzt.

Der Bereich des „Spanischen Dorfes“ wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „M 1“ vor dem Hintergrund des Artenschutzes festgesetzt. Die Flächen und die Maßnahmen auf dieser Fläche dienen der Sicherung und Förderung bzw. Neuschaffung von Habitaten für die Mauereidechse und Schlingnatter und stellen eine CEF-Maßnahme dar. Hierdurch wird der durch die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen von Altlastenflächen bedingte Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeglichen (Vgl. Begründung Teil 2 – Umweltbericht, Kap. 2.3.1 und Kap. 2.3.2).

Mit den Maßnahmen zur Anbringung von Nistkästen Nischen- und Baumhöhlenbrüter werden erforderliche CEF-Maßnahmen festgesetzt. Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Verlustes sowie der Erhöhung des Angebotes an Fortpflanzungsstätten.

Die Festsetzung zur Errichtung eines Lärmschutzwalles im Randbereich der öffentlichen Grünfläche „Freizeitwiese“ innerhalb der Flächen „M 2“ dient der Verminderung des Lärmeintrages in die angrenzenden Waldbereiche und damit der Beruhigung dieser für den Artenschutz.

Die Festsetzung zum Verzicht einer Beleuchtung des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges / Fuß- und Radweges dient der Vermeidung von Lichtimmissionen in die angrenzenden Waldbereiche und damit der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Habitatfunktionen planungsrelevanter Tierarten, z.B. des Hirschkäfers oder der Bechsteinfledermaus.

Die Bepflanzungsvorgaben auf der Fläche „M 3“ sind zudem Bestandteil der erforderlichen Heckenabpflanzung und dienen dem Schutz und der Minderung vor Lichtimmissionen in die angrenzenden Waldgebiete.

Mit der Anlage von Käfermeilern wird ein Angebot und Lebensraum für Käfer geschaffen.

Mit Durchführung dieser Maßnahmen sowie der Maßnahmen mit vertraglichen Regelungen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst und nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planung vermieden.

Das Anpflanzen bzw. der Erhalt einer Baumreihe in den Pflanzflächen „P 1“ dem Erhalt einer straßen- / wegebegleitenden Baumreihe. Die Gestaltung wird über die Festsetzung von Mindestqualitäten sowie von Pflanzabständen sichergestellt.

Das Anpflanzen bzw. der Erhalt einer Baumreihe in den Pflanzflächen „P 2“ dient der Sicherung des Alleecharakters entlang der Panzertrasse im Westen des Gebietes. Gleichzeitig dient der Erhalt der Allee Artenschutzgründen, da somit Flugkorridore für Fledermäuse erhalten werden respektive bei eventuellem Abgang von Bäumen diese durch das Anpflanzen neuer Bäume wiederhergestellt wird. Die Gestaltung der Allee wird über die Festsetzung von Mindestqualitäten sowie von Pflanzabständen sichergestellt.

Die Festsetzung zur Beleuchtung des Fuß- und Radweges F + R 1 dient der Verringerung von Lichtimmissionen in dem von Fledermäusen stark genutzten Korridor entlang der westlichen Panzertrasse. Ebenfalls reduziert sich durch den Verzicht auf eine dauerhafte Beleuchtung das Kollisionsrisiko von Hirschkäfern mit baulichen Anlagen, da ein geringerer Teil anlockender Beleuchtung vorhanden ist.

Das Anpflanzen einer Baumhecke in Maßnahmenfläche „M 3“ dient der Abschirmung des Waldes vor Lichtimmissionen und somit einer Beruhigung der Waldflächen.

6.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzungen

- 12.1 *Die im zeichnerischen Teil mit „GFL 1“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

- 12.2 Die im zeichnerischen Teil mit „GFL 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.
- 12.3 Die im zeichnerischen Teil mit „GFL 3“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 2.4a zu belasten.
- 12.4 Die im zeichnerischen Teil mit „GFL 4“ bezeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:
- mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.
 - mit einem Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 167/2, Flur 9, Gemarkung St. Matthias.
- 12.5 Die im zeichnerischen Teil mit „GFL 5“ bezeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:
- mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.
- 12.6 Die im zeichnerischen Teil mit „GFL 6“ bezeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:
- mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.

Begründung

Zur Sicherung von Verkehrs- und Erschließungsbedürfnissen sollen innerhalb des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 mit geplantem Geschosswohnungsbau sind Privatstraßen zur Erschließung vorgesehen. Aus Gründen der Flexibilität in der späteren Bauausführung sollen diese jedoch nicht als Erschließungsstraßen festgesetzt werden und auch keine Sicherung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen.

Das festgesetzte „GFL 1“ dient als Gehrecht der Sicherung einer zweiten Zuwegung zur Spielplatzfläche für die Allgemeinheit.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 2 zwischen der Planstraße A 2 und dem Wirtschaftsweg / Fuß- und Radrundweg am östlichen Wohngebietsrand werden zum einen zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt, um die Führung der geplanten Leitungen in diesen Trassen zu sichern. Zum anderen werden diese zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt, um in Fortführung der öffentlichen Erschließung die im Osten liegenden Baugrundstücke durch eine private Erschließung zu sichern. Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung dieser Grundstücke kann über den Anschluss an die in den öffentlichen Planstraßen geplanten Leitungsstränge erfolgen. Damit eine Durchbindung der Leitungen an die Fläche für die Abwasserentsorgung „V 1“ möglich ist, jedoch eine Durchfahrt der Eigentümer der Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 und WA 4.1 bis zum Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg unterbunden wird, wird

ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFL 2“ zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 dient der Sicherung der geplanten Trasse für die Trinkwasserleitung vom Hochbehälter „Mariahof“ zur Versorgung des Plangebietes und wird zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Zur Sicherung des geplanten Verlaufs von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des öffentlichen Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweges zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 3.1 wird eine 1 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Zur Sicherung einer Bestandsleitung vom Hochbehälter „Galgenberg“ wird im Wald „W 5“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke im Baugebiet WA 2.4 a wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieser festgesetzt.

Zur Sicherung der bestehenden Versorgung der Gebäude Pellingener Straße Nr. 120 und Nr. 120a wird ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 167/2, Flur 9, Gemarkung St. Matthias festgesetzt. Weitergehend wird zur Sicherung der Stromversorgung des Hochbehälters „Galgenberg“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Bestandsleitung zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFL 5“ im allgemeinem Wohngebiet WA 1.1 und in Richtung Norden im Wald „W 1“ dient der Sicherung von Bestandsleitungen, die zur Versorgung angrenzender Siedlungsbereiche erforderlich sind und wird zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Das Leitungsrecht kreuzt in dem Bereich ggf. ein Gebäude oder eine Tiefgarage. Die konkrete bauliche Ausgestaltung ist noch zu klären. Dies ist mit dem Versorgungsträger bereits vorabgestimmt.

Das zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 6 zwischen der Pellingener Straße und der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Plangebietsrand dient der Sicherung einer Trinkwasserleitung.

Weitergehend sind auf den privaten Grundstücken Grunddienstbarkeiten für die jeweils betroffenen Eigentümer der Grundstücke einzurichten.

6.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen

- 13.1 *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

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

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

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

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

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus Anlage 1: Karte 9 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan.

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

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

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,\text{ges}}$ 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 $R'_{w,\text{ges}}$ erforderlich sind.

- 13.2 Von der Festsetzung Nr. 10.1 können Ausnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder von den Lärmquellen abgewandten Fassadenabschnitten und Gebäudeteilen – geringere Schalldämmmaße erforderlich sind bzw. die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 dauerhaft sichergestellt ist.
- 13.3 Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen ist in der mit „S 1“ und in der mit „S2“ gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine begrünte Lärmschutzeinrichtung mit einer Mindesthöhe von 6,0 m an der oberen

Schirmkante gemäß Planeintrag über der Höhenlage der Straßenoberkante nach Endausbau der Pellingener Straße / B 268 zu errichten.

- 13.4 *In den allgemeinen Wohngebieten WA 6.2 c, WA 6.3 a, WA 6.3 c und WA 7.2 sind zum Schutz von Außenwohnbereichen vor Verkehrslärmeinwirkungen der Planstraße A 2 bis A 4 Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zur Planstraße A bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.*

Begründung

Im Plangebiet ergeben sich Verkehrslärmeinwirkungen durch die Pellingener Straße (B 268) sowie durch die mit der Planung zu erwartenden Verkehrsmengen im Plangebiet und entlang der Pellingener Straße / B 268. Hierdurch werden z.T. die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm und teilweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

Bei der neu geplanten Wohnbebauung ergeben sich z.T. erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte entlang der geplanten Wohnsammelstraße / Planstraße A (und der Quartiersplätze) sowie in den Nahbereichen der Bebauung zur B 268. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen werden als aktive und als passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen ist die Gesamtentwicklung Hochplateau Castelnau inkl. der Entwicklung des Westhangs berücksichtigt.

Bei der neu geplanten Wohnsammelstraße / Planstraße A ergeben sich erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte an allen der Straße zugewandten Fassaden. Die Beurteilungspegel liegen mit Ausnahme der Bereiche, die maßgeblich von der B 268 mit beeinflusst werden, zwischen 57 bis 63 dB(A) am Tag und zwischen 48 bis 54 dB(A) in der Nacht. Dadurch werden zumindest die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, in denen die Wohnnutzung allgemein zulässig ist, von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht, durchgehend eingehalten.

An den Rückseiten der geplanten Gebäude entlang der Planstraße A und in der zweiten Baureihe werden selbst die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht weitgehend eingehalten.

Da die Planstraße A eine wesentliche Erschließungsfunktion für das Plangebiet besitzt, ist eine räumliche Trennung der Emissionsquelle von den geplanten allgemeinen Wohngebieten nicht möglich. Auch eine veränderte Verkehrsführung kommt aufgrund der topographischen Situation sowie der erforderlichen Leistungsfähigkeit der Erschließung und dem Schutz der allgemeinen Wohngebiete vor Verkehrslärmeinwirkungen entlang der Albert-Camus-Allee nicht in Betracht.

Weitergehend kommen aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Planstraße A aufgrund deren Erschließungsfunktion mit Unterbrechung und Anschlüssen der abzweigenden Planstraßen B – H sowie der privaten Grundstückszu- und -abfahrten nicht in Betracht, da die zahlreichen Unterbrechungen die Wirkungen einer Lärmschutzanlage maßgeblich beeinträchtigen würden. Weitergehend wäre diesen Maßnahmen aufgrund der geplanten Gebäudehöhen voraussichtlich nur in den unteren Geschossen wirksam. Zudem spricht die angestrebte Umfeldqualität entlang der Straßen im Plangebiet aus stadtgestalterischen Gründen

sowie aus Gründen der sozialen Kontrolle gegen eine Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen.

Gegen die Anlage einer Lärmschutzwand bzw. den Bau einer Gabionenwand entlang des allgemeinen Wohngebietes WA 7.2 zur Planstraße A 4 wurde sich aufgrund des angestrebten Erhalts der vorhandenen Baumreihe sowie der angestrebten Umfeldqualität entschieden. Da weitergehend eine Gabionenwand aufgrund der Topographie sowie der geplanten Gebäudehöhen lediglich bezogen auf die untersten Geschosse wirksam wäre, wird auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Mit der festgesetzten Bauweise und den überbaubaren Grundstückflächen kann ein durch den jeweiligen Bauherren mit architektonischer Selbsthilfe lärmberuhigter Freibereich auf der lärmabgewandten Seite realisiert werden, so dass abgeschirmte Außenwohnbereiche entstehen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude an mindestens einer Gebäudeseite verträgliche Außenlärmpegel mit Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) erreicht werden. Ebenso befinden sich an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude Freibereiche bei denen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Auf die verbindliche Festsetzung einer bestimmten Grundrissorientierung oder Anordnung von Außenwohnbereichen wird verzichtet. Es soll dem Bauherrn selbst überlassen werden, wie die unterschiedlichen Lagequalitäten in der Grundrissgestaltung berücksichtigt werden können, die zu einer Optimierung des Lärmschutzes beitragen. Die Festsetzungen ermöglichen grundsätzlich eine entsprechende Grundrissgestaltung und Anordnung von Außenwohnbereichen an lärmabgeschirmten Gebäudeseiten. Zudem ist bei Grundstücken, deren Außenwohnbereiche nicht durch das Gebäude selbst abgeschirmt werden können, entlang der Planstraße A 2 bis A 4 abweichend von den gestalterischen Festsetzungen der Bau von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen durch die B 268 werden Flächen für die Umsetzung von Lärmschutzanlagen zwischen der B 268 sowie den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung erforderlich, deren obere Schirmkante 6 m über dem Straßenniveau der Pellingner Straße (B 268) liegt.

Weitergehend sind passive Schallschutzmaßnahmen im Einwirkungsbereich der B 268 sowie entlang der Planstraße A erforderlich. Passive Schallschutzmaßnahmen werden in den Teilen der allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, in denen ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag oder von 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Die Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch die festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 definiert.

In der Tabelle der textlichen Festsetzung werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40 %) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn die Fenster in-

nerhalb des in Anlage 1 zu den Festsetzungen mittels einer gestrichelten schwarzen Linie dargestellten Bereiches ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Festsetzungen

Zur Herstellung der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen erforderliche Böschungen sowie Stützmauern und Bordsteine einschließlich deren Fundamente, die nicht zeichnerisch im Plan festgesetzt sind, dürfen in einem Streifen von 0,5 m entlang der festgesetzten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken errichtet werden.

Begründung

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der erforderlichen Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers. Die eigentumsrechtliche Sicherung kann durch die EGP GmbH im Rahmen der Veräußerung von Grundstücken an die Bauherren erfolgen.

6.15 Flächen, auf denen bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände nicht zulässig sind

(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzungen

In dem im Plan mit dem Planeinschrieb „Waldabstand“ bezeichneten Teilflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 2.4b, WA 2.3c, WA 2.6 und WA 6.5b sind die festgesetzten baulichen Nutzungen erst zulässig, nachdem die westlich des Plangebietes angrenzenden Waldflächen, Flur 10, Flurstück 79/1 und Flur 13, Flurstück 23/79 gerodet sind.

Begründung

Um den Waldabstand in den Teilbaugebieten WA 2.4b, WA 2.3c, WA 2.6 und WA 6.5b einzuhalten, sind die festgesetzten baulichen Nutzungen erst dann zulässig, wenn die Waldflächen auf den angrenzenden Flurstücken 79/1 (Flur 10) und Flurstück 23/79 (Flur 13) erfolgt sind.

6.16 Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBauO)

Dachform / Dachneigung

1.1.1 *Im Plangebiet sind, mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 1.1, nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer, Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.*

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind nur Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig.

Dachaufbauten

1.1.2 *Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:*

- *Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.*
- *Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 2,0 m.*
- *Absturzsicherungen mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.*

Unterer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachhaut.

1.1.3 *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.5, WA 3.1, WA 4.1 bis WA 4.3, WA 5, WA 6.1, WA 6.4 und WA 6.6 sind Treppenhäuser sowie Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 3,0 m zulässig.*

Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie).

Gestaltung von Fassaden

1.1.4 *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 müssen mindestens zwei Außenwände der Geschosse oberhalb der obersten Vollgeschosse (Staffelgeschoss) – mit Ausnahme der Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten – von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurück-springen.*

1.1.5 *Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 müssen mindestens zwei Außenwände der Geschosse oberhalb der obersten Vollgeschosse (Staffelgeschosse) – mit Ausnahme*

der Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten – von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückspringen. Ein Rücksprung muss an der straßenseitigen Fassade erfolgen.

- 1.1.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 a muss die von der Planstraße A 1 abgewandte (südöstliche) Außenwand des Geschosses oberhalb des obersten Vollgeschosses (Staffelgeschoss) – mit Ausnahme der Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten – von der entsprechenden Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückspringen.*
- 1.1.7 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 b muss die von der Planstraße A 2 abgewandte (nordwestliche) Außenwand des Geschosses oberhalb des obersten Vollgeschosses (Staffelgeschoss) – mit Ausnahme der Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten – von der entsprechenden Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückspringen.*
- 1.1.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 c muss die von der Planstraße C 2 abgewandte (nördliche) Außenwand des Geschosses oberhalb des obersten Vollgeschosses (Staffelgeschoss) – mit Ausnahme der Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten – von der entsprechenden Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückspringen.*
- 1.1.9 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.4 a und WA 2.4 b südlich der Planstraße C 1 muss die der Planstraße C 1 zugewandte (nordwestliche) Außenwand des Geschosses oberhalb des obersten Vollgeschosses (Staffelgeschoss) – mit Ausnahme der Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten – von der entsprechenden Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückspringen.*
- 1.1.10 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.4 b nördlich der Planstraße C 1 muss die von der Planstraße C 1 abgewandte (nordwestliche) Außenwand des Geschosses oberhalb des obersten Vollgeschosses (Staffelgeschoss) – mit Ausnahme der Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten – von der entsprechenden Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückspringen.*
- 1.1.11 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.5 muss die vom Quartiersplatz B abgewandte (nordwestliche) Außenwand des Geschosses oberhalb des obersten Vollgeschosses (Staffelgeschoss) – mit Ausnahme der Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten – von der entsprechenden Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückspringen.*
- 1.1.12 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 4.1, WA 4.2 und WA 5 muss die östliche Außenwand des obersten Geschosses – mit Ausnahme der Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten – von der entsprechenden Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückspringen.*

1.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.2.1 *Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten – auch mit innenliegendem Drahtzaun – bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.*

Geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä. sind nicht zulässig.

