

STADT TRIER • VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BOL 28

„Brauerei Olewig“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, August 2024
Stand: §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 170
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE



Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....	4
1.3.	Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1.	Bebauung und Nutzung	6
2.2.	Verkehrliche Erschließung	6
2.3.	Immissionsbelastungen	7
2.3.1.	Lärmimmissionen und –emissionen	7
2.3.2.	Geruchsemissionen	7
2.4.	Ver- und Entsorgung.....	8
2.4.1.	Wasserversorgung	8
2.4.2.	Schmutzwasser, Regenwasser	8
2.4.3.	Elektrizitätsversorgung:	8
2.4.4.	Bestehende Leitungen	8
2.5.	Starkregen	9
2.6.	Eigentumsverhältnisse.....	11
3.	Verfahrenshinweise	12
4.	Planungsvorgaben	12
4.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2.	Raumordnungs- und Landesplanung	13
4.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
4.4.	Landschaftsplan	14
4.5.	Baumschutzsatzung der Stadt Trier	15
4.6.	Baulast	15
4.7.	Informelle Planungen	15
4.7.1.	Stadtteilrahmenplan	15
4.7.2.	Spielraumleitplanung.....	16
4.8.	Einzelhandelskonzept	16
4.9.	Rahmenplan Außenwerbung	16
4.10.	Schutzgebiete und –objekte	16
4.11.	Landschaftsschutzgebiet	17
4.12.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
4.13.	Waldabstand.....	18
5.	Planungsziele	20
5.1.	Architektonisches Konzept	20
5.2.	Bestehender Gehölzstreifen außerhalb des Geltungsbereichs und Grünkonzept	24
5.3.	Stellplätze	24
5.4.	Erschließung	25
5.5.	Brandschutz	26
5.6.	Fahrrecht für die Stellplätze des Löschzug Olewig	26

5.7.	Abfallentsorgung	27
5.8.	Öffentliche Beleuchtung.....	27
5.9.	Planungsalternativen.....	27
6.	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	28
6.1.	Vorhaben	28
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	29
6.2.1.	Zulässige Grundfläche.....	29
6.2.2.	Zahl der Vollgeschosse.....	29
6.2.3.	Höhe baulicher Anlagen	29
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	31
6.3.1.	Bauweise.....	31
6.3.2.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	31
6.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	32
6.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	33
6.6.	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
6.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....	36
6.8.	Maßnahmen zum Artenschutz	37
6.9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	38
6.10.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	38
6.11.	Örtliche Bauvorschriften.....	42
6.11.1.	Dachform und Dachgestaltung.....	42
6.11.2.	Werbeanlagen	42
7.	Hinweise und Empfehlungen	43
7.1.	Hinweis Telekommunikation	43
7.2.	Archäologie.....	44
7.3.	Boden und Baugrund.....	44
7.4.	Radon	44
7.5.	Altablagerungen	46
7.6.	Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	46
7.7.	Starkregenereignisse	46
7.8.	Nisthöhlen und Fledermausquartiere	47
8.	Auswirkungen der Planung	47
8.1.	Städtebauliche Auswirkungen	47
8.2.	Auswirkungen durch Lärmimmissionen	48
8.2.1.	Anlagenlärm / Gewerbelärm	48
8.2.2.	Verkehrslärm	49
8.3.	Auswirkungen auf die Umwelt	50
8.4.	Auswirkungen auf den Artenschutz.....	51
8.5.	Klimaauswirkungen	52
8.6.	Ver- und Entsorgung (Entwässerungskonzept)	53
8.6.1.	Schmutzwasserentwässerung	53
8.6.2.	Regenwasserbewirtschaftung	54

8.6.3. Wasserversorgung.....	56
8.6.4. Löschwasser.....	57
8.6.5. Starkregenvorsorge	57
8.6.6. Elektrizitätsversorgung	57
8.6.7. Abfallwirtschaft	58
8.7. Gender Mainstreaming.....	58
8.8. Kosten und Finanzierung	60
8.9. Bodenordnerische Maßnahmen.....	60
8.10. Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags.....	60
8.11. Flächenbilanz	61
Planzeichnung.....	62

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Für ein Grundstück am Retzgrubenweg neben dem Feuerwehrgerätehaus des Löschzug Olewig liegt ein Baugesuch zur Errichtung eines Betriebsgebäudes für eine Braustätte vor. Ein Verkauf bzw. gastronomische Nutzung ist in dem Betriebsgebäude nicht vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans BU 3/1 "L 143 Umgehung Olewig, Teilabschnitt Olewiger-Straße 90 bis Brettenbach". Im Hinblick auf die dem Vorhaben entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans BU 3/1 bzw. die teilweise Lage im baulichen Außenbereich ist für die Umsetzung des Baugesuchs die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Insofern sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans BOL 28 "Brauerei Olewig" die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen werden.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung des Gesamtvorhabens sollen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag geschaffen werden.

1.2. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

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

- im Norden durch Wohnbebauung und eine an den Wirtschaftsweg angrenzende Böschung
- im Westen durch das Feuerwehrgerätehaus Olewig,
- im Süden durch die Riesling-Weinstraße und deren seitlichen Gehölzstreifen,
- im Osten durch Sukzessionsfläche.

Größe des Plangeltungsbereiches: rd. 2.324 m²

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Olewig:

Flur 12

Parzellennummer: 10 (teilw.), 11 (teilw.), 12/1 (teilw.)

Als Kartengrundlage dient eine digitale Stadtgrundkarte (Stand 26.10.2020).



Abbildung 1: Geltungsbereichsgrenze (Quelle: digitale Stadtgrundkarte (DSGK) der Stadt Trier, Stand: 26.10.2020)

1.3. Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP-Verfahren gemäß § 12 BauGB) bezogen auf das Plangrundstück mit einem Investor, der als Eigentümer der Liegenschaft künftig als Vorhabenträger im Plangebiet auftritt, aufgestellt werden.

Die geplante öffentliche Erschließungsfläche befindet sich zwar nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, aber zum Ausbau als Straßenverkehrsfläche gem. den Vorgaben der Stadt Trier ist ein direkter Zugriff gegeben, um die Planumsetzung sicherzustellen. Eine Regelung zum Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird im Durchführungsvertrag vorgenommen. Die im Planvollzug herzustellende Erschließung ist somit Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zusätzlich umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – nicht hingegen der Vorhaben- und Erschließungsplan - die nördlich angrenzende Fläche des Wirtschaftswegs, der an die geplante öffentliche Verkehrsfläche anbindet. Die Nutzung als Wirtschaftsweg wird künftig bauplanungsrechtlich gesichert, wodurch gewährleistet wird, dass keine Grundstücke östlich des Planvorhabens und des Anwesens Retzgrubenweg 15 straßenmäßig erschlossen werden.

Ein Teil der Fläche des Flurstücks 11, Flur 12, Gemarkung Olewig, das sich in städtischem Eigentum befindet (Löschzug Olewig) wird ebenfalls in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Dort soll Planrecht für private Stellplätze entstehen. Die Zufahrt wird durch ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück des Vorhabenträgers (Flurstück 10) gesichert.

Damit sind der Wirtschaftsweg und die privaten Stellplätze auf dem Flurstück 11, Flur 12, Gemarkung Olewig nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, sondern nur des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Grundsätzlich ist es gemäß § 12 Abs. 4 BauGB möglich, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen, wenn es sich um sachnotwendige Ergänzungen in Bezug auf das VEP-Gebiet handelt. In diesem Fall hat der Planungsträger die hierfür erforderlichen planerischen Festsetzungen zu treffen, um seinen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für den einbezogenen Bereich Rechnung zu tragen.

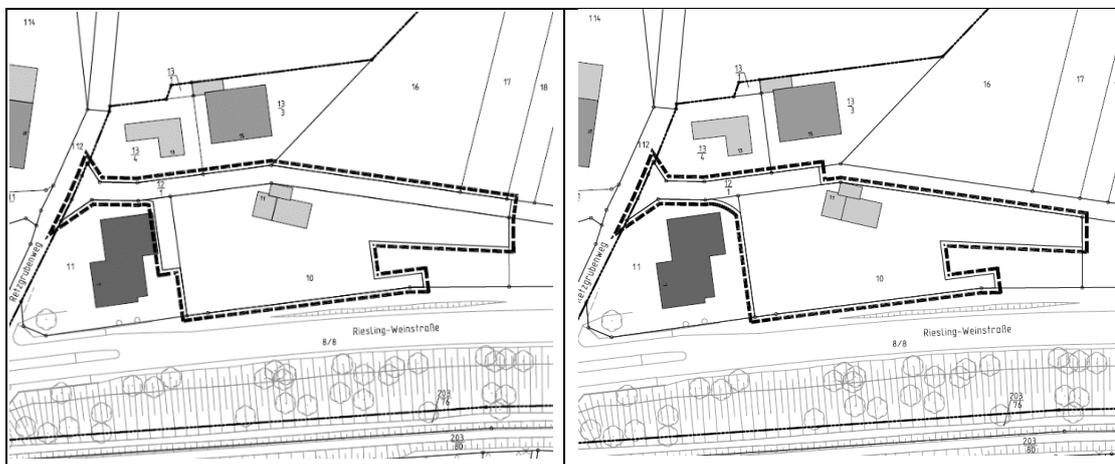


Abbildung 2:
Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan

Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung

Der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist unversiegelt und besteht hauptsächlich aus Wiesenflächen und Brachland.

Früher befand sich im Plangebiet eine Schreinerwerkstatt zur Herstellung von Holzfässern. Das Grundstück war im westlichen Teil mit einem untergeordneten, vorwiegend zur Freizeitnutzung dienenden Gebäude (größeres Gartenhaus & Garage), einschließlich dessen Zuwegung, bebaut. Des Weiteren war im mittleren Grundstücksteil ein kleinerer Schuppen vorhanden. Die Gebäude wurden im Jahr 2023 abgebrochen, so dass sich der bislang bebaute Grundstücksteil bis zur südlichen Plangebietsgrenze als vegetationsfreie Brache mit verdichteter oberer Bodenschicht darstellt.

Vom bestehenden, unbefestigten Wirtschaftsweg fällt das Gelände zunächst mit einer steilen Böschung Richtung Süden ab.

Das Gelände war insgesamt verbuscht, wurde jedoch in der Vergangenheit weitestgehend offen gehalten. Zur Riesling-Weinstraße wird das Grundstück durch einen lichten Gehölzriegel auf dem angrenzenden Grundstück der Riesling-Weinstraße abgegrenzt.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung ist über den von der Riesling-Weinstraße abzweigenden Retzgrubenweg vorhanden. Oberhalb des Feuerwehrhauses knickt die Erschließung nach Osten ab. Bis zur Ostfassade des Feuerwehrhauses ist der Weg befestigt, ab dort verläuft er als unbefestigter Weg entlang der Anwesen Retzgrubenweg 13 und 15 Richtung Osten.

Die vom Retzgrubenweg nach Osten ausgehende Erschließung zur Anbindung des Brauereigebäudes soll bis zum Anwesen Retzgrubenweg 15 ausgebaut und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahme trägt der Vorhabenträger. Näheres dazu wird im Durchführungsvertrag geregelt.

2.3. Immissionsbelastungen

2.3.1. Lärmimmissionen und –emissionen

Im Jahr 2018 wurde durch das Ingenieurbüro ISU eine schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Kleinbrauerei erstellt. Im Zuge dieser schalltechnischen Untersuchung wurde der Anlagenlärm durch das Bauvorhaben auf die umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen untersucht.

Zwischenzeitlich haben sich die Planungen zum Bauvorhaben bezüglich der Stellplatzanzahl geändert. Des Weiteren sieht die weiterentwickelte Planung die Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung / Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im 1. Obergeschoss des Bauvorhabens vor. Aufgrund der veränderten Planungssituation wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung und Überprüfung des Gutachtens von 2018 notwendig.

Aus schalltechnischer Sicht sind die Geräuscheinwirkungen der Stellplätze auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage zu bewerten.

Da in räumlicher Nähe zum Bauvorhaben die L 143 verläuft, sind aus schalltechnischer Sicht die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage zu bewerten. Auf die näheren Ausführungen in Kapitel 8.2 wird verwiesen.

2.3.2. Geruchsemissionen

Zu möglichen Geruchsemissionen wurde von der BANKE process * solutions, Taufkirchen, eine Expertenmeinung eingeholt. In dieser Expertise wird dargelegt, dass aufgrund der verwendeten Brautechnik (Pfannendunstkondensator) ein Freiwerden von Geruchsstoffen ausgeschlossen werden kann, da es keine Dampfverbindung nach außen geben wird. Daher bestehen im Hinblick auf mögliche Geruchsmissionen keine Auswirkungen auf die Nachbarbebauung.

Eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für das Vorhaben ist, unabhängig von der Produktionsmenge, in jedem Fall erforderlich.

2.4. Ver- und Entsorgung

2.4.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz vom Retzgrubenweg aus sichergestellt werden. Der Anschluss an eine Trinkwasserleitung ist bereits gegeben.