Abweichungen von den Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen sind gemäß der Festsetzung Nr. I 10.4 zulässig.

1.3 Stützmauern / Geländeböschungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.3.1 *Auf den privaten Baugrundstücken sind in einem Abstand von 5 m zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sofern höhere Stützmauern erforderlich werden, sind diese gestaffelt auszubilden. Gegenüber einer darunter liegenden Stützmauer muss die darüber liegende Stützmauer um mindestens 2 m zurück springen.*

1.3.2 *Sofern auf den privaten Baugrundstücken Geländeböschungen (und keine Stützmauern) in einem Abstand von 5 m zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen zur Abfangung des Geländes oder Angleichung des Baugrundstückes an das Straßenniveau oder das Nachbargrundstück vorgesehen sind, sind diese mit einer Neigung von höchstens 1 : 1,5 zulässig.*

1.4 Antennen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

1.4.1 *Je Wohngebäude ist nur eine Antenne zulässig.*

1.5 Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.5.1 *Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen, intensiv begrünte Einfriedungen oder geschlossene Einfriedungen optisch abzuschirmen.*

1.6 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

1.6.1 *Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.*

1.6.2 *Werbeanlagen und Firmenaufschriften müssen vollflächig innerhalb der Fassade untergebracht werden. Selbstständige Werbeanlagen sind nicht zulässig.*

1.6.3 *Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.*

1.6.4 *Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.*

Begründung

Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachform mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis 10° stellt sicher, dass für die Dachbegrünung geeignete Dachformen verwendet werden und somit die Belange des Entwässerungskonzeptes auch hinsichtlich der Reduzierung der Abflussmenge des anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt werden.

Mit Zielsetzung einer besonderen städtebaulichen Gestalt und auch Gestaltungsfreiheit aufgrund der angestrebten Bebauungsstrukturen im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind in diesem Bereich auch Pultdächer bis zu einer Neigung von 25° zulässig. Aufgrund dieser Zulässigkeit wird auf eine verbindliche Begrünungsfestsetzung der Dachflächen verzichtet. Durch die Dachneigung können auch Ausgestaltungsmöglichkeiten mit Integration von Anlagen für erneuerbare Energien, z.B. Solardächer, begünstigt werden.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten erfolgen zur Bestimmung, welche Aufbauten mit welcher Höhe zulässig sind.

Gestaltung von Fassaden

Die Festsetzung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 zum Rücksprung von zwei Außenwänden des obersten Geschosses gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss dient der optischen Gliederung und soll verhindern, dass das oberste Geschoss die Wirkung eines Vollgeschosses entfaltet.

Um im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 eine Riegelwirkung langer Baukörper zu vermeiden und die Fassaden zur Planstraße A 1 optisch zu gliedern, werden Vor- und Rücksprünge für die straßenseitigen Fassaden festgesetzt. Diese ermöglichen zudem die Umsetzung der mit dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauungsstruktur durch ein mittig gelegenes Treppenhaus und daran anschließend einen nördlich und südlich versetzten Baukörper.

Die in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.3, WA 2.4 und WA 2.5 festgesetzten Rücksprünge einer bestimmten Außenwand des obersten Geschosses gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses dienen der Gliederung, Auflockerung und Vermeidung der Wirkung des obersten Geschosses als Vollgeschoss zwischen der Ober- und Unterliegern der Baugebiete.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 5 mit geplantem Geschosswohnungsbau soll die optische Wirkung des obersten Geschosses gegenüber dem Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg zurückgenommen werden und nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten.

Einfriedungen

Der offene Charakter der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Aufenthaltsqualität sollen durch die Beschränkung der maximalen Höhe von Einfriedungen gewährleistet werden und nicht durch zu hohe Einfriedungen in der Wahrnehmung als hochwertige Aufenthaltsbereiche beschränkt werden. Abweichungen sind aus Gründen des Lärmschutzes festgesetzt (vgl. Kap. 6.13). Die Festsetzung, dass Einfriedungen lediglich in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten – auch mit innenliegendem Drahtzaun – zulässig sind, trägt dem gewollten „grünen“ Charakter des Plangebietes Rechnung und trägt zur Durchgrünung bei.

Stützmauern

Mit der Beschränkung der Höhe von Stützmauern bzw. deren Staffelung sowie der Neigung von Böschungen zu öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen soll die Aufenthaltsqualität und Wahrnehmung des öffentlichen Raumes als hochwertiger Aufenthaltsraum sowie die gestalterische Integration in den Straßenraum gewährleistet werden. Mit der Festsetzung werden überdimensionierte Stützmauern sowie gestalterische Defizite bei Geländeübergängen in einem direkt an den öffentlichen Raum angrenzenden Bereich auf den privaten Grundstücken vermieden.

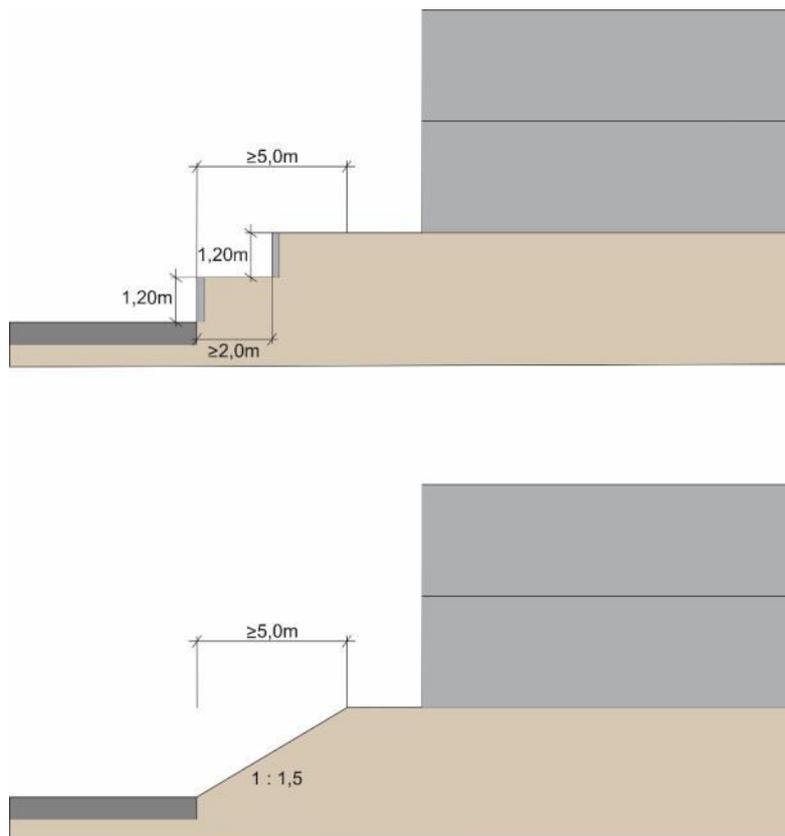


Abbildung 20: Prinzipskizze zulässige Stützmauern / Böschungen im Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

Antennen

Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur eine Antenne zulässig ist. Diese Festsetzung trägt dem angestrebten Ortsbild Rechnung.

Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter

Die Gestaltung der Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter dient der optischen Abschirmung der Müllsammelplätze vom Straßenraum und dem Grundstücksbereich und trägt dem angestrebten Ortsbild Rechnung.

Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden ebenfalls stadtgestalterisch nicht gewollte Auswirkungen vermieden, die z.B. durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen

entstehen können. Es sind daher nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

6.17 Kennzeichnungen

1.1 Potentielle Radonbelastung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Entscheidung der Bauplaner und Bauherren sein, ob das Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist bzw. ggf. bauliche Vorsorgemaßnahmen erforderlich sind.

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 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radon-dicht 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 Frostschrüzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.*
- *Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.*

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

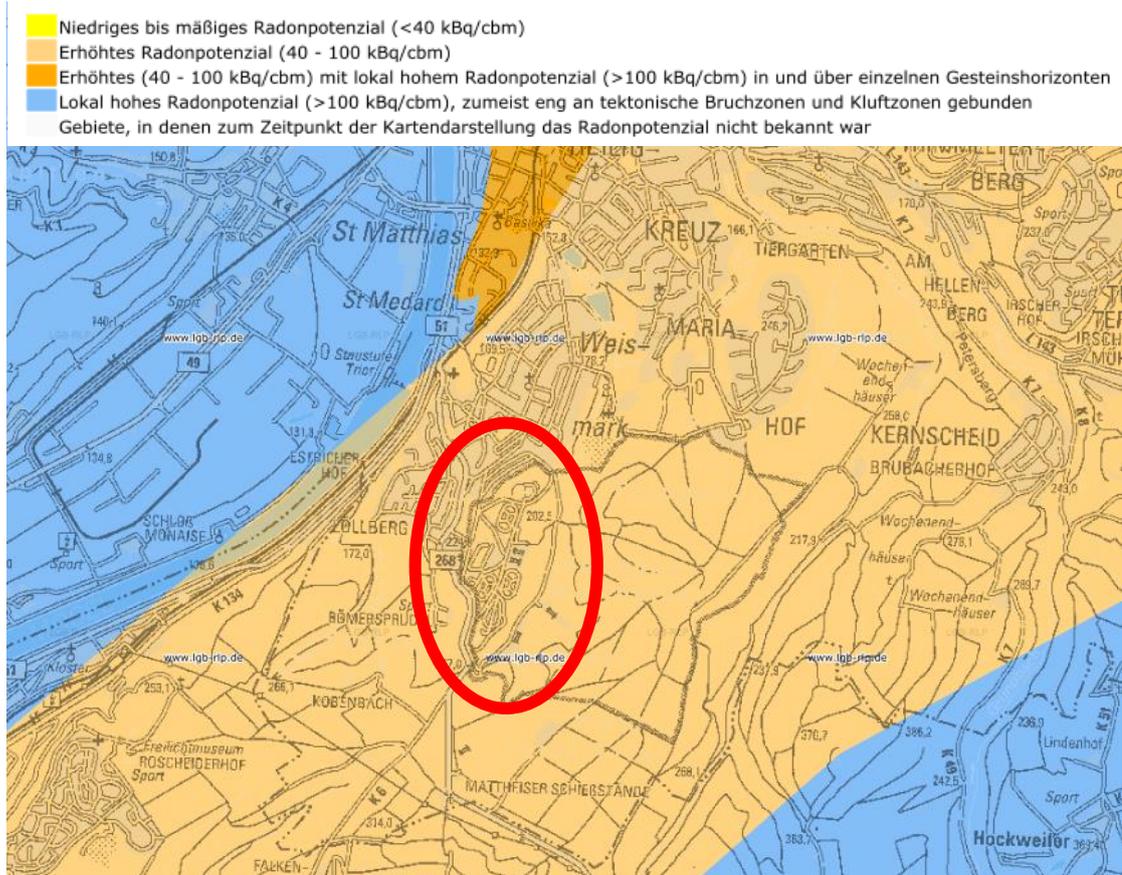


Abbildung 21: Potentielle Radonbelastung¹⁵

¹⁵ Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau – Kartenviewer, aufgerufen unter: http://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5, Stand 14.09.2017.

2 Kennzeichnung von Flächen, bei deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

2.1 Gesicherte Altlast

Im Osten des Plangebietes ist die gekennzeichnete Fläche (Nr. 211 00 000 -0029 / 033 – 00) als gesicherte Altlast im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasst. Bei Eingriffen in den Boden sind die Anforderungen aus dem Sanierungsbescheid (SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, 18.06.2012) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen nicht in die Dränageschicht oder die Bodenabdichtung (Bentonitmatten) eingegriffen werden darf. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Bodenabdichtung und Dränageschicht nicht durch tiefwurzelnde Gehölze beeinträchtigt werden darf. Innerhalb der in Abbildung 3 abgegrenzten braun gerasterten Fläche sind Bodeneingriffe mit Fundamentgründungen mit einem Baugrundgutachter abzustimmen.

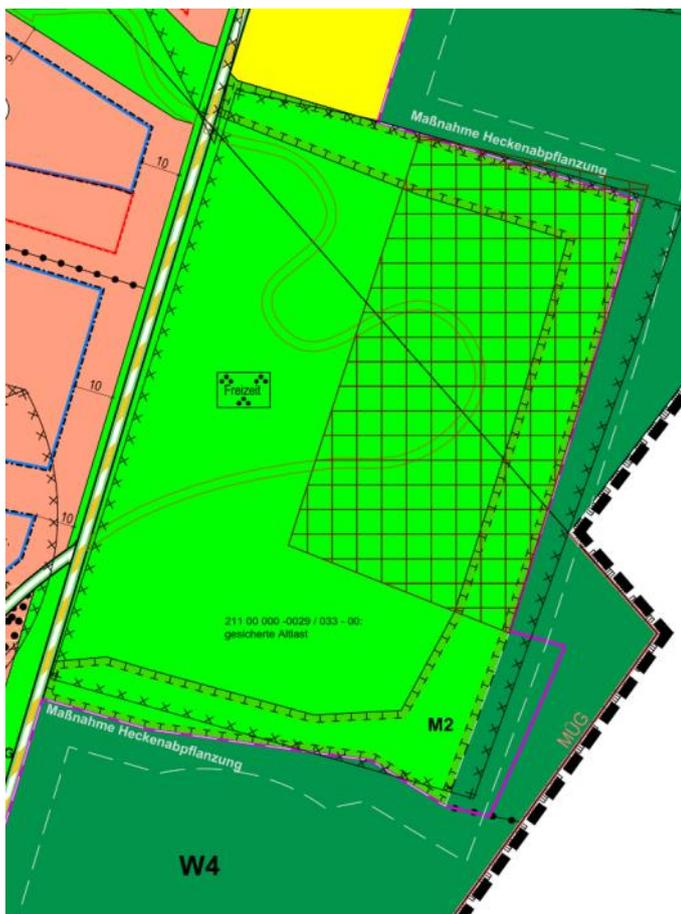


Abbildung 3: Abgrenzung eines Bereiches mit Einschränkungen für Baumaßnahmen und Gehölzpflanzungen

2.2 Altlast / Altablagerung

Im Plangebiet sind folgende Altablagerungen im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasst:

1. 211 00000 367: Ablagerungsstelle Trier, Bei Adamswiesgen.
2. 211 00000 368: Ablagerungsstelle Trier, Oberster Galgenberg.
3. 211 00000 369: Ablagerungsstelle Trier, In der Delt (1).
4. 211 00000 371: Ablagerungsstelle Trier, In der Delt (2).

2.3 Sanierungsbedürftige Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet befinden sich gemäß der gutachterlichen Untersuchung von Dr. Jung+Lang Ingenieure GmbH vom 21.08.2017 bislang nicht entfernte Bodenbelastungen für die die Sanierung und Freimessung noch erforderlich ist.

Im Zuge der Rückbauarbeiten und Baureifmachung des Geländes werden alle Verdachtsflächen überprüft. Die Dokumentationen zu den gutachterlichen Begleitungen sind der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier vorzulegen. Eventuell festgestellte Bodenverunreinigungen werden fachgerecht und vollständig beseitigt.

Begründung

Kennzeichnung von Flächen mit Altlasten / Altablagerungen bzw. sanierungsbedürftiger Verdachtsflächen

Im Bebauungsplan wurden gemäß gutachterlicher Stellungnahme von Dr. Jung+Lang Ingenieure GmbH vom 21.08.2017¹⁶ die Flächen gekennzeichnet, für die eine Eintragung im Bodenschutzkataster vorliegt bzw. Verdachtsflächen mit Sanierungsbedarf. Für die Flächen bei denen sich insbesondere aufgrund der Vornutzung lediglich ein weiterer Untersuchungsbedarf ergibt, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitergehend wurde im Bereich der „Freizeitwiese“ die gesicherte Altlast gekennzeichnet. Die Nutzung ist grundsätzlich uneingeschränkt möglich, jedoch sind aufgrund der im Untergrund vorhandenen Abdichtung durch Bentonitmatten sowie der im Untergrund verlaufenden Drainage Einschränkungen hinsichtlich der Bepflanzung sowie der Eingriffstiefe bei Arbeiten im Boden zu beachten, so dass die Funktionsfähigkeit der Sicherung der Altlast weiterhin gewährleistet bleibt.

6.18 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt teilweise im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (vgl. Kap. 4.4).