2.4.2. Schmutzwasser, Regenwasser

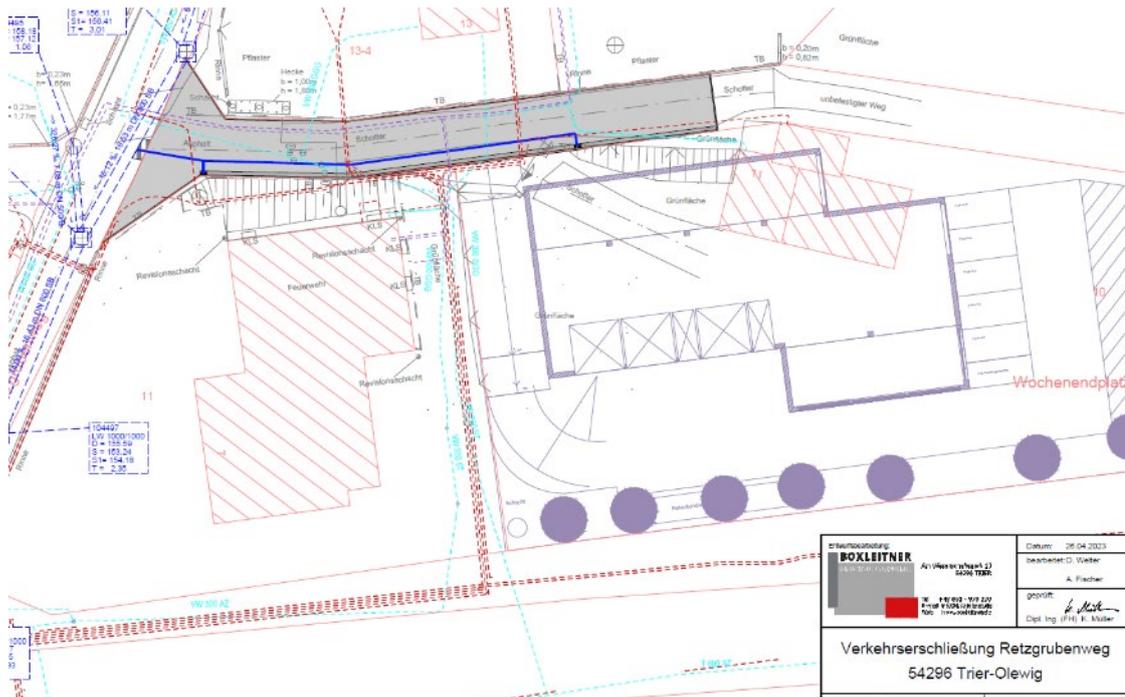
Das Plangebiet besitzt laut Netzauskunft vom 11.06.2018 keinen Anschluss an die Kanalisation der SWT-AöR. Der nächste Anschlusspunkt an eine Schmutzwasseranschlussleitung ist der Mischwasserschacht im Retzgrubenweg.

2.4.3. Elektrizitätsversorgung:

Das Plangebiet ist seitens der Elektrizitätsversorgung erschlossen.

2.4.4. Bestehende Leitungen

Im westlichen Randbereich des städtischen Flurstücks 11 (Grundstück Feuerwehr) verlaufen mehrere Leitungen (Trinkwasser und Stromleitungen) unterhalb der geplanten Stellplätze für die Feuerwehr. Im Einfahrtbereich zum beplanten Grundstück, verläuft ein Teilabschnitt einer bestehenden Trinkwasserleitung durch das Grundstück des Vorhabenträgers. Des Weiteren ragen seitliche Schutzabstände der Trinkwasserleitung in das Flurstück 10 hinein (s. Lageplan mit Bestandsleitungen im und um das Plangebiet in Abbildung 3). Die Leitungen einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzabstands (jeweils einseitig) werden mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert, sofern dieser in das private Grundstück hineinreicht. Sollte sich im Rahmen der Ausführungsplanung unerwarteterweise herausstellen, dass dennoch ein Stützbauwerk erforderlich würde, sind sodann geeignete Schutzmaßnahmen mit dem Leitungsträger abzustimmen.



Versorgungseinrichtung

vorhanden

- - - - - Trinkwasser
- - - - - Stromleitung
- - - - - Telekom
- - - - - Kabel-Deutschland

Entwässerung

vorhanden

-
- = = () = = Regenwasserkanal mit Kontrollschacht

Entwässerung

geplant

- Regenwasseranschluss

Die vorh. Leitungstrassen wurden nach Angaben der jeweiligen Versorgungsträger übernommen. Die genaue Lage muß jedoch vor Baubeginn durch Abstimmung und Einweisung der einzelnen Versorgungsträger geprüft werden.

Abbildung 3: Bestandsleitungen im und um das Plangebiet (Quelle: Boxleitner, Stand 26.04.2023)

2.5. Starkregen

Im Fall von Starkregenereignissen, die sich infolge der globalen Klimaerwärmung verstärken und häufiger auftreten können, kann es begünstigt durch die topographischen Verhältnisse zu Abflusskonzentrationen kommen. Grundsätzlich ist der Bereich um den Retzgrubenweg von Abflussfahnen betroffen. Im Starkregenfall (Starkregenindex 7) fließt der Niederschlagswasserabfluss über den Retzgrubenweg zur Riesling-Weinstraße ab. Ein Teil des Starkregenabflusses erfolgt auch zwischen den Anwesen Retzgrubenweg 13 und 15 zum vorhandenen Wirtschaftsweg. Im Plangebiet selbst sind Überflutungshöhen von bis zu < 100 cm möglich.

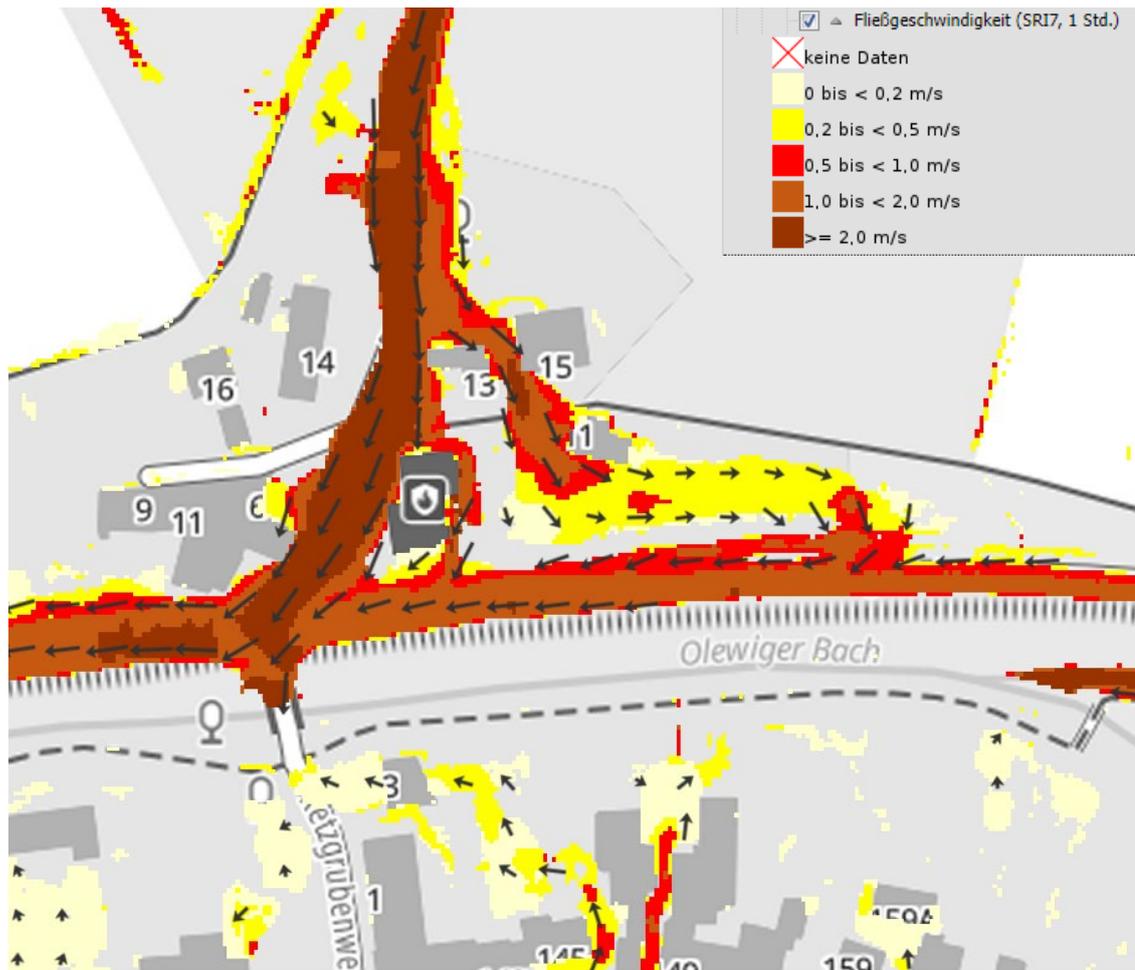


Abbildung 4: Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung bei außergewöhnlichen Starkregen (SRI7) (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP)

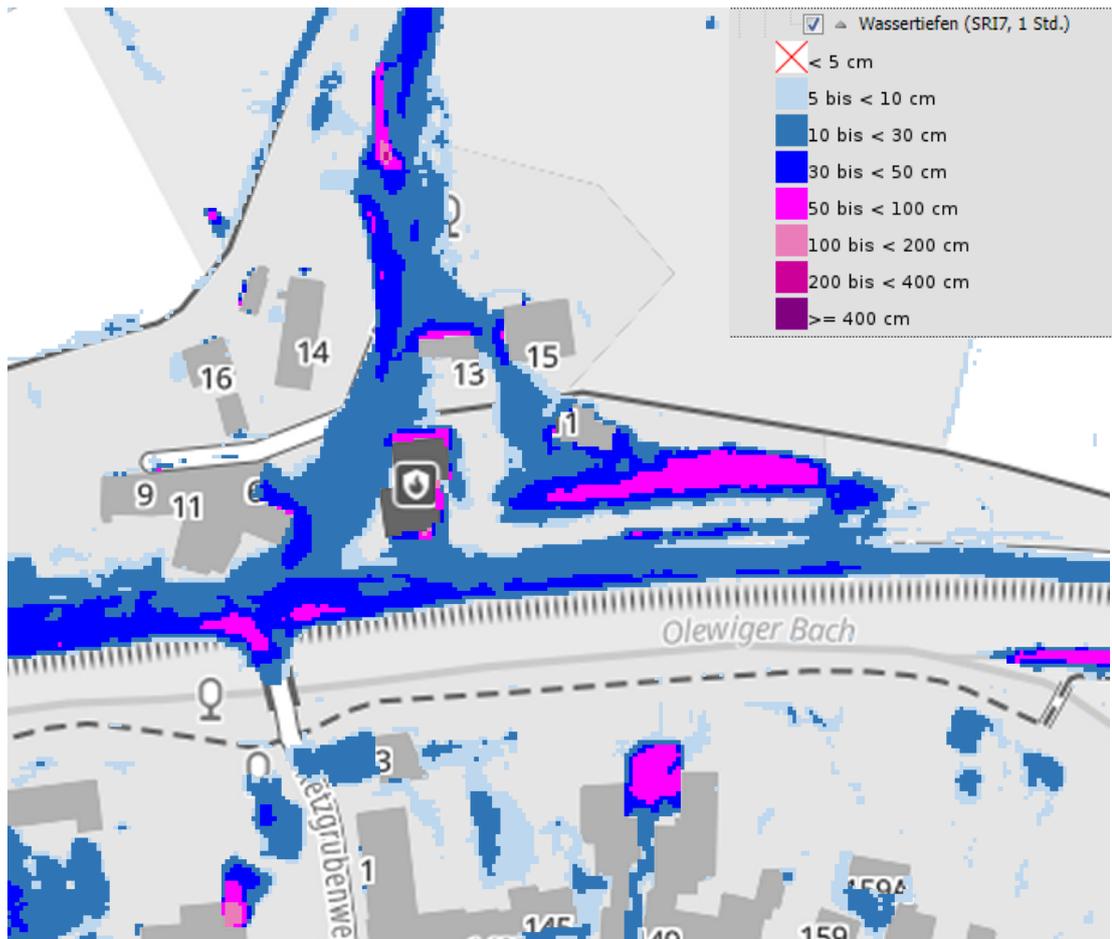


Abbildung 5: Wassertiefen bei außergewöhnlichen Starkregen (SRI7) (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP)

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen infolge von Starkregenereignissen wird auf das Kapitel 8.6.5 verwiesen.