Ebenso wird die in einer Höhe von ca. 65 m über Grund verlaufende Richtfunkstrecke nachrichtlich in der Plankarte dargestellt.

¹⁶ Dr. Jung & Lang Ingenieure: Umwelttechnische Stellungnahme (Nr. 1295-3S01b)– Bewertung der Altlastensituation für die Erstellung des Bebauungsplans BF 19 „Castelnau Hochplateau“, Trier, 21.08.2017.

Die im Plangebiet verlaufenden sowie angrenzenden Flächen von Schutzgebieten werden nachrichtlich in der Plankarte dargestellt.

Die im Plangebiet verlaufenden Bestandsleitungen für die Ver- und Entsorgung, die weiterhin erhalten werden, sind informativ in der Plankarte des Bebauungsplans dargestellt.

Ausgehend vom äußeren Fahrbahnrand werden die derzeitige Bauverbots- und Baubeschränkungszone nachrichtlich in die Plankarte übernommen.

6.19 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

In der Plankarte werden die im Plangebiet vorgesehenen Arten- und Naturschutzmaßnahmen, die in einem Vertrag geregelt werden, teilweise informativ dargestellt.

1 DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Trier, Rathaus Am Augustinerhof, beim Stadtplanungsamt, bereitgehalten.

2 Altlasten / Altablagerungen – Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das gesamte Plangebiet war vormals militärisch genutzt.

Gemäß der „Umwelttechnischen Stellungnahme zur Bewertung der Altlastensituation für die Erstellung eines Bebauungsplanes im Geltungsbereich BF 19“ der Dr. Jung+Lang Ingenieure GmbH vom 21.08.2017 liegen mehrere Bereiche mit Verdachtspotenzial für mögliche Bodenverunreinigungen vor. Die Lage dieser Verdachtsbereiche kann der o.g. Untersuchung entnommen werden. Für diese Teilbereiche sind weitergehende Untersuchungs- und / oder Sanierungsmaßnahmen, bspw. Aushebung und ordnungsgemäße Entsorgung des kontaminierten Materials, erforderlich. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist gegenüber der Fachbehörde (SGD Nord – obere Bodenschutzbehörde und Stadt Trier – untere Bodenschutzbehörde) nachzuweisen.

Im Zuge der Rückbauarbeiten und Baureifmachung des Geländes werden alle Verdachtsflächen überprüft. Die Dokumentationen zu den gutachterlichen Begleitungen sind der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier vorzulegen. Etwaige festgestellte Bodenverunreinigungen werden fachgerecht und vollständig beseitigt.

Aufgrund der militärischen Vornutzung kann das Vorhandensein weiterer, bisher nicht bekannter Verunreinigungen des Bodens im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei allen Tiefbauarbeiten ist deshalb eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich.

Soweit im Einzelfall, im Zuge der Umnutzung des Plangebietes, weitere schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit den

Fachbehörden (SGD Nord – obere Bodenschutzbehörde und Stadt Trier – untere Bodenschutzbehörde) abzustimmen.

3 Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Weiterhin können das Vorhandensein unterirdischer Infrastrukturanlagen (alte Leitungen, Kanäle, etc.) sowie ein während der militärischen Nutzung oder durch Altlastensanierung erfolgter Bodenaustausch nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird eine Prüfung der Tragfähigkeit des Baugrundes mittels Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Im Plangebiet ist mit aufstauendem Schichtwasser zu rechnen und es können hangparallele Sickerwasserführungen auftreten.

Erdarbeiten, Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger im Voraus abzustimmen und die entsprechenden Auskünfte und Leitungspläne sind bei dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger einzuholen. Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen DIN-Normen, Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter verwiesen.

4 Denkmäler

Bodendenkmäler

Sollten Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) zutage kommen, sind diese gem. § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Sonstige Funde

Da das Plangebiet in einer ehemaligen Kampfzone liegt, können bei Ausschachtungsarbeiten noch untertägig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände gefunden werden. In diesem Fall ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.

5 Bodenschutz

Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit

intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden) zu beachten.

6 Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG – z.B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen.

Inbesondere zu beachtende Artengruppen

Zu beachtende Arten(-gruppen) sind insbesondere Wildkatze, Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien.

Fäll- und Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung ohne Gebäudeabbruch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung von Individuenverlusten und Verletzungen von Fledermäusen, Vögeln und Wildkatzen durch die Baufeldfreimachung sind Fäll- und Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung auf die Zeiten außerhalb der Aufzucht- und Brutzeiten zu beschränken. Baumfällarbeiten sind zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten im Oktober durchzuführen. Baumfällarbeiten im Zeitraum vom 1. November bis zum 28./(29.) Februar sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetation, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) ist zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./(29.) Februar durchzuführen.

Gebäudeabbruchzeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen sommerlichen Gebäudequartieren sowie von Brutvögeln der Siedlungen sind Gebäudeabbrucharbeiten in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./(29.) Februar durchzuführen. Die Arbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Unmittelbar vor den Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten (insbesondere Fledermäuse, Vögel) zu untersuchen. Sollten Tiere beobachtet werden, ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass keine Tiere verletzt oder getötet werden.

Sollte durch die Kontrollen eine Nutzung der Gebäude als Quartier festgestellt werden, sind kurzfristig Ersatzquartiere (Fledermauskästen) in räumlicher Nähe anzubringen. Im Rahmen wiederkehrender Maßnahmen zur Funktionssicherung sind die Kästen dauerhaft mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).

Bauarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen

Während der Aktivitätsphase von Fledermäusen (d.h. im Zeitraum März bis einschließlich Oktober) dürfen außerhalb von Gebäuden keine nächtlichen Bautätigkeiten ausgeführt werden.

Ökologische Baubegleitung

Durch eine artenschutzrechtliche Baubegleitung, insbesondere zum Schutz der planungsrelevanten Arten und für die fachliche und zeitliche Umsetzung der Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes, ist die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen sowie die Vermeidung des Eintrittes von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sicherzustellen.

Auf die artenschutzrechtlichen Untersuchungen *weluga* Umweltplanung: „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, Bochum vom 25.08.2017 zum Bebauungsplan sowie die städtebaulichen Verträge mit der EGP GmbH zur Umsetzung der Maßnahmen werden hingewiesen.

7 Fledermausfreundliches Bauen

Zur Unterstützung der Fledermausbestände können Gebäude durch baupraktische Maßnahmen, wie z.B. die Neuschaffung von Fledermausquartieren, fledermausfreundlich gestaltet werden. Hinweise hierzu finden sich im Baubuch *Fledermäuse* (DIETZ, M. & WEBER, M. (2000): *Baubuch Fledermäuse. Eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen. Gießen. S. 252*).

8 Bauverbotszone/Baubeschränkungszone

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)¹⁷ ist von Bundesstraßen eine Bauverbotszone von 20 m außerhalb der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung von Hochbauten, baulichen Anlagen mit Zufahrten/Zugängen zur B 268 und Aufschüttungen/Abgrabungen mit größerem Umfang ($\geq 100 \text{ m}^3$) verboten.

Im Abstand von 40 m zum äußeren Fahrbahnrand befindet sich die Baubeschränkungszone. In dieser ist bei Baugenehmigungsverfahren oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde erforderlich.

9 Waldabstand/Baumfallgrenze

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die sich aus den fachgesetzlichen Regelungen (insbesondere Waldgesetz, Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) ergebenden Anforderungen zu beachten.

¹⁷ Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich für angrenzende Waldflächen gegebenenfalls besondere Anforderungen (z.B. regelmäßige Baumkontrollen) ergeben können.

7 Auswirkungen der Planung

Auf die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen, da diese im Umweltbericht gesondert und umfassend behandelt werden.

7.1 Prüfung der Geschlechtergerechtigkeit (Gender-Check)

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 es sich bei Nr. 2.4 um Misch-, Kern- oder Gewerbegebietes handelt, ist das Kriterium für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Auf Festsetzungen zur Nr. 4.2 kann verzichtet werden, da die Herstellung von entsprechenden Nebenanlagen in den einzelnen Wohngebieten grundsätzlich möglich ist.

Vor dem Hintergrund dieser Planungs- und Standortfaktoren können die grau dargestellten Prüfkriterien zu den benannten Punkten nicht betrachtet werden.

Tabelle 1: Kriterienliste „Geschlechtergerechtigkeit („Gender Mainstreaming“)

| lfd. Nr. | Kriterium | erfüllt | nicht erfüllt | nicht relevant |
|-----------|---|-------------------|---------------|----------------|
| 1. | Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege | | | |
| 1.1 | Festsetzung von Flächen für wohnungsnaher Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume | X ¹⁾ | | |
| 1.2 | Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal | (X) ²⁾ | | |
| 1.3 | Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte | X ¹⁾ | | |
| 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 | | |

| lfd. Nr. | Kriterium | erfüllt | nicht erfüllt | nicht relevant |
|-----------|--|-----------------|---------------|----------------|
| 2. | Sicherheit | | | |
| 2.1 | Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen | X | | |
| 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, wohnungsnaher Kleinkinderspielflächen sowie extensive Spiel- und Freiflächen | X | | |
| 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 ³⁾ | | |
| 4.3 | Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell) | X ⁴⁾ | | |
| 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 | X | | |
| 5.4 | Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung | X ⁵⁾ | | |
| 5.5 | Einbindung von Fahrradabstellanlagen in das belebte städtebauliche Umfeld | X ⁶⁾ | | |
| 5.6 | Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden) | X ⁷⁾ | | |

- 1) Auf eine Festsetzung gemäß Nr. 1.1 und Nr. 1.3 wird verzichtet, da die Errichtung von sozialer Infrastruktur, Freiräumen und Gemeinschaftsstandorten in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten möglich ist.

- 2) Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BF 19 wird das Kriterium Nr. 1.2 zur Festsetzung möglicher horizontaler und vertikaler Funktionsmischungen nur eingeschränkt berücksichtigt, da es sich um die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes handelt und gemäß dem Charakter, den dieses Baugebiet aufweist, eine Funktionsmischung nur eingeschränkt, jedoch im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten der Nutzungen, möglich ist.
- 3) Die Herstellung von entsprechenden Nebenanlagen ist in den einzelnen Wohngebieten grundsätzlich möglich.
- 4) Die Berücksichtigung erfolgt tlw. im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan und tlw. durch den vorbereiteten Entwicklungsrahmen der mit den Baufeldern und Maßfestsetzungen gegeben ist.
- 5) Teilweise wird aufgrund der bestehenden Topographie eine barrierearme Fuß- und Radwegführung (insbesondere Fuß- und Radrundweg) nicht möglich.
- 6) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Quartiersplätze ist die Umsetzung im Rahmen der Ausführungsplanung nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren grundsätzlich möglich.
- 7) Eine Umsetzung gemäß Nr. 5.6 ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich möglich und kann auf Ebene der Ausführungsplanung erfolgen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die wesentlichen Kriterien erfüllt sind und keine erkennbaren Defizite bestehen.

7.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung kann die abschnittsweise Nach- und Umnutzung des südlichen Teilbereichs der ehemaligen Kaserne Castelnau auf dem Hochplateau vorbereitet werden. Durch die Nachnutzung der bereits in weiten Teilen versiegelten bzw. vorgenutzten Flächen kann die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und damit die Neuinanspruchnahme natürlicher Böden vermieden werden.

Durch die Planung in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Siedlung kann eine ganzheitliche Quartiersentwicklung unter Vernetzung mit den bestehenden Siedlungsbereichen und dem angrenzenden Naturraum erfolgen. Die mit der aufgegebenen militärischen Nutzung bestehenden städtebaulichen Missstände können aufgehoben werden und durch die zivile Nachnutzung wird das Areal mit Vernetzung zum Naherholungsbereich Mattheiser Wald für die angrenzenden Ortsteile wieder zugänglich. Weiterhin wird ein harmonischer Übergang, unter Berücksichtigung der natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte, zwischen Siedlungsrand, Naturschutz- und FFH-Gebiet „Mattheiser Wald“ unter Einbindung bestehender Grün- und Waldstrukturen geschaffen.

Es wird ein stadträumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Pellingener Straße und der Entwicklung der Hangterrassen auf dem ehemaligen Kasernengelände geschaffen sowie ein Siedlungsabschluss zum Naturraum hergestellt. Mit der geplanten Entwicklung wird zudem der potentielle Nutzungskonflikt zwischen der bestehenden Wohnbebauung entlang der Pellingener Straße und der geplanten gewerblichen Nutzung mit dem Handwerkerpark gelöst.

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Stadt Trier mit Schaffung unterschiedlicher Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen gewährleistet. Hierbei werden Freizeit-, Spiel- und Naherholungsangebote quartiersübergreifend geschaffen und soziale Infrastrukturen entsprechend der zukünftigen Bedarfe ergänzt.

Sozial geförderter Mietwohnungsbau

Gemäß dem Stadtratsbeschlusses vom 18.02.2014 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umsetzung eines Anteils von 25 % sozial gefördertem Mietwohnungsbau im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen EGP GmbH und der Stadt Trier wird sichergestellt, dass dieser Anteil im sozial geförderten Mietwohnungsbau errichtet wird. Zudem sind diese Wohnungen innerhalb des Quartiers an zentralen Mobilitätspunkten sowie in guter Erreichbarkeit, mit barrierefreiem Zugang zu sozialen Infrastrukturen vorgesehen.

7.3 Einwohnerprognose

Auf Basis der bisherigen Erfahrungswerte und Ansätze in der Quartiersrahmenplanung wurde im Plangebiet ursprünglich von einer Einwohnerzahl von ca. 1.900 Einwohnern ausgegangen. Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde die Herleitung der Einwohnerzahlen überprüft. Dabei wurden auch veränderte Marktbedingungen, insbesondere steigende Baukosten, Veränderungen der Nachfrage am Wohnungsmarkt, Variationsbreite der konkret nachgefragten Größe der Wohneinheiten (insbesondere kleinerer Wohneinheiten) sowie bisher geringe Erfahrungswerte der durchschnittlichen Wohnungsgrößen im sozial geförderten Mietwohnungsbau berücksichtigt.

Tabelle 2 Berechnungsgrundlage Anzahl der Einwohner

| Bebauungstyp | WE / Bebauungstyp | WE / m ² Geschossfläche | Einwohner je Wohneinheit | Einwohner je m ² Geschossfläche |
|--|-------------------|------------------------------------|--------------------------|--|
| freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser | 1,5 | | 2,5 | |
| Reihenhäuser | 1,0 | | 2,5 | |
| Mehrfamilienhäuser | | 1 WE / 100 m ² GF | | 1 EW / 54 m ² GF |

Für die Mehrfamilienhäuser beruht der Ansatz auf folgenden Grundannahmen:

- WE / m² Geschossfläche: durchschnittliche Größe einer 3-Zimmerwohnung bei EGP-Projekten mit 80 - 85 m² Wohnfläche - entspricht ca. 100 m² Geschossfläche.
- Einwohner je m² Geschossfläche: statistisch besitzt ein Einwohner durchschnittlich 45 m² Wohnfläche, Umrechnungsfaktor Wohnfläche zu Geschossfläche mit 20 %, Ergebnis: 45 m² * 1,2= 54 m² Geschossfläche / Einwohner.

Aufgrund der Summe der veränderten Parameter wird für das nun konkret vorliegende Baukonzept (inkl. einer Annahme für die potentielle Bebauung im Bereich des „Westhanges“ und im Übergangsbereich zur Innenbereichssatzung „Pellinger Straße“) – bei gegenüber der Quartiersrahmenplanung und Mehrfachbeauftragung weitgehend unveränderter

baulicher Dichte gemäß dem städtebaulichen Konzept eine Einwohnerzahl von ca. 2.500 Einwohnern ermittelt.

Dieser Wert wird als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans, z. B. für die Ermittlung der Verkehrserzeugung im Plangebiet oder die Bemessung der erforderlichen sozialen Infrastrukturanlagen und des Spielflächenbedarfs herangezogen.

7.4 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Nahversorgung

Das Nahversorgungszentrum Castelnau ist ca. 1 – 1,8 km entfernt. Mit der Anbindung der Erschließungsstraße an die Pellingener Straße sowie eigenständiger Fuß- und Radwegeverbindungen mit Vernetzung zum Nahversorgungszentrum ist eine gute wohnstandortnahe Deckung des täglichen Bedarfes gewährleistet. Aufgrund der Topographie ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Bewohner ihre Versorgung dennoch weniger zu Fuß, sondern vielmehr durch den PKW oder ÖPNV abdecken werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll auch zur Belebung des Quartiersplatzes B ausnahmsweise eine Nahversorgungsmöglichkeit (z.B. in Form einer Bäckerei mit Café) mit beschränktem Angebot in fußläufiger Erreichbarkeit ermöglicht werden. Daher sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur in ihrem Betriebstyp eingeschränkt ausnahmsweise unter Einzelfallbetrachtung in einem räumlich eingeschränkten Bereich mit Orientierung zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Soziale Infrastruktur

Bereits zum Quartiersrahmenplan „Ehemaliges französisches Übungsgelände – Castelnau II“ wurde eine Bedarfsanalyse¹⁸ zur Kinderbetreuung, Grundschulversorgung und Pflegeeinrichtungen durchgeführt. Weiterhin hat das Sozialdezernat der Stadt Trier die Angaben konkretisiert.