2.6. Eigentumsverhältnisse

Das überplante Flurstück 10 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Da die Ein- bzw. Ausfahrt zur geplanten Brauerei über das städtische Flurstück Nr. 11 verläuft, wird ein Verkauf einer neu zu vermessenden Teilfläche von ca. 10,7 m² an den Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befinden sich in städtischem Eigentum. Daran wird sich auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans nichts ändern. Die Fläche für mögliche Stellplätze für die Feuerwehr auf dem Flurstück 11 verbleiben ebenfalls in städtischem Eigentum. Die Erschließung über das Privatgrundstück des Vorhabenträgers wird mithilfe eines Geh- und Fahrrechtes gesichert.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bezieht sich alleine auf die Flächen, für die eine Verfügungsbefugnis für den Vorhabenträger besteht, da die Flächen in dessen Eigentum liegen bzw. zum Satzungsbeschluss in dessen Eigentum übergehen. Die Verfügbarkeit zugunsten des Vorhabenträgers ist damit gegeben. Die öffentliche Erschließungsfläche wird zur Durchführung der gem. Durchführungsvertrag erforderlichen

Erschließungsmaßnahmen, die vom Vorhabenträger durchgeführt werden seitens der Stadt Trier zur Verfügung stehen.

3. Verfahrenshinweise

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen - wie zuvor dargelegt wurde - die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kleinbrauerei geschaffen werden. Es besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB.

Als Planverfahren wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung aufgestellt, als vorhabenbezogener Bebauungsplan BOL 28 „Brauerei Olewig“ in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag.

4. Planungsvorgaben

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das geplante Areal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans BU 3/1 "L 143 Umgehung Olewig, Teilabschnitt Olewiger-Straße 90 bis Brettenbach" und ist darin als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung von Grünflächen umfasst allerdings auch weitere, inzwischen bebaute Bereiche wie z. B. das Feuerwehrgerätehaus. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans BU 3/1 (Satzungsbeschluss am 31.01.1974) wurde noch von einem vierstreifigen Ausbau der Riesling-Wein-Straße ausgegangen. Ein derartiger Ausbau entspricht aus heutiger Sicht jedoch nicht mehr den verkehrsplanerischen Zielvorstellungen.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BOL 28 treten dessen Festsetzungen an die Stelle der Festsetzungen des Bebauungsplans BU 3/1 „L 143 Umgehung Olewig, Teilabschnitt Olewiger-Straße 90 bis Brettenbach“.

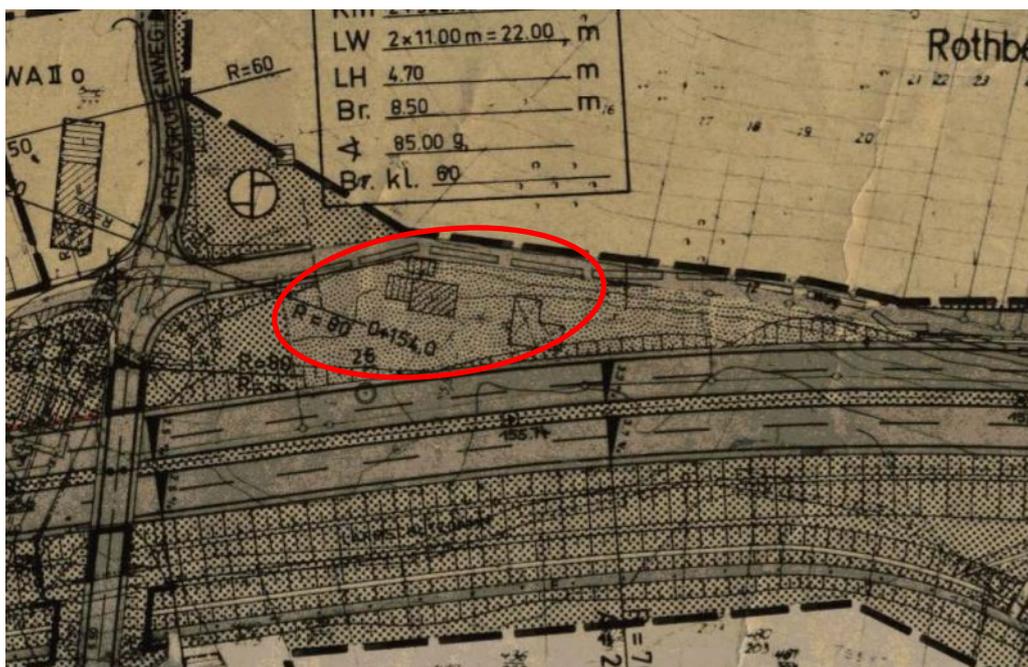


Abbildung 6: Auszug aus Bebauungsplan 3/1

4.2. Raumordnungs- und Landesplanung

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

Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Trier stellt gem. LEP IV (Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung; Entwicklung) als Oberzentrum den Kern eines sog. Entwicklungsschwerpunktes mit oberzentraler Ausstrahlung dar. Nach Grundsatz G 52 soll eine weitere industriell-gewerbliche Nutzung auf die Innenentwicklung der Siedlungsschwerpunkte gelenkt werden.

In den Oberzentren soll insbesondere durch geeignete Maßnahmen im Bereich der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen die Tragfähigkeit überörtlich bedeutsamer Einrichtungen sichergestellt werden. Die Ansiedlung von gewerblichen Räumlichkeiten in innerstädtischer Lage ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der Regionale Raumordnungsplan Region Trier 1985/1995 (**ROP**) weist der Stadt Trier die Funktion eines Oberzentrums, Wohn- und gewerblichen Entwicklungsstandorts zu.

Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Trier beziehen sich sowohl auf die Bereiche Erholung (E) und Wohnen (W) als auch auf Gewerbe (G). Eine Funktionszuweisung für die Landwirtschaft liegt nicht vor.

Im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (ROPneu) ist der Geltungsbereich nördlich Riesling-Weinstraße als Vorbehaltsgebiet Forst dargestellt.

In den Vorbehaltsgebieten für die Forstwirtschaft ist gemäß G 154 bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen der Forstwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind die Vorbehaltsgebiete noch nicht abwägungsrelevant, da nur Vorranggebiete berücksichtigt werden müssen. Somit stehen die Ausweisungen des RROPneu dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein Privatgrundstück ohne Baumbestand, das in der Vergangenheit der Sukzession überlassen war, jedoch eine Grundpflege zur Offenhaltung erhalten hat. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorhanden.

Fazit:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das LEP und der ROP keine Festlegungen enthalten, die der Planung entgegenstehen.

4.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Trier wird der für die Neubebauung vorgesehene Bereich östlich des Feuerwehrhauses als Wohnbaufläche (rosa) dargestellt. Die geplanten Stellplätze im Osten des Geltungsbereiches und die Gebäudezufahrt ragen geringfügig in eine Fläche für die Landwirtschaft (Weinbau); eine weinbauliche Nutzung im Geltungsbereich findet hingegen nicht statt.

Der Geltungsbereich liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet (s. Kapitel 4.9).

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, weil der Bereich für den Neubau/Hochbau im Flächennutzungsplan bereits als bebaubare Fläche (Wohnbaufläche) dargestellt ist. Der für die Neubebauung vorgesehene Bereich wird damit nicht erstmals bauplanungsrechtlich erfasst. Mit der geplanten Kombination aus dem Betrieb der Bierproduktion und einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, entsteht eine auf das Vorhaben abgestimmte Nutzung, die jedoch in Bezug auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen, aus Sicht des Lärmimmissionsschutzes und der Geruchsimmissionen wohngebietsverträglich wäre. Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß dem Nutzungskatalog der BauNVO wird verzichtet. Durch die geplante Nutzung werden die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich nicht tangiert.



Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trier

4.4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Trier (Stadtteillandschaftsplan Olewig) ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt. Östlich schließt eine Sukzessionsfläche an. Besondere naturschutz- bzw. artenschutzrechtliche Ziele sind nicht dargestellt.

Der Zielsetzung des Landschaftsplans wird durch die Planung und die grünordnerischen Festsetzungen nicht widersprochen.



Abbildung 8: Auszug aus dem Stadteillandschaftsplan - Olewig

4.5. Baumschutzsatzung der Stadt Trier

Der Rat der Stadt Trier hat in seiner Sitzung am 06.03.2024 eine Baumschutzsatzung für das Stadtgebiet beschlossen. Diese wird voraussichtlich im Oktober 2024 in Kraft treten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bäume, die in die Regelungen der Baumschutzsatzung fallen.

4.6. Baulast

Auf dem beplanten Grundstück besteht eine Baulast. Danach sind die jeweiligen Eigentümer des Plangrundstücks, Retzgrubenweg (ohne Nr.), Gem. Olewig, Flur 12, Parz. Nr. 10, verpflichtet, eine Fläche von ca. 300 m² für 12 Einstellplätze zugunsten des Grundstücks Trier, Olewiger Str. 146 zur Verfügung zu halten. Bei diesem Gebäude handelt es sich um die alte Schule, die zwischenzeitlich als privates Wohngebäude genutzt wird. Im Geltungsbereich fand die o. g. Stellplatznutzung nie statt.

Ein Antrag auf Löschung der Baulast durch den Vorhabenträger ist nicht ohne weiteres möglich. Darum ist im Planvollzug eine ebenfalls ca. 300 m² große Fläche auf der Parz. Nr. 10 als Fläche für Stellplätze vorzuhalten. Dies erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Alternativ könnte die Baulast auch auf einem anderen Grundstück des Vorhabenträgers nachgewiesen werden (Änderung der Baulast). Näheres dazu bleibt dem Planvollzug vorbehalten. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

4.7. Informelle Planungen

4.7.1. Stadtteilrahmenplan

Der Stadtteilrahmenplan Olewig sieht für den Planbereich keine besonderen Zielsetzungen vor.

4.7.2. Spielraumleitplanung

Die Spielraumsituation und Handlungsbedarfe in den einzelnen Stadtteilen werden im Rahmen von Spielraumanalysen erhoben. Danach liegt das Plangebiet in einem Bereich in dem Spielen verboten ist bzw. Gefahr besteht. Ein Planungserfordernis besteht demnach nicht.

4.7.3. Einzelhandelskonzept

Die Nahversorgungslage Olewig erstreckt sich über den gesamten Ortskern mit Einzelhandelsstandorten an der Olewiger Straße. Für das Plangebiet selbst ist kein Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Olewig wird als Integrierte Nahversorgungslage bewertet. Dabei handelt es sich um Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche.

In der abgegrenzten Nahversorgungslage Olewig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe im Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ ansässig. Die Angebotsstruktur ist atypisch, drei Unternehmen sind auf den Verkauf von Weinen spezialisiert.

Der Stadtteil Olewig soll mittelfristig seine Versorgungsfunktion als Zentrum mit ergänzender Versorgung gemäß Ziel 4 des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trier erhalten. Angebotsergänzende Absatzformen der Nahversorgung können in den abgegrenzten Zentrenlagen in der Regel unterhalb der Großflächigkeit noch zusätzlich etabliert werden. Die Ausgestaltung ist fallweise vor dem Hintergrund der konkreten Standortbewertung zu prüfen.¹ Ein Direktverkauf von Brauprodukten am Vorhabenstandort ist hingegen nicht Planungsabsicht der Stadt. Damit verbunden ist ein Maß an Kundenverkehr und den damit in Einklang stehenden Belastungen für die Nachbarschaft. Ohnehin sind das Grundstück und das geplante Gebäude nicht ausreichend dimensioniert, um einen Direktverkauf (Ladenfläche, Kundenparkplätze) zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird ein Verkauf im Plangebiet im Bebauungsplan ausgeschlossen.

4.7.4. Rahmenplan Außenwerbung

Der Rat der Stadt Trier hat am 08. Dezember 2020 mit der Vorlage 607/2020 einen informellen Rahmenplan zur Steuerung der Außenwerbeanlagen im Trierer Stadtgebiet beschlossen. Ziel und Aufgabe des Rahmenplans Außenwerbung ist es, unter Berücksichtigung der Interessen der Werbetreibenden, die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb Triers zu steuern und somit das Stadtbild zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone 1 (hochsensible Zone – Stadteingang, Verkehrssicherheit), in der nur untergeordnete Werbeanlagen zur Eigenwerbung gebietsverträglich sind. Darum werden im Einklang mit dem Rahmenplan Außenwerbung entsprechende Festsetzungen zu Werbeanlagen im Bebauungsplan getroffen.

4.8. Schutzgebiete und –objekte

Im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bauleitplans befindet sich kein Natura-2000-Gebiet. Das Plangebiet liegt außerdem außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und nach § 15 LNatSchG sind

¹ Vgl. CIMA (2015): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trier 2025+.

nicht vorhanden. Direkt nördlich des Wirtschaftsweges grenzt ein Biotopkomplex (Streuobstwiesen nördlich Olewig, BK-6205-0633-2007) an. Eine Beeinträchtigung des Biotopkomplexes ist nicht gegeben, da keine flächenhafte Überplanung erfolgt.

Wasserwirtschaftliche oder sonstige Schutzgebietsausweisungen liegen für den Untersuchungsraum ebenfalls nicht vor. Auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet wird im nachfolgenden Kapitel eingegangen.