Mit der geplanten Entwicklung einer bis zu 6-gruppigen Kindertageseinrichtung können die prognostizierten Bedarfe¹⁹ abgedeckt werden. Mit der städtebaulich integrierten Lage in der Mitte des Plangebietes werden die gute Erreichbarkeit im Quartier sowie eine direkte Zuordnung zu Spiel- und Freizeitinfrastrukturen gewährleistet.

Für die Grundschulentwicklung ergibt sich derzeit kein konkreter Mehrbedarf an Flächen innerhalb des Plangebietes. Der prognostizierte Bedarf kann durch Verteilung auf Standorte in der Nähe sowie bereits planungsrechtlich gesicherte, jedoch noch unbebaute Flächen auf städtischen Grundstücken, aufgefangen werden.

Im Bereich der Pflege wird durch ein Angebot an Wohnsonderformen innerhalb der sozialen Mitte der Bedarf an Pflegeangeboten berücksichtigt.

¹⁸ GIU mbH: Bestandsanalyse soziale Infrastruktur, Saarbrücken, 09.10.2014.

¹⁹ Stadtratvorlage Nr. 213/2014.

Freizeit-, Naherholungs- und Sporteinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes sollen die durch die Planung entstehenden Spielraumbedarfe abgedeckt werden. Hierfür sollen insbesondere im Bereich der geplanten „Freizeitwiese“ ein Kleinspielfeld neben weiteren Spielangeboten untergebracht werden. Die bestehende Bedarfe und Anforderungen an Kinderspielplätze werden in der Planung mit entsprechender Erreichbarkeit innerhalb der öffentlichen Grünflächen berücksichtigt. Weiterhin werden Angebote für unterschiedliche Altersgruppen geschaffen. Der Nachweis von Spielflächen nach Landesbauordnung soll gebündelt in Quartiersspielplätzen sowie in zentralen Spielpunkten im direkten Wohnumfeld erfolgen.

Durch die geplanten Fußwegeverbindungen erfolgt eine räumliche Vernetzung und Anbindung der Infrastrukturen über das Plangebiet hinaus zu benachbarten Siedlungsbereichen.

7.5 Auswirkungen auf den Verkehr

Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die bereits durch den Bebauungsplan BF 14 gesicherte Erschließungsstraße Albert-Camus-Allee sowie über eine Zufahrt an die Pellingier Straße (B 268) erschlossen. Die Anbindung an den südlichen Knotenpunkt zur B 268 soll durch den Ausbau auf Höhe des bestehenden Anschlusses erfolgen.

Die Haupteerschließungsachse (Planstraße A) wird als zentrale Wohnsammelstraße ausgebildet, die alle Erschließungsfunktionen bündelt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Erschließung durch den ÖPNV und Erreichbarkeit aus allen Quartieren im Plangebiet wird sie überwiegend barrierefrei ausgebildet. Eine Gliederung der Wohnsammelstraße erfolgt durch die geplanten Quartiersplätze, die auch als Mobilitätspunkte (z. B. mit Bushaltestelle) dienen. Durch die geplante „Nullstelle“ / Busschleuse erfolgt eine Durchfahrtsbegrenzung für den MIV. Damit werden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen auf den Knotenpunkt Albert-Camus-Allee / B 268 und mit dem Verkehr einhergehende Lärmeinwirkungen auf die Wohngebiete der Hangterrassen vermieden. Als Vorzugsvariante wurde die Lage der „Nullstelle“ so konzipiert, dass über den Anschluss an die Albert-Camus-Allee zukünftig nur die Gebiete westlich des Bebauungsplangebiets BF 19 (Westhang und Innenbereichssatzung) erschlossen werden. Die Erschließung des Plangebietes BF 19 erfolgt komplett über den südlichen Direktanschluss an die B 268.

Von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden inneren Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) zweigen verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen (Planstraße B - H) zu den einzelnen Quartieren ab. Weiterhin bereitet die Planstraße B 2 den Anschluss zur Erschließung des „Westhangs“ vor.

Die zukünftige Erschließung des Westhangs soll ebenfalls durch Anbindung an die geplante Wohnsammelstraße an der südlichen Grenze von BF 14 erfolgen. Eine zukünftige Erschließung des Westhangs über die südlich der Albert-Camus-Allee verlaufenden „alte Pellingier Straße“ wird aufgrund der Topografie nicht weiterverfolgt.

Mit dem Anschluss der Planstraße A an die Pellingier Straße (B 268) wird im Süden ein Ausbau des Knotenpunktes erforderlich. Dieser weicht in der bisherigen Planung von dem mit dem Bebauungsplan BF 13 projektierten Knotenpunkt ab und ermöglicht einen besseren

Umgang mit den topographischen Gegebenheiten sowie günstigere Sichtdreiecke (ohne Verschiebung der Lage der B 268). Zur Verbesserung der Verkehrsqualität ist der Anschluss mit einer ca. 85 m langen Einfädelspur für die Rechtsabbieger in die B 268 geplant. Weiterhin wird für die Linksabbieger von der B 268 ins Plangebiet eine ca. 50 m lange Abbiegespur vorgesehen (vgl. Abbildung 22).

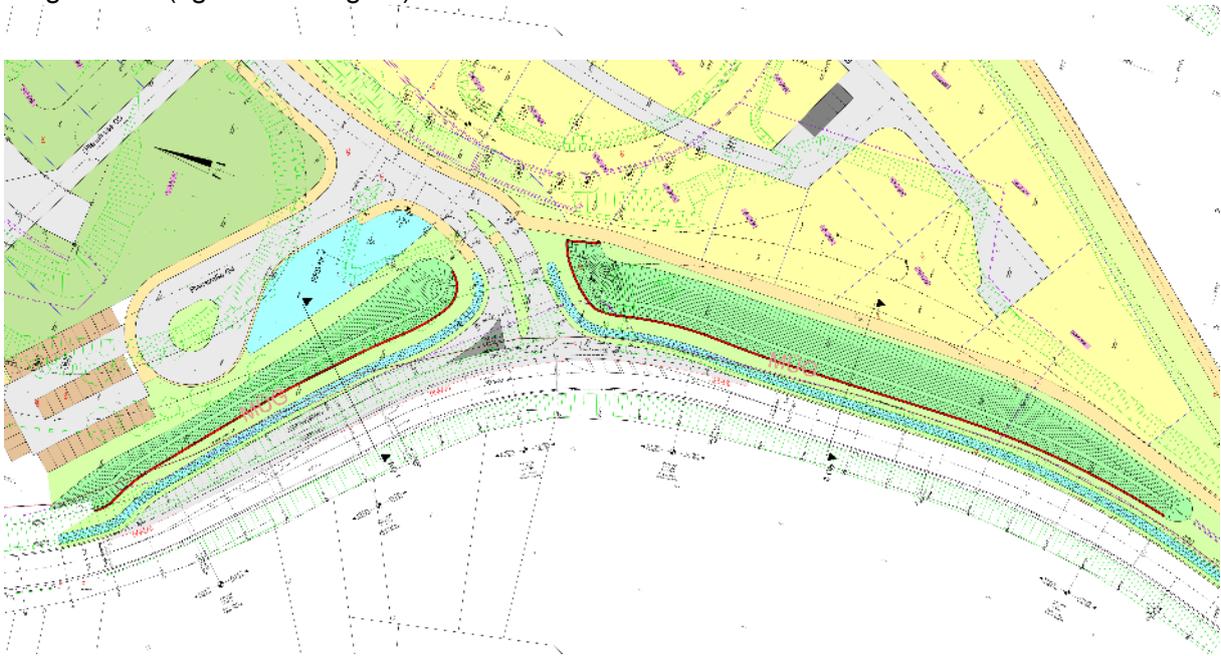


Abbildung 22: Entwurfsplanung zur Anbindung des Bebauungsplans BF 19 an die B 268²⁰ (Stand 23.08.2017)

Zu dem neu geplanten Anschluss sind bereits Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) erfolgt. Ergebnis ist, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgeschlagene Verschiebung des Anschlusses an die B 268 bestehen. Weiterhin wurde der dargestellten Knotenpunktgeometrie unter Berücksichtigung der maßgeblichen Entwurfsgeschwindigkeit (70 km/h) zugestimmt.

Für die Ausführung des Knotenpunktes ist vor Baubeginn eine Baudurchführungsvereinbarung zwischen der Stadt Trier bzw. dem Vorhabenträger und dem LBM zu schließen. In dieser werden der Bau und die weitere Unterhaltung des Knotenpunktes geregelt. Der Ausbau muss vor Baubeginn auf den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten erfolgen. Der Ausbau des Knotenpunktes B 268 / Planstraße A ist für 2019 vorgesehen.

Inhalte und Methodik der Verkehrsuntersuchung

Durch die Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BF 19 ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und eine zusätzliche Belastung des bestehenden Straßennetzes. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung²¹ zum Bebauungsplan BF 19 wurde die Gesamtentwicklung BF 19 inkl. der Entwicklung des Westhangs berücksichtigt und das durch

²⁰ Ingenieurbüro Scherf: Entwurfsplanung Gebietserschließung BF 19 – Knotenpunkt B 268, Trierweiler, Juni 2017.

²¹ R + T Topp Huber-Erler Hagedorn – Ingenieure für Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung Entwicklung Castelnau II – Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan BF 19; Darmstadt, 24.08.2017.

die geplanten Nutzungen erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen untersucht. Hierfür wird folgende Verkehrsuntersuchung durchgeführt:

- Rückgriff auf das vorliegende Verkehrsmodell zur Stadt Trier im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung.
- Verkehrserhebung der Knotenpunkte B 268 / Zufahrt BF 14 – Albert-Camus-Allee, B 268 / „alte“ Pellingener Straße (Ortsdurchfahrt Feyen), B 51 / B 268, „Konrad-Adenauer-Brücke / Aulstraße / Rampe Moseluferstraße“, „Aulstraße / Matthiasstraße“, „Aulstraße / Arnulfstraße / Auf der Weismark“.
- Ermittlung der Verkehrserzeugung durch die vorhandenen / geplanten Nutzungen im Plangebiet und Umfeld. Die Verkehrserzeugung der Planung wird dabei auf Grundlage der prognostizierten Einwohnerzahlen ermittelt.
- Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Straßennetz für folgende Plan- / Betrachtungsfälle:
 - Ist Zustand: Analyse Nullfall.
 - Prognosenullfall 2025-1: Berücksichtigung einer allgemeinen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, ohne Entwicklung des Bebauungsplanes BF 13 „Handwerkerpark Trier-Feyen“ und mit Ausbau der Aulstraße mit Neubau der Aulbrücke und des Knotenpunktes „Aulstraße / Arnulfstraße „ Auf der Weismark“.
 - Prognosenullfall 2025-2: Berücksichtigung einer allgemeinen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, einer Entwicklung des Bebauungsplanes BF 13 „Handwerkerpark Trier-Feyen“ (mit ca. 7.450 neuen Kfz-Fahrten) und mit Ausbau der Aulstraße mit Neubau der Aulbrücke und des Knotenpunktes „Aulstraße / Arnulfstraße „ Auf der Weismark“.
 - Prognoseplanfall 2025-1: Berücksichtigung einer allgemeinen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, mit Gesamtentwicklung Castelnau II und mit Ausbau der Aulstraße mit Neubau der Aulbrücke und des Knotenpunktes „Aulstraße / Arnulfstraße „ Auf der Weismark“.
- Betrachtung folgender Straßen bzw. Straßenabschnitte:
 - Haupterschließungsstraße im Plangebiet (Planstraße A), mit Tempo 30 und als Vorfahrtsstraße,
 - Albert-Camus-Allee,
 - B 268 von der Zufahrt Süd BF 19 bis zum Knoten B 268/B 51.
- Nachweis der Leistungsfähigkeit für die folgenden Knotenpunkte:
 - Zufahrt Süd BF 19 im Prognoseplanfall 2025-1.
 - B 268 / B 51 im Prognoseplanfall 2025-1.
 - B 268 / Zufahrt BF 14 – Albert-Camus-Allee im Prognoseplanfall 2025-1.

- Ermittlung der Eingabewerte für die schalltechnische Untersuchung.

Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Auf Grundlage der geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes BF 19 sowie der geplanten Entwicklung der westlich angrenzenden Hangbereiche („Westhang“ und „Übergangsbereich zur Innenbereichssatzung Pellinger Straße“) wurden in einem ersten Schritt die zu erwartenden Verkehrsmengen abgeschätzt. Die Abschätzung der zu erwartenden Einwohner erfolgt anhand des städtebaulichen Konzeptes und der Hangbereiche mit rund 2.500 Einwohnern sowie anhand der geplanten Anzahl an Betreuungsplätzen einer max. 6-gruppigen Kindertagesstätte. Weiterhin wurden ortsspezifische Werte, Werte aus amtlichen Statistiken und Standardwerte in den Ansatz eingebracht. Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens erfolgte kleinräumig über 17 Teilgebiete, wobei die Teilgebiete 1-13 Bestandteil des Bebauungsplans BF 19 und die Teilgebiete 14-17 Bestandteil der geplanten zukünftigen Entwicklung der Hangbereiche zur B 268 („Westhang“) sind.

Bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurde aufgrund der Lage und Topographie des Gebietes ein für die Stadt Trier vergleichsweise hoher MIV-Anteil von 70 % an allen Wegen zugrunde gelegt.

Im Prognose-Planfall wird von folgendem Verkehrsaufkommen der Nutzungen für die Gesamtentwicklung ausgegangen:

Tabelle 3 Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen

| Nutzung (Gesamtentwicklung BF 19) | ca. Kfz-Fahrten pro 24 h (DTVw) (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen) |
|--|---|
| Wohnbebauung geplant, ca. 2.500 Einwohner | 5.170 |
| Kindertagesstätte geplant, 6-gruppig (max. 120 Betreuungsplätze) | 230 |
| Summe | 5.400 |

Durch die neu geplanten Nutzungen ergibt sich insgesamt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 5.400 Kfz/24 Stunden, bezogen auf einen normalen Werktag (DTVw). Im Jahresmittel entspricht dies einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen (DTV) von ca. 4.340 Kfz/24 Stunden für die Gesamtentwicklung.

Verkehrsverteilung / Erforderlichkeit und Lage der „Nullstelle“

Die Verteilung des Verkehrs für die Gesamtentwicklung BF 19 auf den nördlichen und südlichen Anschluss des Plangebiets wurde zunächst ohne verkehrsbeschränkende oder verkehrslenkende Maßnahmen untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der von / nach Norden über die Albert-Camus-Allee fließende Verkehr beschränkt werden muss, um die Leistungsfähigkeit des Knotens Albert-Camus-Allee / B 268 zu gewährleisten und die Lärmeinwirkungen an der Albert-Camus-Allee zu begrenzen.