4.9. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt, ebenso wie die gesamten Siedlungsflächen nördlich der Riesling-Weinstraße (Retzgrubenweg, Brettenbach) in dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Landschaftsschutzverordnung zum Schutze von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Regierungsbezirk Trier“ (07-LSG-72-3). Im Randbereich, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, ist die Landschaft durch die Riesling-Weinstraße und die Bestandsbebauung am Retzgrubenweg deutlich vorgeprägt.

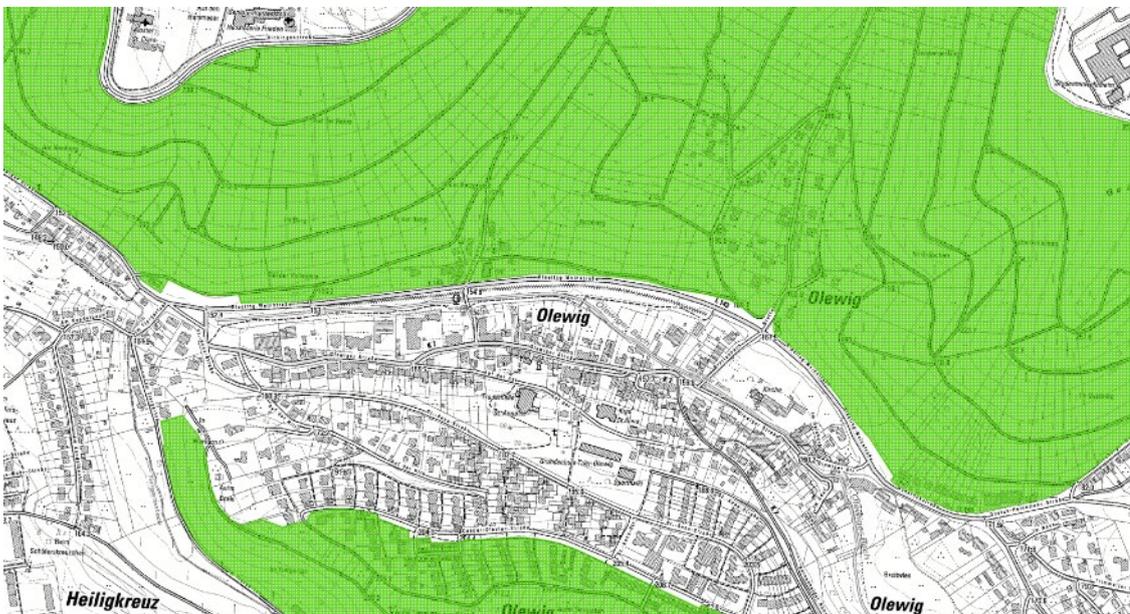


Abbildung 9: Lage des Landschaftsschutzgebietes (Quelle: Lanis, Zugriff: 01.07.2021)

Laut Verordnung zum Schutze von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen ist es verboten, Landschaftsbestandteile zu verändern, zu beschädigen oder zu beseitigen. Es ist ferner verboten, innerhalb der Landschaftsteile Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Unter das Verbot fallen die Anlage von Bauwerken aller Art, von Verkaufsbuden, Zelt- und Lagerplätzen, Müll- und Schuttplätzen, sowie das Anbringen von Inschriften und dergleichen, soweit letztere nicht auf die Landschaftsschutzmaßnahmen hinweisen oder notwendige Verkehrszeichen enthalten.

Die Landschaftsschutzverordnung wurde 1980 dahingehend geändert, dass Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile der geschützten Landschaftsbestandteile und Landschaftsteile sind.

Die Vielfalt der Landschaft im direkten Umfeld des Plangebietes kann als mäßig ausgeprägt beschrieben werden. So existieren in unmittelbarer Umgebung erlebniswirksame Randstrukturen, welche insbesondere durch Weinbergflächen und deren begleitende Gehölzbestände bestimmt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans gehen – unabhängig von der o. g. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung - keine landschaftsbildprägenden weinbaulich genutzten Landwirtschaftsflächen verloren. Ferner werden mit der geplanten Bebauung in einer bereits bebauten Nachbarschaft die Ziele des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt. Insbesondere durch die Riesling-Weinstraße besteht bereits eine erhebliche Auswirkung auf den Randbereich des Landschaftsschutzgebietes und den Naturgenuss. Das neue Gebäude fügt sich aufgrund der vorhandenen Nachbarbebauung in die Landschaft und in die Siedlungselemente ein, so dass ein abgeschlossener Siedlungsrand entlang des Retzgrubenwegs geschaffen wird. Weiterhin bleiben die baumbestandenen Böschungsbereiche entlang der Riesling-Weinstraße bestehen, so dass hier ein gewisser Sichtschutz gegeben ist und eine direkte Einsehbarkeit vermieden wird. Die Ziele des Landschaftsschutzgebietes (Erhalt Naturgenuss und Landschaftsbild) werden folglich nicht beeinträchtigt.

4.10. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bei den neben dem Geltungsbereich liegenden Objekten Riesling-Weinstraße 9 (früher Retzgrubenweg 10) und Retzgrubenweg 6 handelt es sich um geschützte Kulturdenkmäler. Diese liegen westlich des geplanten Vorhabens und auch westlich des Gerätehauses des Löschzug Olewig. Die vorhandene Bebauung auf der Ostseite des Retzgrubenwegs wirkt abschirmend. Das Feuerwehrhaus hat eine Höhe von ca. 165,20 m ü. NHN, während das geplante Bauvorhaben eine Höhe von maximal 165,10 m ü. NHN erreichen kann. Dementsprechend - und auch infolge der topographieangepassten Bauweise - ergibt sich keine direkte Sichtbeziehung zwischen dem Neubau und den geschützten Kulturdenkmälern. Seitens der Unteren Denkmalbehörde wurden keine Bedenken und Auflagen zum Planungsvorhaben formuliert.

4.11. Waldabstand

Aus forstfachlicher Sicht ist insbesondere die Einhaltung der Sicherheitsabstände baulicher Anlagen zu bestehenden Waldflächen bedeutsam. Wegen der Gefahr umstürzender Bäume, z. B. durch Sturmwurf, ist ein zu nahes Heranrücken der baulichen Anlagen an den Wald zu unterlassen. Nach Rechtsprechung des OVG Koblenz (OVG-Urteil -8 A 11822-16.OVG in Verbindung mit 8 A 10876-92.OVG) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 LBauO ein erforderlicher Mindestabstand von einer Baumlänge, i. d. R. 25 Meter, zwischen den bestehenden Waldflächen und den baulichen Anlagen einzuhalten. Risiken ergeben sich, sobald ein Waldbereich den im vorgenannten OVG-Urteil genannten „Sicherheitsbereich“ (Abstand zwischen Waldgrenze und bestehender Bebauung bzw. Aufenthaltsbereich von Personen um den Baubereich) unterschreitet.

Bei der an die zur Bebauung beantragten Nachbarfläche – hier relevant Gem. Olewig, Flur 10, Flurstücke 16, 17, und 18 – handelt es sich um Wald gem. § 3 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG). Der nach o. g. OVG-Urteil einzuhaltende Sicherheitsabstand von i. d. R. 25 Meter zwischen Waldgrenze und Baufläche ist auf den Einzelfall und die Prognose der zukünftig zu

erwartenden Höhenausdehnung des aufstockenden Waldbestandes abzustellen. Die Waldgrenze beinhaltet auch den Strauch-/Gehölzbereich mit einer Tiefe von etwa 5 Meter, der sich in aller Regel als vorgelagerter Gehölzbereich vor dem eigentlichen Baumbestand befindet und in die Zukunft prognostiziert über den Verlauf der natürlichen Sukzession auch zu Wald wird (Regelannahme, Erfahrungswert).

Im vorgegebenen Fall der bisher geplanten Bebauung, wird der gem. OVG-Urteil geforderte Waldabstand zwischen Waldgrenze auf Teilflächen, die als Stellplatz vorgesehen sind unterschritten. Das Gebäude selbst liegt außerhalb des kritischen Bereiches.

Der Vorhabenträger ist zwischenzeitlich Eigentümer des Flurstücks 16 geworden. Damit obliegt ihm die Verkehrssicherungspflicht im Risikobereich um diese Waldparzelle. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht wird eine Baulast eingetragen, über die der Belastete (=Vorhabenträger/Waldeigentümer) in die volle Verantwortung für von seinem Wald ausgehende Gefahren genommen wird. Zudem wird im Baugenehmigungsverfahren eine Verzichtserklärung erforderlich. Die jeweiligen Verfügungsberechtigten des zu belastenden Grundstücks verpflichten sich darin, die Flächen innerhalb des Waldabstands zur Vermeidung einer potentiellen Gefahr durch Baumwurf nach Maßgabe des Bewirtschaftungskonzepts eines Forstfachbüros in den vorgegebenen Zeitabständen und unter gutachterlicher Begleitung zu kontrollieren und verkehrssicher zu unterhalten. Sie verpflichten sich, die gutachterliche Tätigkeit einschließlich Dokumentation dauerhaft sicherzustellen. Die Rechtsnachfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung ergeben, werden durch die Baulast unwiderruflich und auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam.

Damit ist die Verkehrssicherungspflicht im Gefahrenbereich um das Flurstück 16 abgesichert. Um die ebenfalls als Wald deklarierten Flurstücke 17 und 18, die in Fremdeigentum liegen und über die keine Verfügbarkeit durch den Vorhabenträger besteht, wird der Konflikt im Risikobereich anders gelöst. Zur Abwehr von Gefahren im Risikobereich wurde die Planung dahingehend konzipiert, dass zum einen die für den internen Ausgleich vorgesehene Fläche M1 (Festsetzung einer Grünfläche mit Baumgruppe) parallel zum Wirtschaftsweg angelegt werden soll. Die flächenmäßige Abgrenzung erfolgt gem. erforderlichem Ausgleichsbedarf und folgt zugleich dem von der Forstbehörde festgestellten Risikobereich mit einem Radius von 20 m von der Waldgrenze. Damit befindet sich eine Grünfläche/Ausgleichsfläche im Risikobereich, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient. Zur Absicherung, dass die Grünfläche nicht dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dient, wird auf Ebene des Bebauungsplans eine Festsetzung getroffen, die Anlagen und Nutzungen, die Freizeit- und Aufenthaltszwecken dienen, wie z. B. – wie Freisitze, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen oder Grillplätze, in der privaten Grünfläche ausschließt. Zum anderen wird der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurfsstand zur Offenlage (siehe Abbildung 10) auf den für das Planungsziel notwendigen Umring angepasst werden (siehe Abbildung 11).



Abbildung 10: Geltungsbereich Vorentwurf

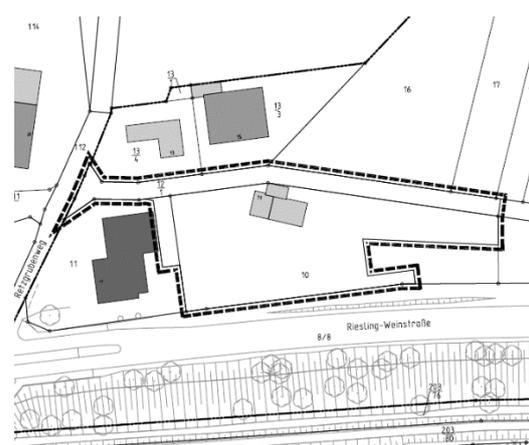


Abbildung 11: Geltungsbereich Offenlage

Die aus dem Geltungsbereich ausgenommenen Flächen verbleiben somit in ihrer derzeitigen Nutzung als Wiesenfläche/ Brachland. Durch den Bebauungsplan werden in diesem Bereich somit keine Nutzungen vorbereitet, die einem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen.

Die Absicherung der Bedarfsstellplätze, die gem. vorhandener Baulast auf dem Grundstück des Vorhabenträgers (Flurstück Nr. 10) nachzuweisen sind, erfolgt erst nach Bedarfsanmeldung durch den Baulastnehmer. Da Forst dynamisch ist und der Bewuchs seine Struktur in den kommenden Jahren ändern kann, ergibt sich somit ggf. auch eine andere Bewertungsgrundlage für den Risikobereich. Diese Aspekte wären dann zukünftig zwischen dem Baulastnehmer und dem Belasteten abzustimmen. Durch den B-Plan wird zum jetzigen Zeitpunkt hingegen keine Gefahrensituation innerhalb des Geltungsbereiches (durch den Risikobereich um die Flurstücke 17 und 18) ausgelöst.

5. Planungsziele

5.1. Architektonisches Konzept

Die Blesius Garten Betriebs GmbH plant den Neubau einer Kleinbrauerei in Trier Olewig. Das Vorhabengrundstück war durch ein größeres Gartenhaus mit Garage bebaut, das jedoch lediglich der Freizeitnutzung diene.