Daher wird die Einrichtung einer sogenannten „Nullstelle“ (Durchfahrtsbeschränkung für den Kfz-Verkehr, mit Ausnahme von Bussen, Müllabfuhr usw.) im Bereich des geplanten nördlichen Quartiersplatzes sowie im Übergangsbereich zwischen dem Plangebiet BF 19 und dem

Bebauungsplan BF 14 erforderlich. Die Lage der Nullstelle wurde in zwei Varianten geprüft (vgl. Abbildung 23)

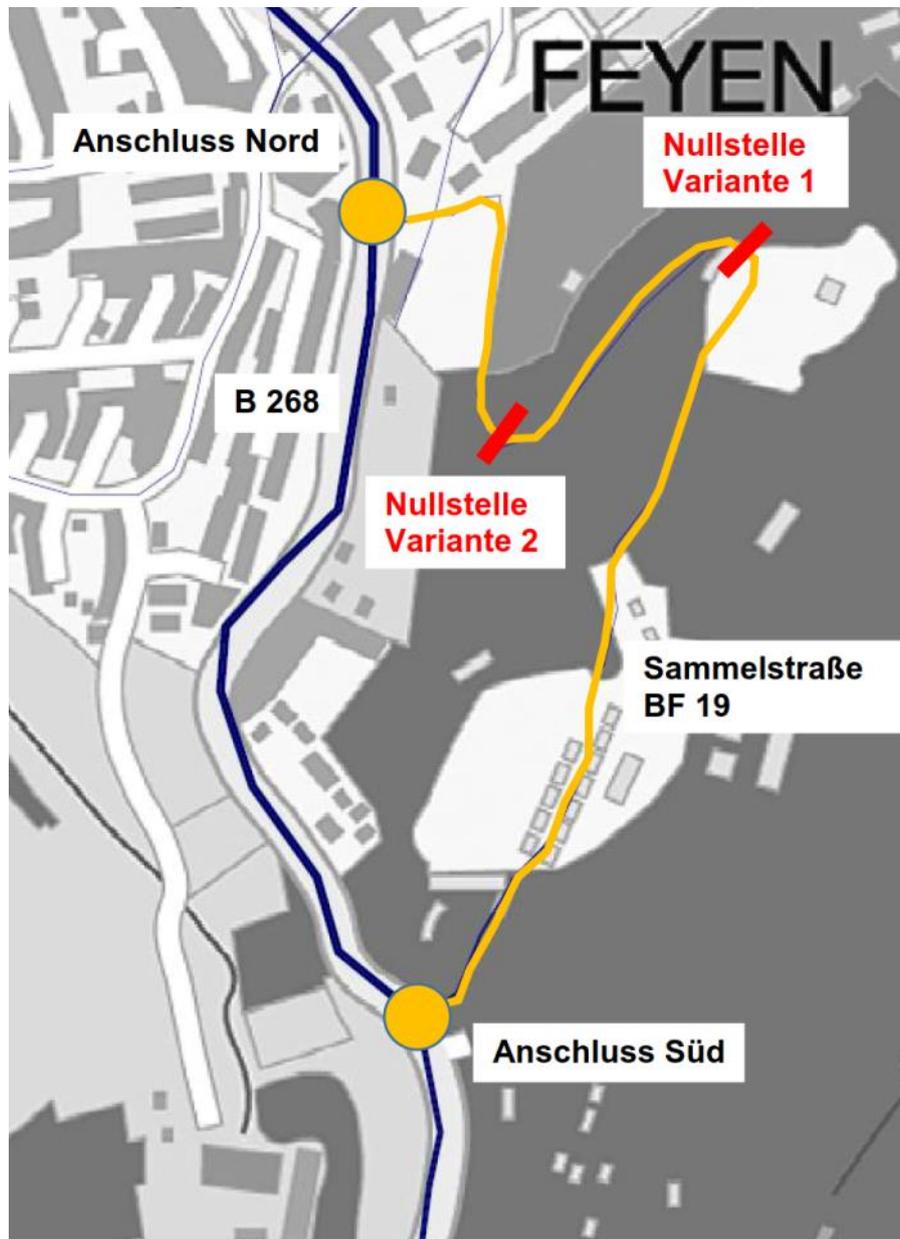


Abbildung 23: Schematische Darstellung des untersuchten Straßennetzes im Plangebiet

Im Ergebnis der Prüfung wurde insbesondere aus städtebaulichen Gründen der Variante 2 der Vorzug gegeben, da sich im Übergangsbereich zum BF 14 ein weiterer Bushaltepunkt innerhalb der neu konzipierten Nullstelle einrichten lässt, sich die Lage städtebaulich als Übergang zwischen den Gebieten ausgestalten lässt, die Fußgängerlenkung des geplanten Fußrundweges aus dem Wald zur Planstraße B 1 verkehrssicher im Bereich der Nullstelle geführt werden kann und Wendebereiche am Quartiersplatz A, die ansonsten erforderlich gewesen wären, vermieden werden können.

Die Erschließung des Plangebietes BF 19 erfolgt somit komplett über den südlichen Direktanschluss an die B 268 über die zentrale Wohnsammelstraße. Über den Anschluss an die Albert-Camus-Allee sollen zukünftig nur noch die Gebiete westlich des Bebauungsplange-

biets BF 19 (Westhang und Teilbereiche der Innenbereichssatzung) erschlossen werden. Deren Verkehrsaufkommen wurde bereits mit einem prognostischen Ansatz in der Verkehrsuntersuchung und der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Albert-Camus-Allee / B 268 berücksichtigt.

Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung der Gesamtentwicklung BF 19 (inkl. Westhang) auf den relevanten Straßenabschnitten beurteilen zu können, werden anhand von Verkehrsmodellrechnungen die Auswirkungen ermittelt, bewertet und vergleichend gegenübergestellt.

Im Ist-Zustand ergeben sich folgende Verkehrsbelastungen des Straßennetzes:

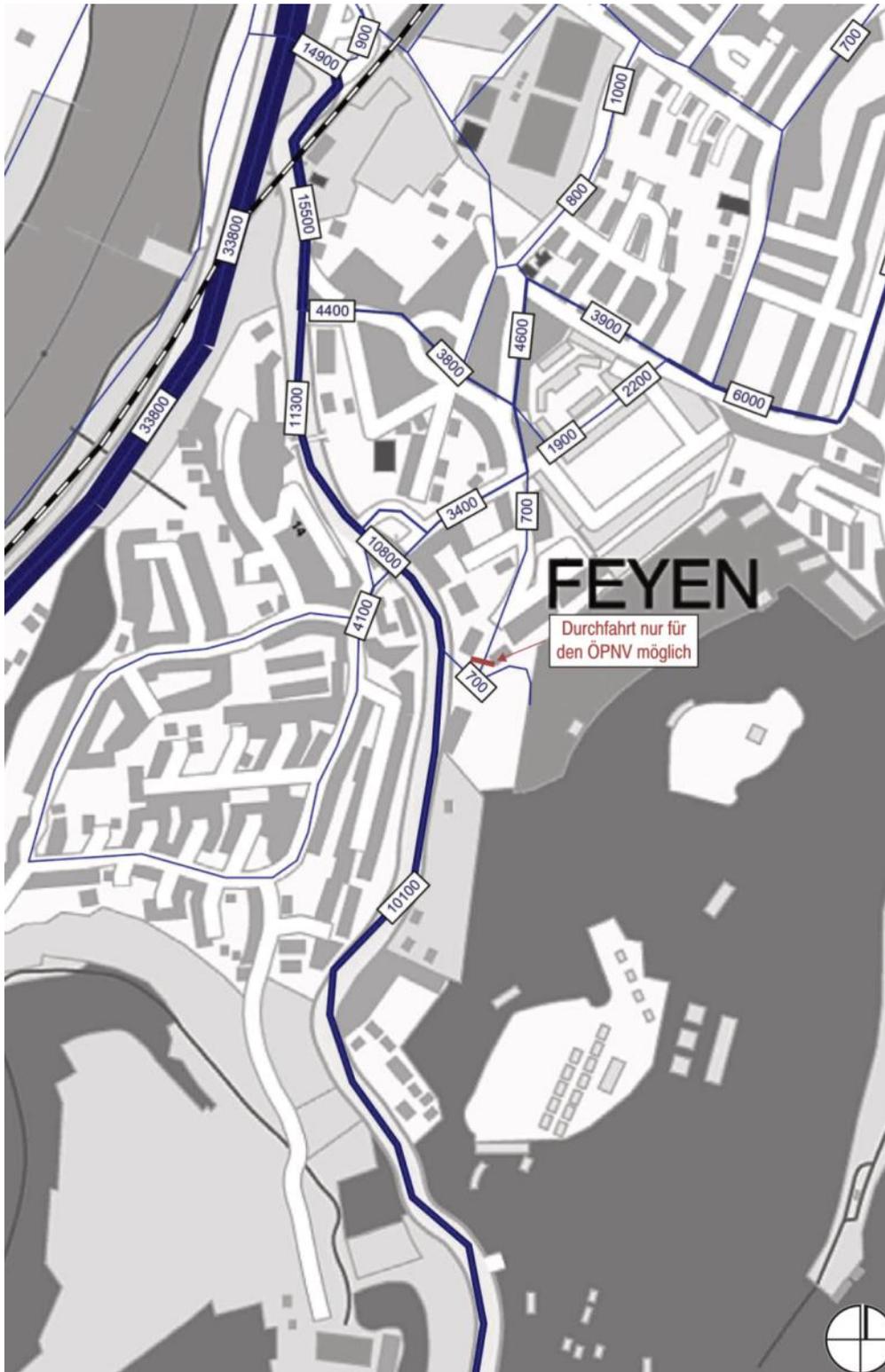


Abbildung 24: Kfz-Verkehrsmengen im Ist-Zustand (DTVw)

Die 24-Stunden-Verkehrszählung bestätigt dabei die hohe Spitzenstundenbelastung, die durch den Pendlerverkehr auf der B 268 hervorgerufen wird und maßgeblich für die Ausbaubedarfe der Knotenpunkte in Feyen ist.

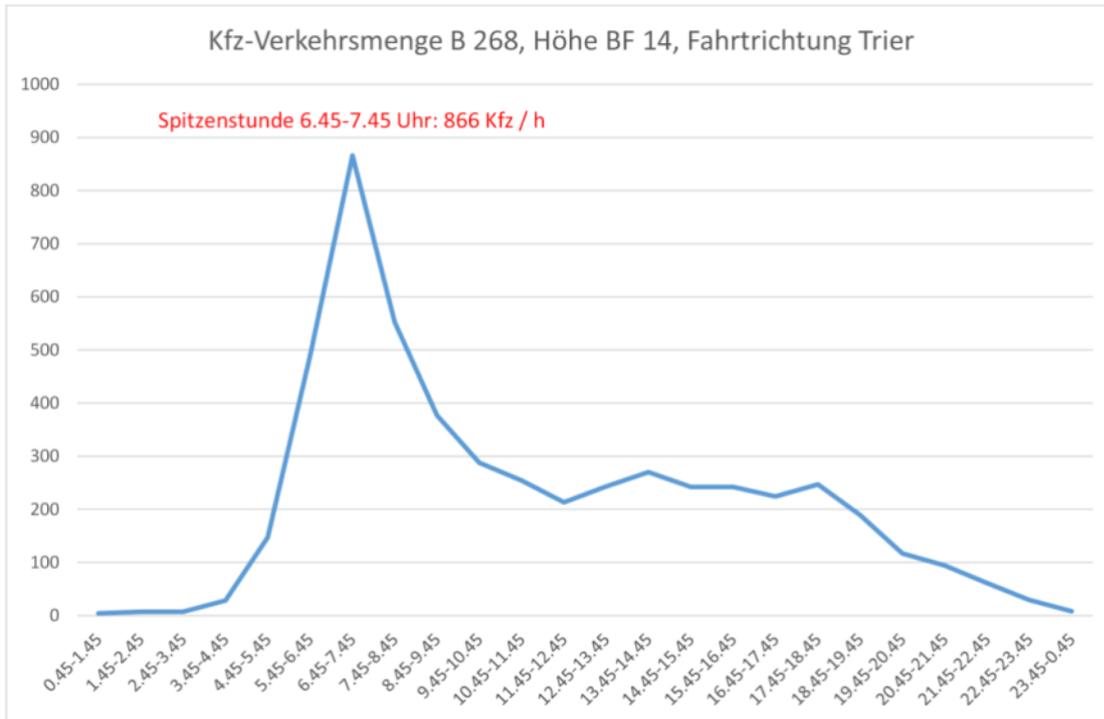


Abbildung 25: Ganglinie des Kfz-Verkehrs auf der B 268 in Fahrtrichtung Trier

Auf der Pellingener Straße / B 268 beträgt die Kfz-Verkehrsmenge zwischen 10.100 Kfz/24 Stunden (Süden) und 15.500 Kfz/24 Stunden (Norden).

Im Prognosenullfall 2025-1 kommt es zu folgenden Veränderungen der Verkehrsbelastungen:

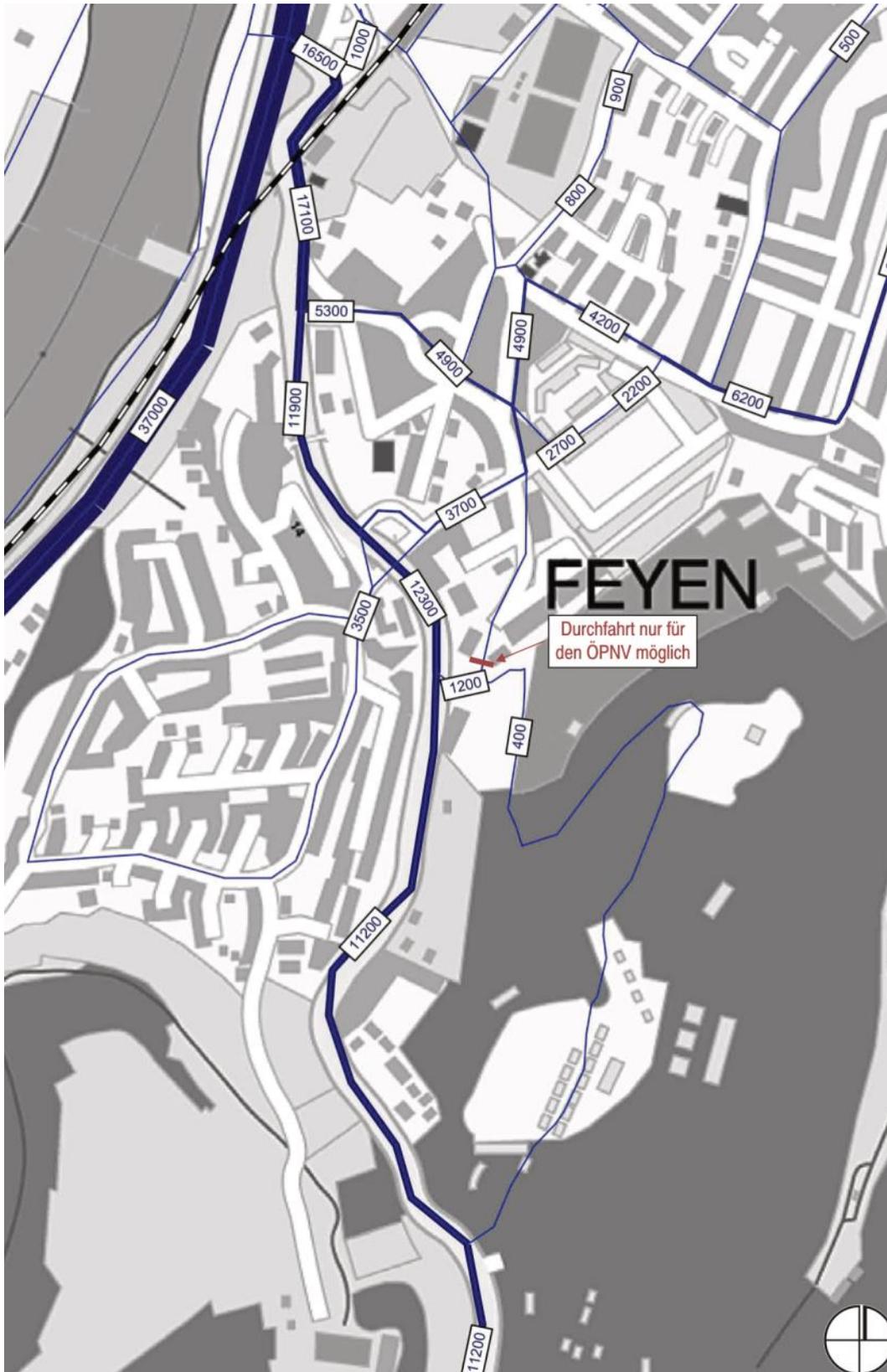


Abbildung 26: Kfz-Verkehrsmengen im Prognosenullfall 2025-1 (DTVw)

Auf der Pellingerring Straße / B 268 beträgt die Kfz-Verkehrsmenge zwischen 11.200 Kfz/24 Stunden (Süden) und 17.100 Kfz/24 Stunden (Norden). Somit nimmt der Kfz-Verkehr gegenüber dem Ist-Zustand um ca. 10 % zu.

Im Prognosenullfall 2025-2 wurden zur Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans BF 13 rund 7.450 Kfz-Fahrten angesetzt und auf das Straßennetz verteilt.

Im Prognosenullfall 2025-2 bei Entwicklung eines Gewerbegebiets nach dem rechtskräftigen BF 13 ergeben sich auf der Pellingener Straße / B 268 Kfz-Verkehrsmengen zwischen 11.700 Kfz/Tag (Süden) und 19.800 Kfz/24 Stunden (Norden). Gegenüber dem Prognosenullfall 2025-1 steigt der Verkehrsaufkommen auf der Pellingener Straße um bis zu 5.500 Kfz/24 Stunden (ca. 49 %). Die größte Verkehrssteigerung ergibt sich für den Streckenabschnitt zwischen Albert-Camus-Allee und der südlichen Zufahrt zum Bebauungsplangebiet BF 13.

Aufbauend auf den Prognosenullfall 2025-1 wird die Verkehrserzeugung der Planung für die Gesamtentwicklung BF 19 im Prognoseplanfall 2025-1 eingestellt. Hieraus ergeben sich folgende Verteilungen des Kfz-Verkehrsaufkommens:

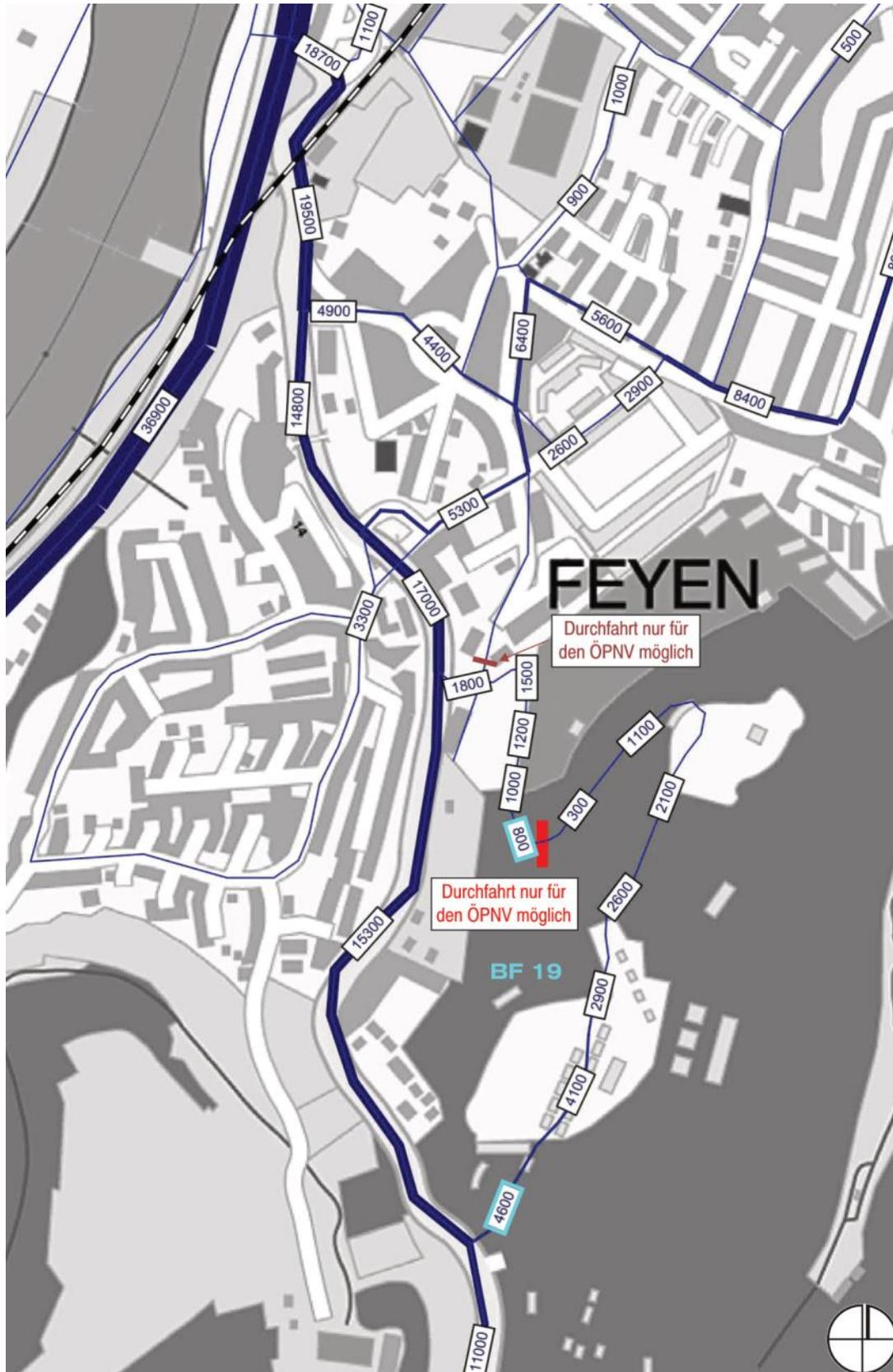


Abbildung 27: Kfz-Verkehrsmengen im Prognoseplanfall 2025-1 (DTVw)

Auf der Pellingener Straße / B 268 beträgt die Kfz-Verkehrsmenge zwischen 11.000 Kfz/Tag (Süden) und 19.500 Kfz/24 Stunden (Norden). Gegenüber dem Prognosenullfall 2025-1 nimmt der Verkehr auf der Pellingener Straße um bis zu 4.700 Kfz/24 Stunden (ca. 38 %) zu. Die größte Verkehrssteigerung ergibt sich für den Streckenabschnitt zwischen Albert-Camus-Allee und der Anschlussstelle „Zum Römersprudel“.

Tabelle 4: Vergleich der Verkehrsbelastungen der relevanten Straßenabschnitte auf der B 268 zwischen dem Prognosenullfall 2025-1 und dem Prognoseplanfall 2025-1

| Straßenabschnitt | DTVw [Kfz/24h] (Prognosenullfall 2025-1) | DTVw [Kfz/24h] (Prognoseplanfall 2025-1) | Veränderung Nullfall 2025-1 zu Planfall 2025-1 [ca. %] |
|---|---|---|--|
| Pellingener Straße I (B1) (südlich der Zufahrt BF 19) | 11.200 | 11.000 | -2 |
| Pellingener Straße II (B2) (zwischen Zufahrt BF 19 und Albert-Camus-Allee) | 11.200 | 15.300 | +37 |
| Pellingener Straße III (B3) (zwischen Albert-Camus-Allee und Zum Römersprudel) | 12.300 | 17.000 | +38 |
| Pellingener Straße IV (B4) (zwischen Zum Römersprudel und „alte“ Pellingener Straße) | 11.900 | 14.800 | +24 |
| Pellingener Straße V (B5) (zwischen „alte“ Pellingener Straße und Knoten B 51 / B 268) | 17.100 | 19.500 | +14 |

Gegenüber dem Prognosenullfall 2025-2 mit der Entwicklung des Bebauungsplans BF 13 ergibt sich durch den Prognoseplanfall 2025-1 eine geringfügige Verringerung in der Verkehrsbelastung entlang der Pellingener Straße / B 268 von 2-8%.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nullstelle ergibt sich durch das Verkehrsaufkommen des BF 19 auf der Albert-Camus-Allee mit Ausnahme des Busverkehrs und ggf. von Müll- und Rettungsfahrzeugen kein zusätzlicher Kfz-Verkehr.

Der in der Verkehrsuntersuchung ermittelte Zusatzverkehr bezieht sich daher im Wesentlichen auf die zukünftige Erschließung des Westhangs und im Bereich der Innenbereichssatzung. Dadurch werden auf der Albert-Camus-Allee ca. 700 Kfz-Fahrten/24 Stunden zusätzlich erzeugt.

Der Zusatzverkehr hält sich damit im Rahmen dessen, was in der Verkehrsuntersuchung zum BF 14 bereits für die Erschließung des Hochplateaus berücksichtigt wurde. Entsprechend wurden im BF 14 auch die Verkehrsanlagen und die Lärmschutzmaßnahmen an der Albert-Camus-Allee ausreichend dimensioniert.

Tabelle 5: Vergleich der Verkehrsbelastungen der relevanten Straßenabschnitte auf der Albert-Camus-Allee zwischen dem Prognosenullfall 2025-1 und dem Prognoseplanfall 2025-1

| Straßenabschnitt | DTVw [Kfz/24h] (Prognosenullfall 2025-1) | DTVw [Kfz/24h] (Prognoseplanfall 2025-1) | Veränderung Nullfall 2025-1 zu Planfall 2025-1 [ca. %] |
|---|---|---|--|
| Albert-Camus-Allee I (AC1) (zwischen Anschluss BF 19 und Simone-de-Beauvoir-Straße) | 1.200 | 1.880 | +57 |
| Albert-Camus-Allee II (AC2) (zwischen Simone-de-Beauvoir-Straße und Charles-Mannay-Straße) | 790 | 1.470 | +86 |
| Albert-Camus-Allee III (AC3) (zwischen Charles-Mannay-Straße und Orli-Torgau-Straße) | 440 | 1.120 | +55 |
| Albert-Camus-Allee IV (AC4) (zwischen Orli-Torgau-Straße und Knotenpunkt Albert-Camus-Allee / B 268) | 210 | 890 | +324 |

Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Für die Knotenpunktanschlüsse des BF 19 an die B 268 sowie die Albert-Camus-Allee an die B 268 und den Knotenpunkt B 51 / B 268 wurden für die vormittägliche und die nachmittägliche Spitzenstunde Leistungsfähigkeitsuntersuchungen durchgeführt. Ein Knotenpunkt gilt als leistungsfähig, wenn auf den nicht vorfahrtberechtigten Strömen maximal die Qualitätsstufe D (ausreichende Leistungsfähigkeit) auftritt.

1. Knotenpunkt Zufahrt Süd BF 19 / B 268

Es wurde ein vorfahrt geregelter Knotenpunkt zugrunde gelegt. Da dieser außerhalb der Ortsdurchfahrten liegt, wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit mit 70 km/h angesetzt.

Zur Ausgestaltung einer leistungsfähigen Einmündung ist für die Rechtsabbieger eine mindestens 70 m lange Einfädelspur erforderlich. Der Linksabbiegestreifen von der B 268 ins Plangebiet muss mindestens 12 m lang sein, jedoch aufgrund der zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h müssen längere Strecken (Verzieh- und ggf. Verzögerungsstrecke) berücksichtigt werden.

Der Entwurf zum geplanten Ausbau des Knotenpunktes (vgl.

Abbildung 22) berücksichtigt diese Anforderungen und gewährleistet eine leistungsfähige Abwicklung. Es wird mindestens die Qualitätsstufe D erreicht. Vom Gutachter wird weitergehend zur Erhöhung der Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit der B 268 in diesem Abschnitt von 70 km/h auf 50 km/h empfohlen. Diese ist jedoch zur Herstellung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht erforderlich.

2. Knotenpunkt B 268 / Zufahrt BF 14 – Albert-Camus-Allee

Unter Berücksichtigung der geplanten „Nullstelle“ ist der Knotenpunkt mindestens mit der Qualitätsstufe D leistungsfähig. Die vorhandenen Aufstellflächen der Linksabbieger von der B 268 sowie der Rechtsabbieger auf die B 268 sind ausreichend dimensioniert.

3. Knotenpunkt B 51 / B 268

Die Grenze der Leistungsfähigkeit wird nach den bisherigen Untersuchungen²² aufgrund der Entwicklungen in Castelnau I bereits in derzeitigem Zustand erreicht. Der nachmittägliche Rückstau des Linksabbiegers in die B 268 wirkt sich in hohem Maße auch auf den Geradeausverkehr der B 51 aus.

Gemäß der Leistungsfähigkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan BF 19 sind zur Herstellung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (mindestens Qualitätsstufe D) folgende Maßnahmen erforderlich:

- Errichtung einer zweiten Rechtsabbiegespur von der B 268 kommend auf die B 51 mit einer Länge von ca. 80 m.
- Erhöhung der Freigabezeiten für die entsprechenden Knotenströme mit Anpassung des Signalprogramms an die veränderten Verkehrsströme.
- Bereits mit einer Verlängerung der Grünphase für die Linksabbieger von der B 51 auf die B 268 durch Änderung des Signalprogramms könnte die nachmittägliche Leistungsfähigkeit wesentlich verbessert werden. Der Gutachter empfiehlt zur Vermeidung von Rückstaus auf den übrigen Fahrspuren in der nördlichen Zufahrt der B 51 die Verlängerung des Linksabbiegestreifens auf eine nutzbare Länge von ca. 95 m.

Der Ausbaubedarf wird aufgrund der aktuellen Prognose in der verkehrstechnischen Untersuchung dargestellt. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Verträge zwischen der Stadt und EGP GmbH.

Verkehrliche Auswirkungen im weiteren Stadtgebiet

Die weitere Verteilung der Verkehre für die Gesamtentwicklung BF 19 im städtischen Verkehrsnetz wurde auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Verkehrsuntersuchung der südöstlichen Stadtteile Triers²³ untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchung sind aufgrund der Siedlungsentwicklung in Trier Süd insgesamt weitergehende Maßnahmen im Stadtgebiet vorgesehen, die über den Betrachtungsraum der Verkehrsuntersuchung zum BF 19 hinausgehen.

Eine wesentliche Maßnahme ist hierbei der Ausbau des Knotens Aulstraße/Arnulfstraße/Weißmark, für den derzeit der Bebauungsplan BH 35-1 aufgestellt wird. Mit dem Ausbau des Knotens einhergehende Verkehrszunahmen und damit ggf. verbundene Lärmzunahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans BH 35-1 untersucht.

²² R + T Topp Huber-Erlar Hagedorn – Ingenieure für Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung südöstliche Stadtteile; Darmstadt, Dezember 2015.

²³ R + T Topp Huber-Erlar Hagedorn – Ingenieure für Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung südöstliche Stadtteile; Darmstadt, Dezember 2015.

Stellplatzsituation

Die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) richtet sich für die jeweiligen Nutzungen nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 und soll auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Teilweise sind hierfür Sammelstellplätze vorgesehen, womit die Zu- und Abfahrt zur Wohnsammelstraße gebündelt wird und ergänzend im öffentlichen Raum Stellplätze angeboten werden können. Dies wird zudem planungsrechtlich durch die Festsetzung zum Ausschluss von Ein- und Ausfahrten gesichert.

Im Plangebiet soll ein Stellplatzschlüssel von 1,4 Stellplätzen je Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern angelegt werden. Davon wird ein Anteil von 0,2 Stellplätzen als oberirdische Stellplätze für Besucher nachgewiesen. Für freistehende Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser soll ein Schlüssel von 1,4 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt werden.

Für die Bereiche mit Mehrfamilienhausbebauung sind überwiegend Tiefgaragen sowie kleinere dezentrale oberirdische Parkplätze für den Besucherverkehr und ggf. als Zweitstellplatz vorgesehen. Im Bereich der für den sozial geförderten Mietwohnungsbau vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung sollen die Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden.

Im öffentlichen Straßenraum werden an zentralen Stellen und insbesondere entlang der Planstraße A, jedoch auch in den verkehrsberuhigten Bereichen öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Diese können innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen im Bebauungsplan untergebracht werden. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze ermittelt sich mit ca. 10 % der Anzahl der Stellplätze der Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenhausbauung. Im Bereich von Mehrfamilienhäusern sollen im öffentlichen Raum Parkplätze für Kurzzeitparker (z.B. Lieferdienste) angeordnet werden. Auf die Festlegung der Lage wird zur größtmöglichen Flexibilität bei der Bauausführung verzichtet.

Zur Besucherlenkung und als zentraler Anfahrpunkt ist im Bereich der südlichen Anbindung an die Pellingener Straße/B 268 ein öffentlicher Parkplatz als Wanderparkplatz mit Informationen zum FFH-Gebiet und direkter Anbindung an den Fuß- und Radrundweg im Plangebiet vorgesehen.

ÖPNV/Verkehrsverbund

Das Plangebiet BF 19 soll über die Verlängerung der Linie 5 an das städtische ÖPNV-Netz angebunden werden. Hierfür wurde bereits innerhalb des Bebauungsplans BF 14 eine ausreichende Verkehrsflächendimensionierung und entsprechende Kurvenradien berücksichtigt. Auf Höhe des durch die EGP GmbH genutzten Gebäudes wurde bereits die Herstellung einer Haltestelle vorbereitet.

Innerhalb des Plangebietes sollen an den drei zentralen Quartiersplätzen Mobilitätspunkte entlang der Wohnsammelstraße mit Bushaltestellen eingerichtet werden. Weitergehend ist angedacht im Bereich der geplanten „Nullstelle“ ein Bushaltepunkt vorzusehen. Hierdurch wird eine fußläufige Erreichbarkeit aus allen Teilquartieren in einem angemessenen Radius von max. 300 m sowie aus den Hangterrassen des BF 14 sichergestellt.

Die Busendhaltestelle im Plangebiet wird im südlichen Zufahrtsbereich (Planstraße G 4) oder auf dem Quartiersplatz C mit entsprechender Infrastruktur vorgesehen. In diesem Bereich

bestünde grundsätzlich die Möglichkeit, dass ein Haltepunkt für die regionale Buslinie Nr. 207 (zwischen Hauptbahnhof Trier und Zerf) eingerichtet wird.

Mit der geplanten Etablierung eines Verkehrsverbundsystems über ein Car-Sharing-Angebot wird der Umweltverbund gefördert.

Fuß- und Radwege

Die fußläufige Vernetzung findet durch Fußwegeanbindungen an die das Plangebiet umgebenden Ortsteile (z.B. Vernetzung mit dem öffentlichen Grünzug der Bebauungspläne BF 14 und BF 15) statt. Diese werden durch Festsetzungen, entsprechend der angestrebten Verbindungsfunktion der Wege, mit dem Bebauungsplan gesichert.