Vorgesehen ist ein neues Betriebsgebäude mit Kesselhaus und Kühlung für die Bierproduktion. Weitere erforderliche Nutzungen, wie Büros, Sozialräume der Mitarbeiter, ein Besprechungsraum (werden sich im oberen Geschoss befinden), ein Hochregallager, Malzlager, sowie Technikräume (im Erdgeschoss) sollen in dem Neubau untergebracht werden.

Zusätzlich soll im oberen Geschoss eine ca. 100 m² große Betriebsleiterwohnung entstehen. Die Betriebsleiterwohnung dient mit ca. 100 m² Wohnfläche einer Familie mit Kindern und ist deshalb angemessen dimensioniert. Die Anwesenheit des Betriebsleiters, auch außerhalb der Betriebszeiten gem. den vielfältigen technischen Einbauten im Braubereich dringend notwendig. Auf Grundlage von Analysen und Bewertungen des Braubereiches, muss eine ständige Überwachung erfolgen.

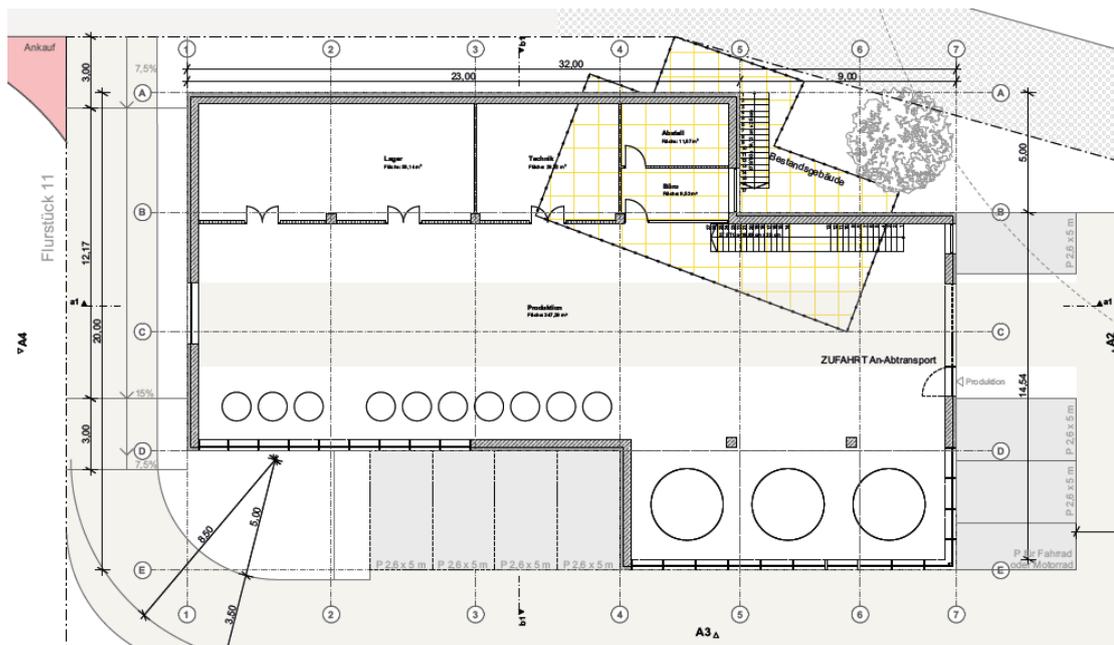


Abbildung 12: Grundriss EG (Schaack + Schank Architekten, Stand: 08.05.2023)

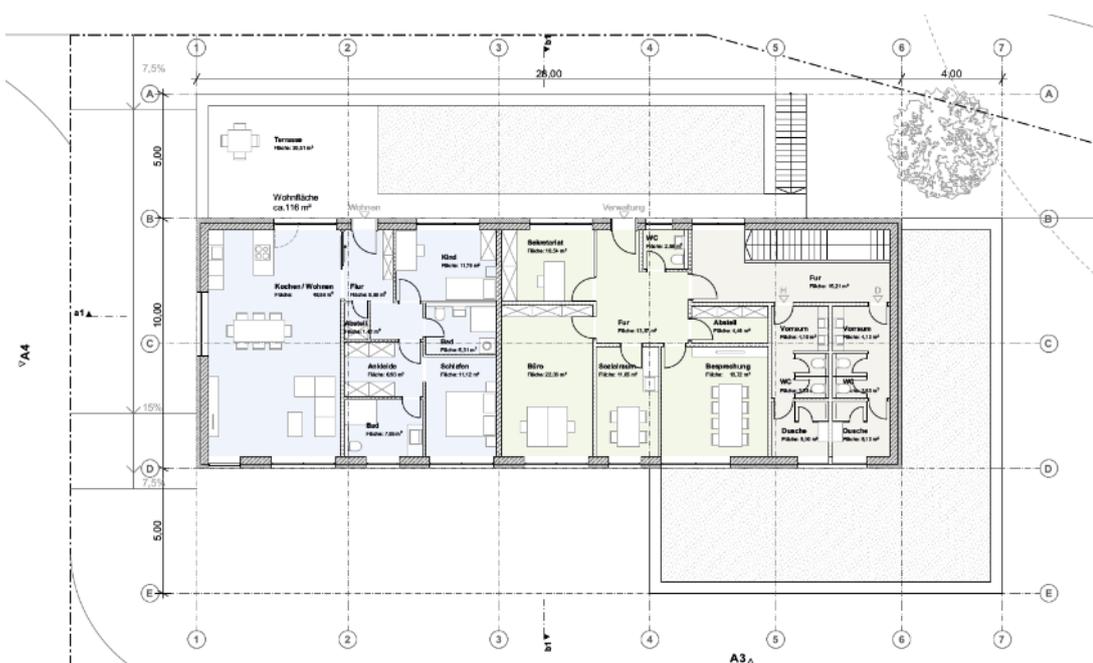


Abbildung 13: Grundriss OG (Schaack + Schank Architekten, Stand: 08.05.2023)

Der Neubau soll topographieangepasst in das Richtung Riesling-Weinstraße abfallende Gelände eingefügt werden, so dass von Süden das Erdgeschoss mit der Braustätte sowie das zurückgestaffelte Obergeschoss sichtbar sind.

Von der nördlichen Seite werden aufgrund des Geländeversprungs lediglich das Obergeschoss und ein Teil des Erdgeschosses über den auszubauenden Wirtschaftsweg hinausstehen.

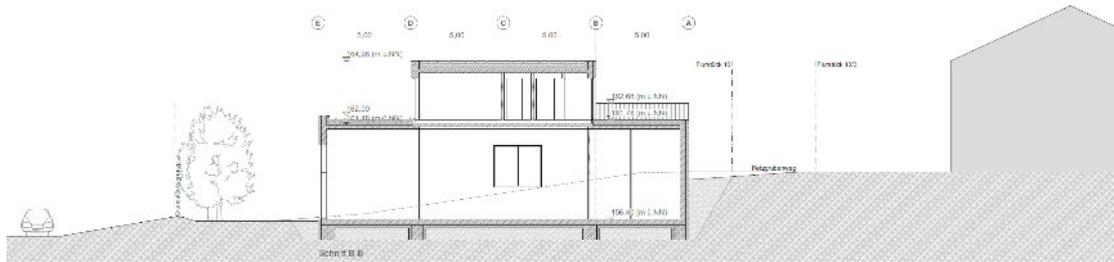


Abbildung 14: Gebäudeschnitt (Schaack + Schank Architekten, Stand: 25.05.2023)

Der Neubau soll eine offene Gestaltung zur Riesling-Weinstraße hin erhalten, d. h. die Braustätte soll von außen durch eine Glasfront sichtbar sein. Verkauf oder gastronomische Nutzung werden nicht erfolgen; es wird sich um eine reine Produktionsstätte handeln.

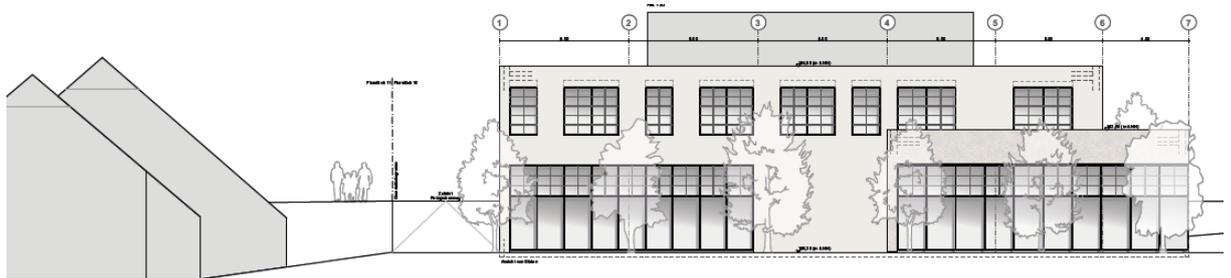


Abbildung 15: Südansicht mit Darstellung Feuerwehrhaus (links) und Retzgrubenweg 15 (hinten), Blick von der Riesling-Weinstraße (Schaack + Schank Architekten, Stand: 04.01.2024)

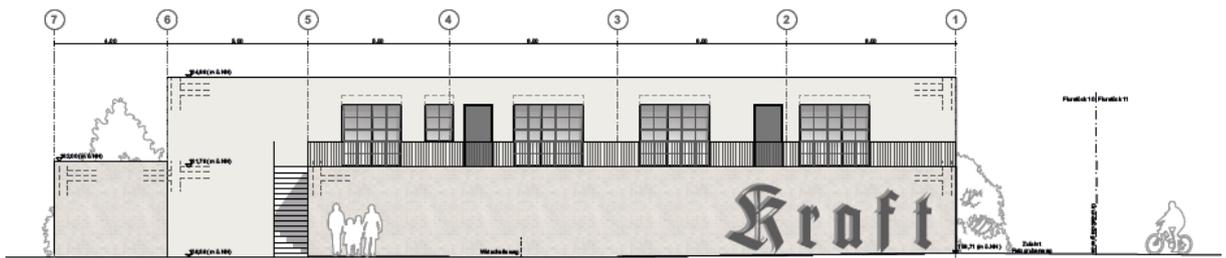


Abbildung 16: Ansicht Nordseite (Schaack + Schank Architekten, Stand: 04.01.2024)

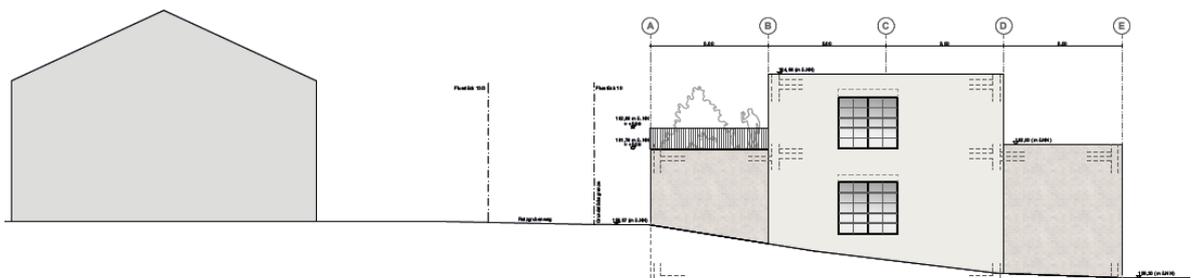


Abbildung 17: Ansicht Ostseite mit Nachbarbebauung Retzgrubenweg 15 (Schaack + Schank Architekten, Stand: 04.01.2023)

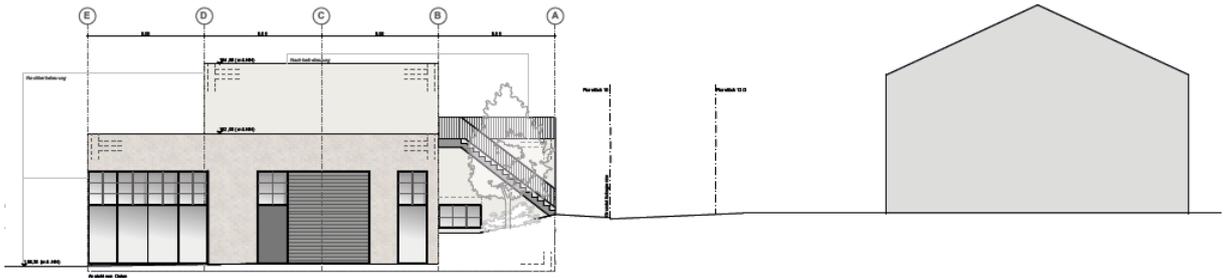


Abbildung 18: Ansicht Westseite mit Nachbarbebauung Retzgrubenweg 15 (Schaack + Schank Architekten, Stand: 04.01.2023)

Das Obergeschoss wird auf der Nord-, der Ost- und der Südseite im Vergleich zum Erdgeschoss zurückgestaffelt werden. Es wird sich um ein Vollgeschoss nach Landesbauordnung (LBauO) RLP handeln.