Durch die vorgesehene Fußwegeverbindung werden fußläufige Verknüpfungen zwischen dem bestehenden Altort, dem Nahversorgungszentrum und den Siedlungsbereichen im Plangebiet sowie den zentralen Infrastruktur und Freizeitangeboten ermöglicht. Diese können aus artenschutzrechtlichen Gründen jedoch teilweise nicht beleuchtet werden (östlicher Wirtschaftsweg).

Innerhalb der einzelnen Teilquartiere dienen die geplanten Fuß- und Radwege insbesondere der Anbindung auf kurzen Wegen zur Quartiersmitte / sozialen Infrastruktur und zum Rundweg und damit zur wohnungsnahen Erholungsinfrastruktur. Aufgrund ihrer Erschließungsfunktion werden diese mit einer Beleuchtung ausgebaut werden.

7.6 Auswirkungen auf die Forstwirtschaft

7.6.1 Waldumwandlung

Innerhalb des Plangebietes und daran angrenzend befinden sich Waldflächen, i.S.d. Landeswaldgesetzes Rheinland-Pfalz. Durch die geplante Bebauung werden Waldflächen im Umfang von ca. 14 ha – inkl. der Waldflächen westlich des Plangebietes im Westhang und zur Innenbereichssatzung „Pellinger Straße“ – in Anspruch genommen. Diese sind entsprechend den Vorgaben und Regelungen des Landeswaldgesetzes auszugleichen. Hierzu ist im weiteren Verfahren für die Umwandlung von Wald in die geänderte Bodennutzungsart eine Umwandlungserklärung erforderlich. Vor Durchführung von Rodungsmaßnahmen ist die Genehmigung der Rodung erforderlich.

Für die Teilflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans BF 13 „Handwerkerpark Trier-Feyen“ wurden bereits forstbehördliche Umwandlungsgenehmigungen im Bebauungsplanverfahren in Aussicht gestellt. Auf Grundlage der Stellungnahme der Forstbehörde²⁴ im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Trier kann für den Bebauungsplan BF 19 davon ausgegangen, dass die Umwandlung in Aussicht gestellt wird. In diesem Bereich wurde auch bereits ein Rodungsantrag zur Teilrodung erster Flächen in Vorbereitung der Erschließung des 1. Bauabschnittes genehmigt.

Für die Umwandlung bzw. Rodung von Wald werden Ersatzaufforstungen bzw. die ökologische Aufwertung vorhandener Waldflächen als Waldausgleich erforderlich.

²⁴ Forstamt Trier: Flächennutzungsplan Trier 2030; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Hier: Stellungnahme der Forstbehörde; Trier-Quint, 01.03.2016.

Aufgrund geänderter Vorgaben des Landes Rheinland-Pfalz können jetzt anstatt der vollständigen Wiederaufforstung auch waldverbessernde Maßnahmen herangezogen werden. Gemäß Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten vom 09.10.2014 zur Anwendung des § 14 Abs. 2 LWaldG („Erhaltung und Mehrung des Waldes“) steht künftig die ökologische Aufwertung vorhandener Waldflächen als Waldausgleich im Vordergrund. Ersatzaufforstungen sind nur noch in Landkreisen / kreisfreien Städten mit einem Waldanteil unter 35 % zu fordern.

In Abstimmungsgesprächen mit der Forstverwaltung wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landes festgelegt, dass für die ca. 14 ha Waldinanspruchnahme ein Waldausgleich durch Teilaufforstung einer ehemaligen Ackerflächen mit Anlage einer Streuobstwiese, Anlage eines Waldmantels und Entwicklung artenreicher Wiesen auf ca. 4,5 ha im Bereich des Kobenbachtals erfolgt. Ebenso wird der forstrechtliche Ausgleich in der forstlichen Abteilung 89y4 im Bereich des Forstamtes Trier (Rothenberg 10) auf der Gemeinde Schweich auf einer Fläche von ca. 1,14 ha Flächen des Forstes zur Verfügung gestellt. Auf dieser Fläche ist der Aufbau eines Laubwaldes als Erholungs- und Schulungswald durch Aufforstung einer Ackerfläche einschließlich eines Blühstreifens, die Anlage eines Waldrandes sowie die Anlage einer Streuobstwiese einschließlich eines Blühstreifens vorgesehen.

Weitergehend erfolgt der Waldausgleich durch Maßnahmen, wie z.B. Waldumbau eines Douglasienbestandes in einen Laub-/Mischwald, Umbau einer Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkultur, Wegerückbau und Beruhigung von Flächen für die Wildkatze.

Eine räumlich-funktionale Überlagerung mit naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen ist möglich und wurde angestrebt.

Mit diesen Maßnahmen wird auch der Waldausgleich für die erforderlichen Rodungen im Bereich des Westhanges und zur Innenbereichssatzung „Pellinger Straße“, in einem nächsten Planungsschritt für anschließende Bebauungsplanverfahren, mit umfasst.

7.6.2 Waldabstand

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Entwicklung der Wohnbebauung auf dem ehemaligen Übungsgelände unter Integration und mit Bezug zum umgebenden Wald. Aus diesem Grund ist es städtebaulich gewünscht, die Bebauung in Waldrandlage zu ermöglichen.

Im Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz (LWaldG) ist keine Regelung zu einem Mindestabstand der Bebauung zum Wald enthalten. Jedoch ergeben sich gemäß § 3 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) Anforderungen an die Gefahrenabwehr, die insbesondere die Waldbrandgefahr und den Windwurf mit Baumfall betreffen.

Im Folgenden wird nicht weitergehend auf die Belange des Brandschutzes eingegangen, da hier davon ausgegangen wird, dass ausreichende technische Möglichkeiten zur Bewältigung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bestehen.

Hinsichtlich des Abstandes zum Wald wird in der Rechtsprechung i.d.R. von einer Baumfalllänge von 25 m (Endwuchshöhe der Bäume) ausgegangen. Je nach Sachlage kann sich dieser Abstand im Einzelfall verringern bzw. vergrößern.

Zur Bestimmung der Tiefe der Waldabstandszone wurden Erfassungen des Waldbestandes hinsichtlich der Endwuchshöhen sowie Zusammensetzung des Baumbestandes am 25.05.2018 vom Forstbüro Matt durchgeführt. Auf Grundlage von Abstimmungen zwischen der EGP, der Stadt Trier und der Forstbehörde wurde für die Erarbeitung des erneuten Entwurfes des Bebauungsplans für den nördlichen Teilbereich von einem erforderlichen Waldabstand von 25 m und für den südlichen Teilbereich von einem erforderlichen Waldabstand von im Wesentlichen 30 m ausgegangen.

Im Bereich des WA 1.2 kann der Waldabstand vermindert werden, da sich der festgesetzte Waldstreifen auf einer Breite von 10 m in Form einer versiegelten Panzertrasse innerhalb des Waldes darstellt und somit von dort keine Gefahren, z. B. durch Baumwurf, ausgehen.

Der Bereich des „Westhanges“ befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BF 19 „Hochplateau Castelnau“, jedoch wären durch den dort befindlichen Wald Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vom Erfordernis des Waldabstandes betroffen. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhaltes ist folgende Vorgehensweise vorgesehen:

- Für die Gesamtentwicklung wurde eine Übersicht erstellt, aus der die erforderlichen Gesamtrodungen für die Entwicklung BF 19 (Hochplateau und Westhang) hervorgehen. Die Übersicht beschränkt sich dabei im Bereich des Westhanges auf die Flächen im Eigentum der EGP.
- Für den Bereich des Westhanges wurde ein „vorgezogener“ Rodungsantrag beim Forstamt Trier gestellt. In diesem werden die Gesamtrodung dargestellt, die umweltrelevanten Aspekte ermittelt und dargestellt sowie die erforderlichen Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.
- Diese Vorgehensweise ist möglich, da die beabsichtigte Entwicklung im Bereich des Westhanges zur Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung bereits eingeleitet wurde (frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans „Westhang“ wurde bereits durchgeführt), so dass absehbar eine zeitnahe Rodung erfolgen wird.

Der Rodungsantrag für die Waldflächen im Eigentum der EGP GmbH befindlichen Waldflächen im Bereich des Westhanges wurde gestellt. Mit Schreiben vom 22.02.2019 wurde die Rodungsgenehmigung für diese Flächen erteilt. Der Vollzug der Rodung ist an bestehendes Baurecht geknüpft. Der erforderliche Waldabstand wird ab der Grenze der Baugebiete gemessen. Zur Einhaltung des Waldabstandes werden private Grünflächen festgesetzt, sodass sich der Gesamtabstand zwischen den Wohngebieten und dem Waldrand auf eine Breite von 25 m bzw. 30 m beläuft. Eine Rücknahme des Waldrandes oder ein Waldumbau finden in diesem Teilbereich nicht statt. Die private Grünfläche dient in ihrer Zweckbestimmung insbesondere der Einhaltung des Abstandes zwischen allgemeinen Wohngebieten und dem Waldrand. In dieser Fläche soll zur Gefahrenabwehr keine dauerhafte Aufenthaltsnutzung erfolgen. Zur Abwendung von Haftungsrisiken des Waldeigentümers sollen flankierend Waldschadensverzichtserklärungen getroffen werden. Weitergehende Regelungen sind über einen städtebaulichen Vertrag oder Grundbucheintragung / dingliche Sicherung möglich (z.B. Auflagen zur regelmäßigen Baumkontrolle, Beschränkung des Höhenwachstums der Bäume, Umsetzung von Pflege- und Sicherungsmaßnahmen). Insgesamt können sich durch die Pla-

nung – auch im Grenzbereich öffentlicher Flächen zum Wald – für die Waldeigentümer erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherung ergeben.

7.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll durch ein neu aufzubauendes Ver- und Entsorgungsnetz mit Anschlüssen an die umliegenden existierenden Ver- und Entsorgungsnetze, insbesondere des Bebauungsplans BF 14, angeschlossen werden.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Zur Entwässerung des Plangebietes wurde zum Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept²⁵ erstellt. Entsprechend der Vorgaben des Landeswassergesetz zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser soll die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Trenn- bzw. im modifizierten Trennsystem erfolgen. Schmutz- und Niederschlagswasser sollen demnach getrennt gesammelt und abgeleitet werden.

Die Schmutzwasserableitung des Plangebietes soll über ein neu aufzubauendes Kanalnetz in den bestehenden Schmutzwasserkanal entlang der Albert-Camus-Allee (BF 14) erfolgen (Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserschacht Nr. 110821 der SWT AöR). Von dort soll die Weiterleitung, über das bestehende Kanalnetz der Stadtwerke Trier (SWT AöR), in die Kläranlage der SWT AöR erfolgen. Zur Sicherstellung des Anschlusses an die Albert-Camus-Allee erfolgt die Anbindung des Schmutzwasserkanals durch die geplante öffentliche Grünachse in der Mitte des Quartiers BF 19.

Das im Plangebiet BF 19 anfallende Niederschlagswasser soll vollständig im Erschließungsgebiet verbleiben und über ein neu aufzubauendes Kanalnetz, überwiegend den geplanten zentralen, öffentlichen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Insgesamt sind drei zentrale Regenrückhaltebecken – nördlich der Freizeitwiese, innerhalb der Grünachse sowie im Süden des Plangebietes – vorgesehen.

Zur Dimensionierung der Regenrückhaltebecken wird das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser vollständig, das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken mit rund 40 % berücksichtigt. Rund 60 % des Niederschlagswassers aus den privaten Grundstücken sollen in privaten Retentionsanlagen dezentral zur Versickerung / Verdunstung gebracht und rückgehalten werden. Die erforderlichen Notüberläufe der privaten Versickerungs- und Rückhalteanlagen sollen zusammen mit den restlichen 40 % des Niederschlagswassers aus den privaten Baugebieten an das neu aufzubauende Regenwasserkanalnetz angeschlossen werden. Hierdurch wird ggf. überlaufendes Niederschlagswasser den zentralen Regenrückhalteanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans BF 19 zugeführt. Eine Brauchwassernutzung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist zulässig.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen anfallende Oberflächenwasser wird vollständig den zentralen Regenrückhalte- und Versickerungsmulden zugeführt.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung kann aufgrund der Topographie in drei Teilbereiche und drei Teileinzugsgebiete eingeteilt werden. Zur Beurteilung der Versickerungsleistung

²⁵ Ingenieurbüro Scherf Gbr: Entwässerungskonzept - Kurzfassung, Trierweiler, Juli 2017.

der anstehenden Böden wurden an den geplanten Standorten der zentralen Regenrückhalteanlagen Baugrunduntersuchungen²⁶ durchgeführt. Da entsprechend dem geotechnischen Bericht von eher ungünstigen Versickerungsleistungen auszugehen ist (- die anstehenden Böden sind als schwach durchlässig zu bewerten -), sollen innerhalb der Flächen V 2 und V 3 in der Plankarte zentrale Mulden-Rigolen-Elemente und innerhalb der Fläche V 1 ein neuer zentraler Rückhalteraum ausgebildet werden. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der festgestellten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird zur Einhaltung der Entleerungszeiten von ≤ 24 Stunden eine gedrosselte Entleerung der zentralen öffentlichen Regenrückhalteanlagen sowie ein Notüberlauf in die vorhandenen Vorfluten (von V 1 in Richtung Aulbach, von V 2 in Richtung Kobenbach, von V 3 in Richtung Entwässerungssystem BF 14) vorgesehen. Die Dimensionierung der Becken und Drosseln soll entsprechend den einschlägigen Regelwerken erfolgen. Gemäß Abstimmungen mit der SGD Nord (vgl. E-Mail mit Herrn Konermann, 07.10.2016) nimmt die Naturschutzgebietsverordnung die Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser des „Handwerkerparkes“ (BF 13) in den Aulbach von den Verboten aus. Dies kann entsprechend auch auf den Bebauungsplan BF 19 übertragen werden. Gemäß dieser Interpretation des Wortlautes auf die Entwicklung des Bebauungsplanes mit Wohnen ist eine Anpassung der Verordnung nicht erforderlich.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Vorfluter ist ein Entwässerungsantrag zu stellen.

Aufgrund der geplanten Geländemodellierung in den Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 5 zum öffentlichen Fuß- und Radrundweg ist eine Entwässerungsmulde mit Anschluss an die zentralen Rückhalte- und Versickerungsanlagen vorgesehen, um das auf den privaten Grundstücken sowie das auf dem „Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg“ anfallende Niederschlagswasser aufzufangen.

Entsprechend der bereits mit den Bebauungsplänen BF 14 und BF 15 verfolgten Zielsetzungen wird auch für den Bebauungsplan BF 19 zur Reduzierung der Abflussmengen für Gebäudeneubauten (Ausnahme WA 1.1 – „Stadtkrone“) eine Dachbegrünung vorgesehen und mit dem Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso wird in den allgemeinen Wohngebieten die Oberflächenbefestigung mit versickerungsfähigem Belag verbindlich festgesetzt. Diese Maßnahmen tragen zu einer Rückhaltung und Verdunstung sowie Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei.

Gemäß dem Entwässerungskonzept kommt es mit den geplanten Maßnahmen nach derzeitigem Stand zu einer Reduktion des Abflussvolumens im vorhandenen Mischwasserkanal. Weiterhin ist eine Gefährdung bestehender oder geplanter baulicher Anlagen unterhalb des Plangebietes BF 19 durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Entwässerung B 268

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers auf der B 268 sollen mit dem Neubau des geplanten Knotenpunktes auch entsprechende straßenbegleitende Entwässerungsmulden

²⁶ Dr. Jung und Lang Ingenieure: Geotechnischer Bericht Nr. 1295-1G01, Trier, 14.04.2016.

am Fuß des geplanten Lärmschutzwalles als straßeneigenes Entwässerungssystem neu hergestellt werden.

Außengebietswasser

Gemäß den Aussagen im Entwässerungskonzept ist aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes nicht mit nennenswerten Zuflüssen von Außengebietswasser zu rechnen.

Trinkwasser

Im Plangebiet werden die bestehenden Trinkwasserleitungen außer Betrieb genommen und es soll ein neues Wasserleitungsnetz aufgebaut werden.

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung im Plangebiet muss über Anbindung an den Hochbehälter „Mariahof“ der Neubau einer ca. 2,0 km langen Trinkwassertransportleitung durch den Mattheiser Wald, erfolgen, damit im Brandfall ein ausreichender Löschwasserdruck zur Verfügung gestellt werden kann (vgl. Abbildung 28). Für die Neuanlage der Trinkwasserleitung durch das Naturschutzgebiet ist eine Befreiung von der Naturschutzgebietsverordnung erforderlich. Die notwendigen Antragsunterlagen befinden sich derzeit in der Vorbereitung und Abstimmung mit den Behörden. Der Neubau der geplanten Trinkwasserleitung ist für Sommer 2018 geplant.

Im Plangebiet werden für den geplanten Verlauf der Trinkwasserleitung über die allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger aufgenommen.