Die Betriebswohnung im Obergeschoss wird über einen separaten Zugang von außen verfügen, der über eine externe Treppe auf der Nordseite des Gebäudes erfolgen wird. Auch die Büros und Sozialräume im Verwaltungstrakt der Brauerei werden einen zusätzlichen Zugang von außen über diese Treppe erhalten. Daneben sind sie über eine Treppe im Gebäude mit der Braustätte im Erdgeschoss verbunden.

Der Betriebswohnung ist ferner auf der Nordseite des Gebäudes eine Dachterrasse zugeordnet.

Im Erdgeschoss wird sich der einzige Zugang zum Gebäude für Mitarbeiter und Lieferfahrzeuge auf der Ostseite des Neubaus befinden (Tür und Rolltor).

5.2. Bestehender Gehölzstreifen außerhalb des Geltungsbereichs und Grünkonzept

Südlich des Plangebietes verläuft die Riesling-Weinstraße, die von einem Gehölzriegel auf öffentlichem Grund im Bereich der Straßenböschung begleitet wird.

Die vorhandenen Gehölze auf dem städtischen Grundstück bleiben erhalten und werden durch das Bauvorhaben nicht berührt; die baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich, insbesondere zur inneren Erschließung, finden mit ausreichendem Abstand statt, so dass der bestehende Bewuchs nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Parallel zu den Gehölzen außerhalb des Geltungsbereichs wird gem. Festsetzung im Bebauungsplan ein Krautsaum mit integrierter Regenwasserrückhaltemulde festgesetzt.

Eine weitere grünordnerische Maßnahme im Plangebiet ist die Anpflanzung einer Baumgruppe südlich des Wirtschaftswegs zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Einbindung in die ortsumgebende Landschaft.

Im nördlichen Geltungsbereich ist der Böschungsbereich unterhalb des Wirtschaftswegs strukturreich mit Sträuchern anzulegen. Neben der ökologischen Funktion der Sträucher als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Insekten, trägt die Bepflanzung auch zur randlichen Eingrünung sowie zur Böschungsstabilisierung bei.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die umzusetzende Dachbegrünung hingewiesen.

5.3. Stellplätze

Die innergebietlichen Stellplätze sind über die Grundstückszufahrt zwischen Neubau und Feuerwehrrätehaus erschlossen. Östlich des geplanten Neubaus werden 3 Stellplätze und eine Stellplatzfläche für Fahrräder oder Motorrad entstehen. Weitere 4 Stellplätze werden auf der Südseite des Gebäudes hergestellt.

Neben den 5 Stellplätzen für die Mitarbeitenden der Kleinbrauerei werden 2 Stellplätze der Betriebsleiterwohnung zugeordnet.

Auf dem Grundstück der Feuerwehr wird über die private Grundstückszufahrt eine Fläche für zusätzliche Stellplätze für die Feuerwehr erschlossen. Die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze wird erforderlich, um die derzeit bestehende angespannte Parkraumsituation im Umfeld der freiwilligen Feuerwehr zu entspannen. Die notwendige Anzahl und Ausgestaltung der Stellplätze wird sodann im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über das Privatgrundstück der Brauerei und wird durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers des Flurstücks 11, Flur 12, Gemarkung Olewig“, derzeit Löschzug Olewig gesichert.

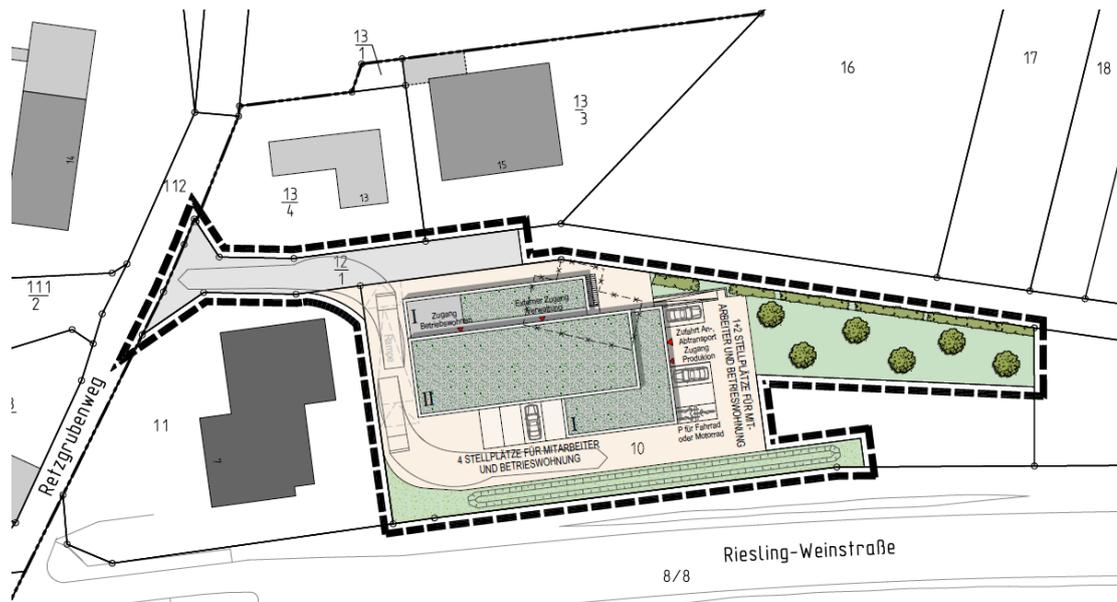


Abbildung 19: Grundstückszufahrt und Anordnung der Stellplätze

5.4. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Retzgrubenweg, die zugelassen ist für KFZ bis 7,5 t.

Der teilbefestigte Wirtschaftsweg wird zu Lasten des Vorhabenträgers zur Erschließungsstraße ausgebaut und nach Abnahme an die Stadt zur öffentlichen Widmung übertragen (s. Abbildung 19, graue Fläche).

Von der neuen Erschließungsstraße erfolgt eine private Zufahrt auf das Betriebsgelände zwischen dem Neubau und dem Feuerwehrgerätehaus. Die Zufahrt, die Gebäudeumfahrt sowie die Einfahrt in das Gebäude auf der Ostseite wurden durch das Büro Boxleitner anhand der Schleppkurven für einen kleinen LKW geprüft und die Planung entsprechend vorgenommen.

Eine Wendemöglichkeit für alle Anlieger wird nur auf dem privaten Grundstück bestehen. Eine öffentliche Wendeanlage ist nicht Gegenstand der Planung.

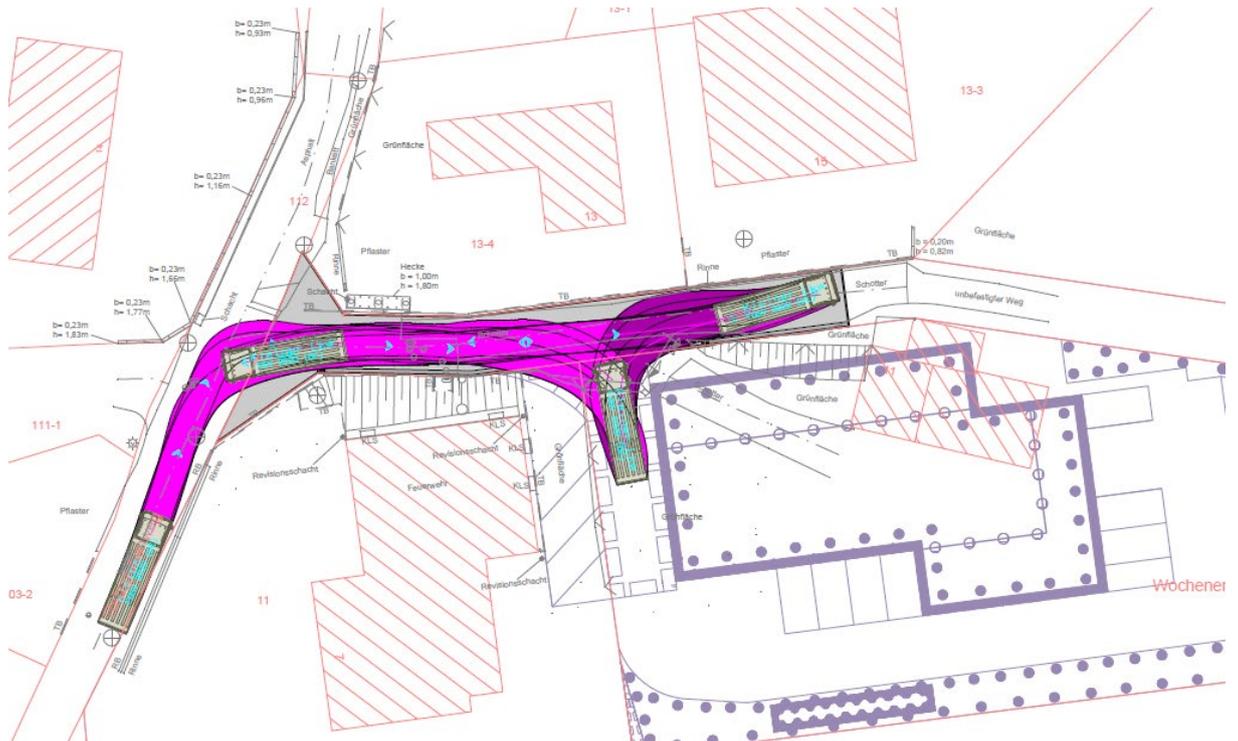


Abbildung 20: Verkehrserschließungsplanung mit Schleppkurven, Boxleitner, Stand 26.06.2023

5.5. Brandschutz

Für das Neubauvorhaben wurde ein Brandschutzkonzept erstellt. In diesem Brandschutzkonzept werden die baurechtlich erforderlichen Brandschutzmaßnahmen dargestellt. Die Ausarbeitung dient zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Räume mit erhöhter Brandgefahr sind in den Gebäuden nicht geplant. In den Technikräumen ist die übliche Haustechnik vorgesehen.

Der maximal zulässige Abstand von 50 m von öffentlichen Flächen bis zur entferntesten Stelle des Gebäudes wird gemäß vorliegender Planung eingehalten. Die Herstellung einer Zufahrt ist somit nicht erforderlich. Die Feuerwehrfahrzeuge nehmen situativ auf der öffentlichen Fläche Aufstellung. Eine Kennzeichnung im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht erforderlich. Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind für das Objekt nicht erforderlich, da die Drehleiter zur Rettungswegführung nicht herangezogen wird. Die Brüstungshöhe der Anleiterstellen liegt unter 8,0 m.

5.6. Fahrrecht für die Stellplätze des Löschzug Olewig

Für den Löschzug Olewig soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Neubau der Braustätte eine Fläche für Stellplätze im Westen des Geltungsbereiches angeboten werden, deren Erreichbarkeit ausschließlich über die Erschließungsstraße und von dort über eine private Zufahrt über das Betriebsgelände der Kleinbrauerei gegeben ist. Zur Sicherstellung der Anfahrbarkeit durch den Löschzug Olewig wird eine entsprechende Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrechte) zu Gunsten des Flurstücks 11, Flur 12, Gemarkung Olewig bestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

5.7. Abfallentsorgung

Alle Abfälle werden am Retzgrubenweg bereitgestellt. Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge werden nicht angefahren.

5.8. Öffentliche Beleuchtung

Für den auszubauenden Teil der öffentlichen Verkehrsfläche besteht eine Beleuchtungspflicht durch die SWT AöR. Die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Beleuchtung werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine Vereinbarung dazu wird im Durchführungsvertrag getroffen.

5.9. Planungsalternativen

Standortalternativen:

Standortalternativen sind aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen nicht vorhanden. Es erfolgt eine Bebauung auf einem im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstück.

Die Erschließung ist grundsätzlich gegeben und kann mit vergleichsweise geringem Aufwand adäquat angepasst werden. Die Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr und auch mit dem ÖPNV ist als gut zu bewerten.

Die bisherige Braustätte befindet sich im Hotel Blesius Garten und soll an einem anderen Standort weitere Kapazitäten schaffen.

Zwar endet der Bebauungszusammenhang an der Außenwand des letzten Gebäudes, gleichwohl liegen hier die Voraussetzungen vor, das Plangrundstück noch in den vorhandenen Bebauungszusammenhang mit einzubeziehen, da es nach Norden hin an das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Nr. 13/3 grenzt und durch die Geländetopografie eine natürliche Begrenzung erfährt, die eine städtebaulich unerwünschte und ungeordnete Weiterentwicklung in den Außenbereich hinein verhindert. Insofern kommt diesem Grundstück keine Vorbildwirkung zu, weil sich die Bebauung nicht mehr nach Osten oder nach Nordosten fortsetzen kann.

Bauliche Alternativen:

Die bauliche Ausdehnung ergibt sich im Wesentlichen aufgrund des Grundstückszuschnittes und der erforderlichen Abstände zu den nördlich gelegenen Waldbeständen.

Eine größere Gebäudehöhe bzw. eine Bebauung auf mehr als zwei Geschossebenen würde sich nicht passend in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Städtebauliches Ziel ist es, dass die umliegende Nachbarbebauung durch die neue Gebäudehöhe nicht überragt wird.

Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten handelt es sich bei der gestaffelten Gebäudeplanung um eine städtebaulich sinnvolle Kubatur. Infolge der Integration der neu entstehenden Baukörper in den Hangbereich können Fernwirkungen des Projektes minimiert werden. Außerdem wird mit der topographieangepassten Bauweise die Menge der anfallenden Erdaushubmassen minimiert.

Der geplante Flächenumfang des Neubaus wird benötigt, damit für den neuen Standort des Braubetriebs ein langfristig ausreichend großes Raumprogramm bereitgestellt werden kann. Ferner sind Fahrgassen und Schleppkurven für kleine LKW einzuhalten, damit die innere Erschließung des Brauereibetriebs auf dem Grundstück selbst erfüllt werden kann.

Aus städtebaulichen, architektonischen, technischen und topographischen Aspekten wurde die Planung seit 2018 in einzelnen Schritten modifiziert und an die verschiedensten Belange angepasst. Das Ergebnis spiegelt sich in dem vorliegenden Planungskonzept wider.

6. Planungsinhalte und Festsetzungen

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

6.1. Vorhaben

Festsetzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, bestehend aus:

- *Einem Betriebsgebäude mit Kesselhaus und Kühlung für die Bierproduktion*
- *Geschäftsräume ohne Direktverkauf und Ausschank,*
- *Büro- und Verwaltungsräumen, Sozialräume*
- *Hochregallager, Malzlager sowie Technikräume*
- *Insgesamt maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist*

Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Begründung

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

Die Art der baulichen Nutzung muss in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht aus der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Durch die präzise Festsetzung werden andere, von der Gemeinde nicht erwünschte Nutzungen, ausgeschlossen.

Für das Plangebiet werden vorhabenbezogen die zulässigen Nutzungen formuliert. Zulässig sind lediglich Nutzungen, die in direkter Verbindung mit dem Brauereibetrieb stehen. Die Hauptnutzung wird das Kesselhaus für die Bierproduktion darstellen. Auch die damit verbundenen Nebennutzungen, wie Büro- und Verwaltungsraum, Sozialräume für die

Mitarbeiter, Technikräume sowie Lagerflächen für Materialien zur Bierproduktion werden zulässig sein. Das Hauptlager der Kraft-Bräu Brauerei für die tägliche Belieferung der Kunden befindet sich in der Schönbornstraße. Rohstoffe für den Brauprozess werden aufgrund der einfachen Be- und Entladesituation grundsätzlich nur zum Hauptlager geliefert und nicht zum Standort Olewig, so dass keine umfassenden Lagerflächen im Plangebiet benötigt werden.

Zusätzlich soll im oberen Geschoss eine ca. 100 m² große Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, entstehen.

Das konkrete Vorhaben sieht nicht die Errichtung von Geschäftsräumen mit Direktverkauf und Bierausschank vor. Derartige Nutzungen zur Nahversorgung mit Bier und gastronomische Nutzungen sollen nicht zulässig sein.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.2.1. Zulässige Grundfläche

Festsetzung

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

6.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung

(Siehe Planeintrag)

6.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

- a) *Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in m ü. NHN festgesetzt.*
- b) *Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.*
- c) *Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahren, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,5 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 10% der Dachfläche des obersten Geschosses nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche um das Maß ihrer eigenen Höhe zurücktreten.*

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die Höhe der baulichen Anlagen um maximal 2,0 m überschreiten.

Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, der maximalen Oberkante als Höchstmaß sowie der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Sie bilden den Rahmen, in dem sich die zukünftige Bebauung entwickeln kann. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Grundsätzlich soll mit Grund und Boden nachhaltig und sparsam umgegangen werden (vergleiche §§ 1 Absatz 5 und 1a Absatz 2 BauGB). Eine Möglichkeit dazu ist die Ergänzungsbebauung in einem Bereich mit vorhandener Erschließung. Es wird eine für die Neubebauung vorgesehene Fläche von maximal 520 m² festgesetzt. Durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen dürfen weitere zusätzliche 1.040 m² in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung einer Fläche von 520 m² für den Hochbau entspricht das einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,3. Damit wird eine verträgliche und nachbarschaftsadäquate Versiegelung gegeben sein. (Der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO liegt bei Allgemeinen Wohngebieten beispielsweise bei 0,4).

Gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die notwendigen Wegeführungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan ist eine von der 50%-Regelung abweichende Bestimmung zu treffen.

Eine Inanspruchnahme dieser Option i. V. m. einer höheren Dichte im Innenbereich ist somit gerechtfertigt, wenn eine bauliche Entwicklung mit begrenztem Flächenverbrauch und direktem Bezug zur Bestandsbebauung und vorhandener Erschließung forciert stattfinden soll. Um die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verringern bzw. zu verhindern, sind die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten zu nutzen.

Bei Einbezug der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen, für die weitere 775 m² genutzt werden dürfen ergibt sich umgerechnet eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,74.

Die von der o. g. 50%-Regelung abweichende Bestimmung im Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt, indem Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, sowohl im Plangebiet, als auch in der direkten Nachbarschaft, durch Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen sowie Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sichergestellt werden. Gleichzeitig kommt es zu einer verträglichen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie einer konfliktfreien Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand. Zudem werden Grün- und Anpflanzungsflächen im Plangebiet festgesetzt, um den Eingriff in Grund und Boden auszugleichen und das Vorhaben in die umgebende Landschaft einzubinden. Die geplante Bebauung entspricht somit den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gleichzeitig entspricht die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption und Dimensionierung dem für den geordneten Braubetrieb erforderlichen Umfang.

Von Höhenfestsetzungen (zulässige Oberkante, die nicht überschritten werden darf) in Meter über NHN soll Gebrauch gemacht werden, damit sich das Neubauvorhaben bauplanungsrechtlich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in das Landschaftsbild und die Bestandsstruktur städtebaulich einfügt. Zur Riesling-Weinstraße und zur nördlich liegenden Bebauung ist eine Abstufung vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird das Höchstmaß der Gebäudehöhe (OK max.) gemäß Planeinschrieb in Meter über NHN vorhabenkonkret festgesetzt. Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe, bezogen auf den höchsten Punkt des Daches bzw. der Attika bei der Flachdachbebauung. Die maximal durch den Vorhabenträger zu realisierenden Oberkanten folgen der geplanten Geschossigkeit des Gebäudes. Geplant ist eine Gebäudehöhe von ca. 8,60 m.

Die maximale Oberkante wird so festgesetzt, dass kein weiteres Geschoss als Nicht-Vollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses auf das oberste Vollgeschoss aufgebaut werden kann. Dies folgt der Vorhabenplanung.

Insbesondere die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie die Durchlüftung werden sowohl im Plangebiet selbst als auch in dessen Umfeld nicht nachteilig beeinträchtigt; die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Gebäude in der Nachbarschaft, die direkt durch eine mögliche Verschattung beeinträchtigt werden können, bestehen nicht. Dazu trägt auch die zurückgestaffelte Bauweise des Obergeschosses bei. Zu den Anwesen Retzgrubenweg 13 und 15 besteht ein ausreichender Abstand von 12,25 m bzw. 14,15 m im Erdgeschoss.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.3.1. Bauweise

Festsetzung

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

6.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung

(Siehe Planeintrag)

Begründung

Für das geplante Vorhaben wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände der Bebauung sind zu berücksichtigen. Dadurch wird die Bebauungsstruktur im direkten Umfeld des Bauvorhabens aufgegriffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend der geplanten Neubebauung bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so ausgelegt, dass bei den anzunehmenden, im Rahmen der Festsetzung möglichen Gebäudehöhen und Vollgeschossanzahl, die erforderlichen Abstandflächen gemäß LBauO eingehalten werden können. Des Weiteren orientieren sie sich an den Baufluchten der Nachbarbebauung.

6.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festsetzung

- a) *Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.*
- b) *Zur Sicherstellung eines Abstandes zwischen dem Wald und dem Plangebiet und zur Vermeidung von Gefahren durch umstürzende Bäume aus dem angrenzenden Wald auf regelmäßig genutzte Aufenthaltsbereiche sind in der Maßnahmenfläche M 1 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.*

Begründung

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

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

Im Osten des Neubaus sind 3 Stellplätze sowie im Süden weitere 4 Stellplätze für Mitarbeiter der Brauerei und der Betriebswohnung geplant. Westlich soll zur Entspannung der bestehenden angespannten Parkraumsituation im Bereich des Feuerwehrgerätehauses eine Fläche für mögliche Stellplätze vorgehalten werden, die dem Löschzug Olewig zur Verfügung stehen werden.

Die Stellplätze liegen ferner nicht direkt gegenüber der bestehenden Wohnnutzung, sondern liegen aufgrund der durchzuführenden Geländemodellierung tiefer. Hierdurch werden die Immissionen durch den Parkplatzverkehr minimiert.

Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die Flächen im Ostteil des Geltungsbereichs wurden im Rahmen des Planungsprozesses so umstrukturiert, dass keine dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienenden Flächen innerhalb des Risikobereiches um den bestehenden Wald liegen, sondern lediglich Grünflächen/Ausgleichsflächen. Um auszuschließen, dass Mitarbeiter oder Bewohner die geplante Grünfläche im Risikobereich auch als Aufenthaltsbereich nutzen, wird eine Festsetzung getroffen, die Anlagen zu Freizeitwecken in der Fläche M1 treffen ausschließt, wie insbesondere Freisitze, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Grillplätze oder Gartenhäuser, die zum Aufenthalt bestimmt sind.

6.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung

(Siehe Planeintrag)

Begründung

Die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung des beplanten Grundstücks.

In direkter Fortführung wird der bestehende Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ in seinem Bestand bauplanungsrechtlich gesichert. Die Erschließung bebauter Grundstücke hierüber erfolgt nicht. Auch soll durch die Festsetzung als Wirtschaftsweg eine Erschließung bisher unbebauter Grundstücke im Außenbereich vermieden werden.

Entlang der Planstraßen wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

Die Anbindung für den motorisierten Verkehr und Fußgänger erfolgt ausschließlich über den Netzgrubenweg. Im Bebauungsplan wird der Zufahrtsbereich zum Vorhabengrundstück als Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Das nicht hierfür benötigte Stück zwischen der Verkehrsfläche und dem Vorhabengrundstück wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Um bauplanungsrechtlich sicherzustellen, dass keine Verkehrsanbindung an die Riesling-Weinstraße erfolgt, wird auch entlang der gesamten südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6.6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzung

a) Maßnahme 1: Neupflanzung einer Baumgruppe

Im östlichen Planareal sind auf der gem. Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche insgesamt 6 heimische Laubgehölze 1. und 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Standorte auf der Fläche sind so zu wählen, dass ein genügend großer Abstand untereinander gewährleistet ist (Ausschluss von Kronenkonkurrenz). Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann darum um 3 m in alle Richtungen

abgewichen werden. Aufgrund der Lage in einem thermischen stark belasteten Raum dürfen nur klimaangepasste, einheimische Laubgehölze (4x verpflanzte Gehölze mit einem Stammumfang von 20/25 oder einer Höhe von 250/300 erforderlich) gepflanzt werden. Bei Abgang sind die Bäume in gleichwertiger Qualität in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Pflanzenauswahl kann sich in Form einer Mischung an der Pflanzliste 1 unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ orientieren.

Die Maßnahme ist spätestens in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Bezugsfähigkeit des Gebäudes durchzuführen.

b) Maßnahme 2: Anlage eines Saum-/Randstreifens

Im südlichen Geltungsbereich ist auf der gem. Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Fläche ein flächendeckender naturnaher und strukturreicher Saum anzulegen. Verkehrssichernde Maßnahmen sowie eine alternierende Mahd des Krautsaums alle 3 bis 4 Jahre sind zulässig. Der Krautsaum muss jedoch durch periodisches Freischneiden erhalten bleiben. Wenn eine Mahd erfolgt, ist diese vorwiegend im Herbst durchzuführen.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist der Saum regelmäßig einmal jährlich zurückzuschneiden so dass die Funktionsfähigkeit gewährleistet bleibt.

Die Maßnahme ist in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlage durchzuführen.

c) Maßnahme 3: Strauchbestandener Böschungstreifen

Im nördlichen Geltungsbereich ist auf der gem. Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Fläche ein strukturreicher Böschungsbereich anzulegen. Hierzu hat pro 1m² mindestens eine Strauchpflanzung zu erfolgen. Die Pflanzenauswahl kann sich an der Pflanzliste 2 unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ orientieren.

Die Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die offenen Bodenflächen sind mit heimischen Bodendecker wie z. B. Efeu (Hedera helix) oder Frauenmantel (Alchemilla mollis) zu begrünen.

Die Maßnahme ist spätestens in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Bezugsfähigkeit des Gebäudes durchzuführen.

d) Maßnahme 4: extensive Dachbegrünung

Die Flachdächer des Neubaus sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht muss 10 cm betragen (Kennzeichnung M2 in der Planzeichnung).