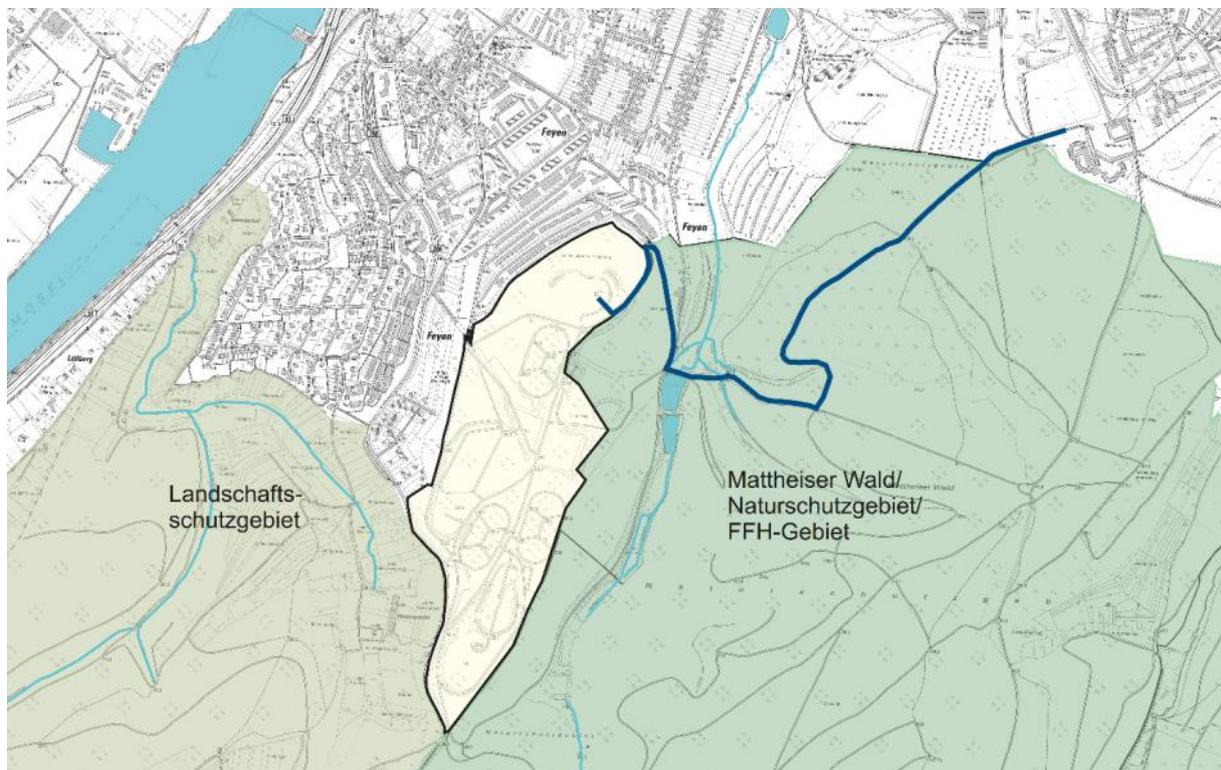


Abbildung 28: Geplante Trinkwasserleitung Mattheiser Wald (dunkelblaue Linie)

Löschwasser

Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung werden bei der Neuplanung berücksichtigt. Ein ausreichender Löschwasserdruck kann im Rahmen der Neuplanung gewährleistet werden.

Strom

Die Stromversorgung soll über das umliegende Versorgungsnetz erfolgen. Damit eine ausreichende Versorgung im Plangebiet gewährleistet werden kann, sind zusätzliche Transformatorstandorte erforderlich. Die Transformatorstandorte sind im Zuge der weiteren Projektierung mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Eine Festsetzung der Standorte erfolgt nicht im Bebauungsplan, da die abschließende Leitungs koordinierung noch aussteht. Hierdurch wird eine möglichst große Flexibilität in der Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet. Die Standorte sind gemäß den geplanten Festsetzungen weiterhin z.B. gemäß § 14 Abs. 2 BauGB innerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zulässig.

Gas

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationstrassen soll über das umliegende Versorgungsnetz erfolgen. Die Kabelverteilerstationen sind im Zuge der weiteren Projektierung mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Richtfunkstrecke

Über das Plangebiet verläuft die Richtfunkstrecke FY1112-FY1118 in einer Höhe von ca. 65 m (relativ zum Boden). Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecke sind aufgrund der mit dem Bebauungsplan zulässigen Höhen baulicher Anlagen, nicht zu erwarten.

Erneuerbare Energien

Die Stadtwerke Trier haben parallel zum Bebauungsplanverfahren die Versorgung des Plangebietes mit einem „kalten Nahwärmenetz“ auf Basis von Eisspeichern geprüft. Das Konzept wurde jedoch aufgrund der hohen Investitionskosten nicht weiter verfolgt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Nutzung von Anlagen für erneuerbare Energien grundsätzlich nicht entgegen.

7.8 Städtebaulicher Vertrag

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde zwischen der Stadt Trier und der EGP GmbH ein städtebaulicher Grundvertrag geschlossen. In diesem wurden wesentliche Grundzüge, die weitere Planung betreffen, z.B. Regelungen zur äußeren Erschließung, Prüfung von Schallschutz, Anteil sozial geförderter Mietwohnungsbau, usw., verankert.

Weiterhin sollen in städtebaulichen Verträgen die Durchführung der Erschließung, des naturschutzrechtlichen und forstwirtschaftlichen Ausgleichs nach dem Bebauungsplan BF 19 geregelt werden.

Die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erfolgt auf den Eigentumsflächen der EGP GmbH nach den Maßgaben des städtebaulichen Grundvertrags durch die EGP GmbH anhand der Festsetzung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Bebauungsplan. Die mit der Durchführung der Erschließung verbundenen technischen und sonstigen Anforderungen werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag auf der Grundlage von § 124 ff BauGB getroffen.

Die Sicherung der Artenschutz- und Ausgleichmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Regelungen der EGP GmbH.

7.9 Bodenordnung

Der Bebauungsplan BF 19 bereitet die Grundlagen zur Durchführung von Maßnahmen der Bodenordnung gemäß §§ 45-84 BauGB vor, die im Wesentlichen im Bereich des östlich verlaufenden „Wirtschaftsweges / Fuß- und Radweg“ erforderlich werden. Auf die erforderliche Ausparzellierung von noch in der Erschließungsplanung abzustimmenden und privatrechtlich zu sichernden Netzstationen zur Sicherung der zu erwarteten steigenden Bedarfe der Elektrizitätsversorgung wird hingewiesen. Eine abschließende Planung des Versorgungsträgers wird dem Erschließungsvertrag als Anlage hinzugefügt.

7.10 Kosten der Planung

Regelungen zur Tragung der im Zusammenhang mit der Planung entstandenen Kosten sind im städtebaulichen Grundvertrag verankert bzw. werden im städtebaulichen Vertrag bzw. in den Erschließungsverträgen zwischen der Stadt Trier und der EGP GmbH getroffen.

Nach dem städtebaulichen Grundvertrag trägt die EGP GmbH die Kosten von Ordnungsmaßnahmen (Abbruch usw.), der Planung, der Bauleitplanung inkl. erforderlicher Gutachten sowie die Kosten für die Realisierung der inneren Erschließung, deren Anschluss an das bestehende Straßennetz und anteilig für erforderliche Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes sowie die Kosten zur Herstellung von öffentlichen Grünflächen und Fußwegen innerhalb des Plangebietes.

Anpassungsmaßnahmen im Umfeld des Bebauungsplanes werden durch die Entwicklung im Plangebiet ggf. erforderlich und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

7.11 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan BF 19 werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

Tabelle 6: Flächenbilanz (ca. Angaben, gerundet)

| Bezeichnung | Flächen in ha |
|--|---------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 14,3 |
| Grünflächen | 5,6 |
| Maßnahmenflächen | 3,1 |
| Waldflächen | 12,2 |
| Verkehrsflächen ohne Fußwege (inkl. Wanderparkplatz) | 3,7 |
| Fußwege | 0,6 |
| Lärmschutzanlagen | 0,5 |
| Retentionsflächen | 0,9 |

| | |
|--------------------------|-------------|
| SWT Versorgungsfläche | 0,3 |
| Plangebiet gesamt | 41,2 |

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

Trier, 27.09.2019

gez. Andreas Ludwig, Baudezernent

8 Rechtsgrundlagen, DIN-Vorschriften, Regelwerke

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

9 Verzeichnisse

Verzeichnis der berücksichtigten Gutachten und Fachplanungen:

1. Altenbockum & Partner, Geologen: Bauabfall- und Bodenmanagementkonzept, Aachen, 11.09.2013.
2. ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung (12.06.2015): Mobilitätskonzept Castelnau II – Räumliche Auswirkungen, Hamburg.
3. CIMA (September 2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trier 2025+, Köln.
4. Dr. Jung+Lang Ingenieure: Castelnau II – Sanierung und mögliche Nutzungsbereiche, Trier, 31.03.2014.
5. Dr. Jung + Lang Ingenieure: Geotechnischer Bericht Nr. 1295-1G01, Trier, 14.04.2016.
6. Dr. Jung + Lang Ingenieure: Umwelttechnische Stellungnahme (Nr. 1295-3S01b)– Bewertung der Altlastensituation für die Erstellung des Bebauungsplans BF 19 „Castelnau Hochplateau“, Trier, 21.08.2017.
7. FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan BF 19 „Castelnau Hochplateau“ in Trier, Nr. P16-046/E2, Kaiserslautern, 31.08.2017.
8. FIRU mbH: Quartiersrahmenplan ehemaliges französisches Übungsgelände – Castelnau II, Koblenz, 06.04.2016.
9. FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan BF 19 „Castelnau Hochplateau“ in Trier (Nr. P16-046+/E4), Kaiserslautern, 11.03.2019.
10. GIU mbH: Bestandsanalyse soziale Infrastruktur, Saarbrücken, 09.10.2014.
11. Ingenieurbüro Scherf Gbr: Entwurfsplanung Gebietserschließung BF 19 – Knotenpunkt B 268, Trierweiler, Juni 2017.
12. Ingenieurbüro Scherf Gbr: Entwässerungskonzept - Kurzfassung, Trierweiler, Juli 2017.
13. Landesforsten et al. (2016): Karte Naturschutzgebiet Mattheiser Wald – Wanderwege, Trier.
14. Ramboll Studio Dreiseitl + Joachim Eble Architektur: Städtebauliches Konzept, Überlingen/Tübingen, 13.02.2019.
15. R + T – Topp Huber-Erler Hagedorn: Trier – Verkehrsuntersuchung zum BF 14; Darmstadt, Februar 2013.
16. R + T Topp Huber-Erler Hagedorn – Ingenieure für Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung südöstliche Stadtteile; Darmstadt, Dezember 2015.
17. R + T Topp Huber-Erler Hagedorn – Ingenieure für Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung Entwicklung Castelnau II – Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan BF 19; Darmstadt, 24.08.2017.
18. weluga Umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner: Rahmenplanung Castelnau II - Sonderuntersuchungen zu Fauna und Biotoptypen, Bochum, Dezember 2013.
19. weluga Umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner: Rahmenplanung Castelnau II – Fachbeitrag zur Artenschutz-Vorprüfung, Bochum, Dezember 2013.

20. weluga Umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner: Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 BNatSchG zu dem Natura 2000- Gebiet „Mattheiser Wald“, Bochum, 06.10.2014.
21. weluga Umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner: Trier - Bebauungsplan BF 19 „Hochplateau Castelnau“. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Februar 2019
22. weluga Umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner: Trier - Bebauungsplan BF 19 „Hochplateau Castelnau“. Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 BNatSchG zum Natura 2000-Gebiet „Mattheiser Wald“ (DE-6205-303), Februar 2019
23. weluga Umweltplanung: Gutachterliche Stellungnahme zur Vereinbarkeit der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans BF 19 mit dem Schutzzweck und den Verboten des Naturschutzgebietes „Mattheiser Wald“, Bochum, 22.06.2017.
24. weluga Umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner: Fachbeitrag Naturschutz, Bochum, Februar 2019.

Abbildungsverzeichnis:

| | |
|--|-----|
| Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Plangebiets „Hochplateau Castelnau“ (ehemaliges Übungsgelände) | 3 |
| Abbildung 2: Übersichtsplan ehem. Nutzungsbereiche..... | 3 |
| Abbildung 3: Ausschnitte RROP / RROPE (ohne Maßstab) | 9 |
| Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2030 mit Überlagerung des Geltungsbereichs (Stand Februar 2019)..... | 12 |
| Abbildung 5: Übersichtskarte rechtskräftiger Bebauungspläne mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans BF 19..... | 14 |
| Abbildung 6: Bebauungsplan BF 13 „Handwerkerpark Trier-Feyen“ mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BF 19 (links) / Flächen für die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen des BF 13 (rechts)..... | 15 |
| Abbildung 7: Bebauungsplan BF 14 „Hangterrassen Castelnau“ mit Überlagerung des Geltungsbereichs BF 19 (rote Linie)..... | 16 |
| Abbildung 8: Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Kaserne Castelnau in Trier-Feyen" | 18 |
| Abbildung 9: Auszug Übersichtsplan Leitziele Siedlungsraum / Nutzung des Stadtteilrahmenplan Feyen-Weismark mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans BF 19..... | 19 |
| Abbildung 10: Städtebaulicher Quartiersrahmenplan „Ehemaliges französisches Übungsgelände – Castelnau II“ | 21 |
| Abbildung 11: Städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept Castelnau II (Stand: November 2015) | 23 |
| Abbildung 12: Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (LANIS) mit Überlagerung des Plangebietes (schwarz gestrichelte Linie) | 25 |
| Abbildung 13: Überlagerung des Bebauungsplanes und der Grenze des Naturschutzgebietes / FFH-Gebietes | 26 |
| Abbildung 14: Städtebauliches Konzept „ehemaliges Übungsgelände – Castelnau II“ (ohne Maßstab) | 31 |
| Abbildung 15: Prinzipskizze Erschließungssystem (Ramboll Studio Dreiseitl + Eble Messerschmidt Partner, Stand 25.02.2019) | 33 |
| Abbildung 16: Prinzipskizze Parkierungskonzept (Ramboll Studio Dreiseitl + Eble Messerschmidt Partner, Stand 25.02.2019) | 35 |
| Abbildung 17: Wanderwegenetz im Naturschutz- und FFH-Gebiet Mattheiser Wald mit Anknüpfungspunkten zum Plangebiet..... | 39 |
| Abbildung 18: Prinzipskizze Freiraumkonzept (Ramboll Studio Dreiseitl + Eble Messerschmidt Partner, Stand 07.09.2017) | 41 |
| Abbildung 19: Prinzipskizze Gebäudetypologien (Ramboll Studio Dreiseitl + Eble Messerschmidt Partner, Stand 25.02.2019) | 44 |
| Abbildung 20: Prinzipskizze zulässige Stützmauern / Böschungen im Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen | 101 |

| | |
|---|-----|
| Abbildung 21: Potentielle Radonbelastung | 103 |
| Abbildung 22: Entwurfsplanung zur Anbindung des Bebauungsplans BF 19 an die B 268 (Stand 23.08.2017) | 116 |
| Abbildung 23: Schematische Darstellung des untersuchten Straßennetzes im Plangebiet.... | 119 |
| Abbildung 24: Kfz-Verkehrsmengen im Ist-Zustand (DTVw)..... | 121 |
| Abbildung 25: Ganglinie des Kfz-Verkehrs auf der B 268 in Fahrtrichtung Trier | 122 |
| Abbildung 26: Kfz-Verkehrsmengen im Prognosenullfall 2025-1 (DTVw) | 123 |
| Abbildung 27: Kfz-Verkehrsmengen im Prognoseplanfall 2025-1 (DTVw) | 125 |
| Abbildung 28: Geplante Trinkwasserleitung Mattheiser Wald (dunkelblaue Linie) | 135 |

Tabellenverzeichnis:

| | |
|---|-----|
| Tabelle 1: Kriterienliste „Geschlechtergerechtigkeit („Gender Mainstreaming“)" | 110 |
| Tabelle 2 Berechnungsgrundlage Anzahl der Einwohner | 113 |
| Tabelle 3 Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen | 118 |
| Tabelle 4: Vergleich der Verkehrsbelastungen der relevanten Straßenabschnitte auf der B 268 zwischen dem Prognosenullfall 2025-1 und dem Prognoseplanfall 2025-1.. | 126 |
| Tabelle 5: Vergleich der Verkehrsbelastungen der relevanten Straßenabschnitte auf der Albert-Camus-Allee zwischen dem Prognosenullfall 2025-1 und dem Prognoseplanfall 2025-1 | 127 |
| Tabelle 6: Flächenbilanz (ca. Angaben, gerundet) | 137 |

Anlage 2: Geländeschnitte, Entwurf, Stand 18.03.2019 (unmaßstäblich) (Ramboll Studio Dreiseitl + Eble Messerschmidt Partner)