Ausgenommen davon sind Terrassen, haustechnische Einrichtungen, Wege, Wartungswege, Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) und aufgehenden Bauteilen oder Dachfenster. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Folgejahr wiederherzustellen.

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

Die Maßnahme ist mit Bau des Gebäudes durchzuführen.

Begründung

Zu Maßnahme 1: Neupflanzung einer Baumgruppe

Im östlichen Planareal sind auf der gem. Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche insgesamt 6 heimische Laubgehölze 1. und 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme führt zur Erhöhung des durchwurzelbaren Bodenraums, was sich ausgleichend durch den Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Boden auswirkt. Daneben entsteht ein Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Tierarten wie Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Da sich die Baumgruppe in der freien Natur befindet, sind die Vorgaben des § 40 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten und somit nur die Anpflanzung von einheimischen Bäumen zulässig.

Ferner trägt die Anpflanzung einer Baumgruppe zur landschaftsgerechten Einbindung des Bauvorhabens in östliche Richtung bei.

Zu Maßnahme 2: Anlage eines Saum- und Randstreifens

Im südlichen Geltungsbereich ist ein naturnaher und strukturreicher Saum anzulegen. Durch die Kombination der linienhaften mit Bäumen und Sträuchern bestockten Böschung entlang der Riesling-Weinstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) entstehen so unterschiedliche Stockwerke, welche verschiedenen Tier- und Pflanzenarten Nischen bieten.

Zu Maßnahme 3: Strauchbestandener Böschungstreifen

Im nördlichen Geltungsbereich ist ein strukturreicher Böschungsbereich mittels Strauchpflanzungen anzulegen. Dieser grünt das Bauvorhaben Richtung Nordosten ein. Daneben stabilisieren die Wurzeln der Laubsträucher den Richtung Brauereigebäude und Riesling-Weinstraße abfallenden Hang.

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

Zu Maßnahme 4: extensive Dachbegrünung

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

Photovoltaik- oder Solaranlagen können mit der Dachbegrünung bei Überschneidung der Mindestanforderungen kombiniert werden (= Solargründach). Die Anforderungen an den Brandschutz sind bei der Anlage eines Solargründachs in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

a) Maßnahme 5: Versickerungsfähige Beläge

Zur Befestigung von Stellplätzen, Gebäudezuwegungen und Hauszufahrten sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,6 (z. B. offenfugiges Pflaster, Dränpflaster, wassergebundene Decken, Kies etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Ausgenommen davon sind aus technischen Gründen die Abfahrt (Rampe) und Kurve gem. Eintrag in der Planzeichnung.

b) Maßnahme 6: Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Grundstücksteile, die entsprechend der festgesetzten zulässigen Grundfläche nicht überbaut bzw. die nicht für Nebenanlagen, Stellplatz und Zufahrten befestigt werden dürfen, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z. B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteinen, o. ä. ist nicht zulässig.

Begründung

Zu Maßnahme 5: Versickerungsfähige Beläge

Um dem Grundsatz „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ gem. § 1a BauGB gerecht zu werden, sind alle Stellplätze, Gebäudezuwegungen und Hauszufahrten in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Demnach sollen sie mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster, o. ä. befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu reduzieren. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie den Bodenwasserhaushalt reduziert.

Aus bautechnischen Gründen und der mechanischen Belastung der Befestigung wird eine Ausnahme für die Zufahrtsrampe und Kurve zugelassen.

Zu Maßnahme 6: Gestaltung der unbebauten Flächen

Um die Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches zu fördern, sind die Flächenanteile, die nicht gem. der zulässigen Grundfläche bebaut oder als Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen genutzt werden dürfen, flächig und dauerhaft zu begrünen. Abdeckung mit z. B. Kies, Splitt, Schotter sind dementsprechend nicht zulässig. Dies verhindert die nachteiligen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse und eine Aufheizung im Plangebiet.

6.8. Maßnahmen zum Artenschutz

(§ 44 Abs. 5 BNatschG)

Festsetzung

a) Maßnahme 7: Lichtkonzept

Für das neu entstehende Gebäude ist ein fledermaus- und insektenfreundliches Lichtkonzept im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Grundsätzlich ist auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten.

Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und der Umgebung (u. a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Der Richtcharakter der Leuchtmittel muss nach unten weisen, möglichst niedrig gehalten werden und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung am Gebäude ist zu unterbinden und nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern).

b) Maßnahme 8: Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Glasflächen oder -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag auszuführen. Dafür kommen u. a. folgende Maßnahmen in Betracht:

- *Einsatz matterter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o. ä. Materialien.*
- *Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.*
- *Einsatz eingefärbter, nicht spiegelnder Materialien.*
- *Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %.*
- *Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm.*
- *Verzicht auf durchsichtige Übereckverglasungen oder beidseitig verglaste Treppenhäuser.*
- *Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.*

Begründung

Zu Maßnahme 7: Lichtkonzept

Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und die Erschließungsmaßnahme sind insektenfreundliche Leuchtmittel in warmweißer Farbtemperatur zu verwenden, was im Rahmen der Straßenerschließung zwischenzeitlich Standard ist.

Die Leuchtmittel sollten nach unten weisen und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und kann durch das Anbringen von Bewegungsmeldern im Bereich des privaten Grundstücks verhindert werden.

Zu Maßnahme 8: Vermeidung von Vogelschlag

Im Hinblick auf die vorgesehene Fassadengestaltung ist eine Maßnahme zum Artenschutz erforderlich. Aufgrund der Objektplanung mit entsprechend großzügig verglasten Flächen und einem damit verbundenen möglichen Kollisionsrisiko von Vögeln (Vogelschlag) sind vorbeugende Artenschutzmaßnahmen vorzusehen.

6.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Festsetzung

- a) *Die mit LR bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.*
- b) *Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger des Flurstücks 11, Flur 12 der Gemarkung Olewig zur Erschließung der Stellplätze für PKW gemäß Planeintrag zu belasten sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.*

Begründung

Die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der SWT AÖR als Leitungsträger erfolgt in der Planzeichnung durch Umgrenzung der betreffenden Fläche einschließlich ihres Schutzabstandes von jeweils 1,5 m links- und rechtsseitig. Auf die Ausführungen zu den Bestandsleitungen sowie den Lageplan mit deren Verortung in Kapitel 2.4.4 wird verwiesen.

Da es sich bei dem Flurstück 11 um ein öffentliches Grundstück handelt, werden die dort verlaufenden Bestandsleitungen nicht durch ein Leitungsrecht gesichert. Sie werden ferner nicht durch das Vorhaben berührt und lediglich mit einer Fläche für Stellplätze überlagert. Eine Überbauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen ist nicht vorgesehen. Für die Nutzung der Stellplätze auf dem Feuerwehrgrundstück wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Löschzug Olewig gesichert, so dass die Erschließung der Stellplätze über das in Privateigentum befindliche Flurstück 10 dinglich gesichert ist.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzung

Passiver Schallschutz

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

Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

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

Dabei ist

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

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

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

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

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

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

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

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

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Tagzeitraum und zum Schutz des Nachtschlafes sind in den Beikarten 1 und 2 auf der Planurkunde gekennzeichnet.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln $> 50 \text{ dB(A)}$ nachts zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel $\leq 50 \text{ dB(A)}$ nachts) her belüftet werden kann.

Begründung

Am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) werden Beurteilungspegel zwischen 46 dB(A) an der Nordfassade im Erdgeschoss und 66 dB(A) im 1. Obergeschoss an der zur L 143 zugewandten Fassade ermittelt. Der Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete wird bis zu 6 dB überschritten.

Im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) werden Beurteilungspegel zwischen 46 dB(A) an der Nordfassade und 59 dB(A) an der zur L 143 zugewandten Fassade ermittelt. Der Orientierungswert von 50 dB(A) für Mischgebiete wird bis zu 9 dB überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung kommt dementsprechend zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms im Plangebiet schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorrufen und die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich wird.

Bei der Auswahl der einzusetzenden Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse sollte dem aktiven Schallschutz Vorrang gegeben werden, da durch diesen eine Verringerung der Geräuschimmissionen im Wohnumfeld erreicht werden kann. Damit wird dem Grundgedanken des Gebietsschutzes der DIN 18005 Rechnung getragen. Als aktive Schallschutzmaßnahmen können z. B. Schallschutzwände oder Erdwälle in unmittelbarer Nähe zur Emissionsquelle oder zu den Immissionsorten eingesetzt werden, um die Schallausbreitung zwischen Emissionsquelle und schutzwürdiger Nutzung zu behindern und damit die Geräuschimmissionen an den schutzwürdigen Nutzungen zu vermindern.

In dem vorliegenden Fall ist der Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen aufgrund der hohen Überschreitungen und der Tatsache, dass die Wohnnutzung im 1. Obergeschoss geplant ist, nicht zielführend, sodass passive Schallschutzmaßnahmen, d. h. Maßnahmen an dem Gebäude in Betracht kommen. Als Schallschutzmaßnahmen für das geplante Gebäude kommen insbesondere Vorgaben für die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) in Frage. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Aus schalltechnischer Sicht wird für das Plangebiet die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 die maßgebliche Berechnungsvorschrift. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften im Kapitel 7 der DIN 4109, Teil 1 i. V. m. Kapitel 4.4.5 des Teils 2. Hierin werden Aussagen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und Nutzungen, zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Der Ausgangspunkt für die Bestimmung der erforderlichen Qualität der Außenbauteile ist entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 der maßgebliche Außenlärmpegel.

Der Anlagenlärm wurde in Form der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm berücksichtigt.

Maßgeblich für die Bestimmung des Außenlärmpegels ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Bei Büroräumen, die ausschließlich am Tag

genutzt werden, ist der Tageszeitraum maßgeblich. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an dem geplanten Gebäude liegen bei maximal 72 dB(A). Unter Berücksichtigung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen bzw. von 35 dB(A) für Büroräume ergibt sich das erforderlich gesamte Bauschall-Dämmmaß $R'_{w,ges}$. Es ist somit ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile für Büroräume bis 37 dB(A) und bis 42 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen erforderlich.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind für alle schutzbedürftigen Räume im Tag- und im Nachtzeitraum bei freier Schallausbreitung in den Karten 1 und 2 auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Die Außenbauteile der Räume sind so zu dimensionieren, dass ein ausreichender Schallschutz sichergestellt ist.

Die freie Schallausbreitung wurde in den Höhen 2,5 m, 5,0 m und 7,5 m berechnet. Die in den Karten abgebildeten Werte stellen von den vorgenannten betrachteten Höhen immer die ungünstigste Höhe für das Plangebiet dar, d. h. den lautesten Wert (worst-case-Szenario).

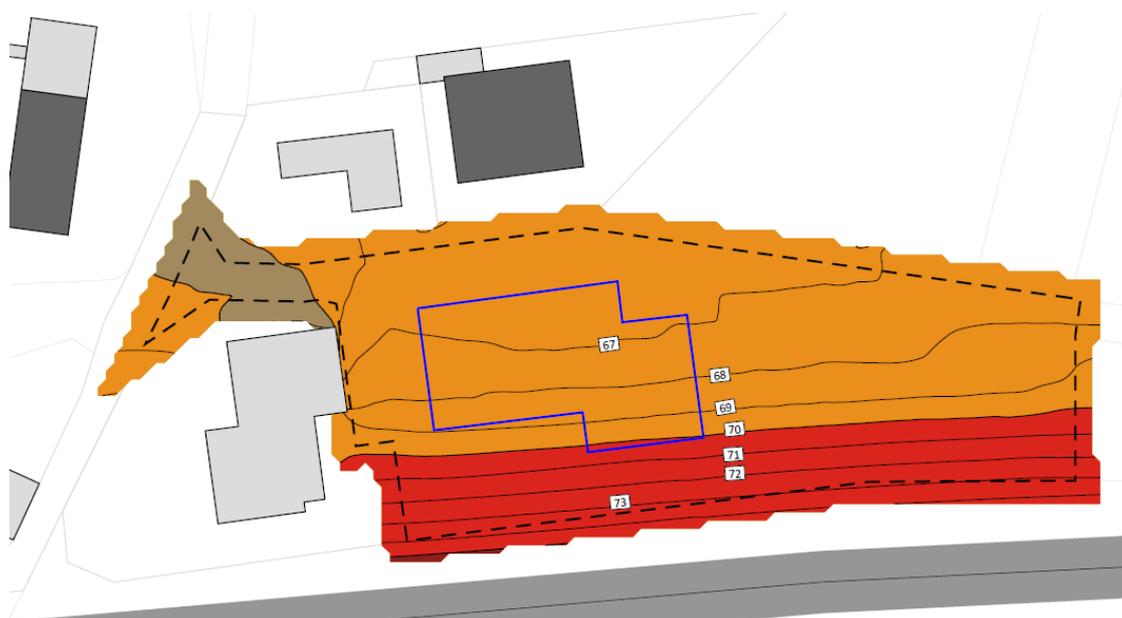


Abbildung 21: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (schutzbedürftige Aufenthaltsräume)

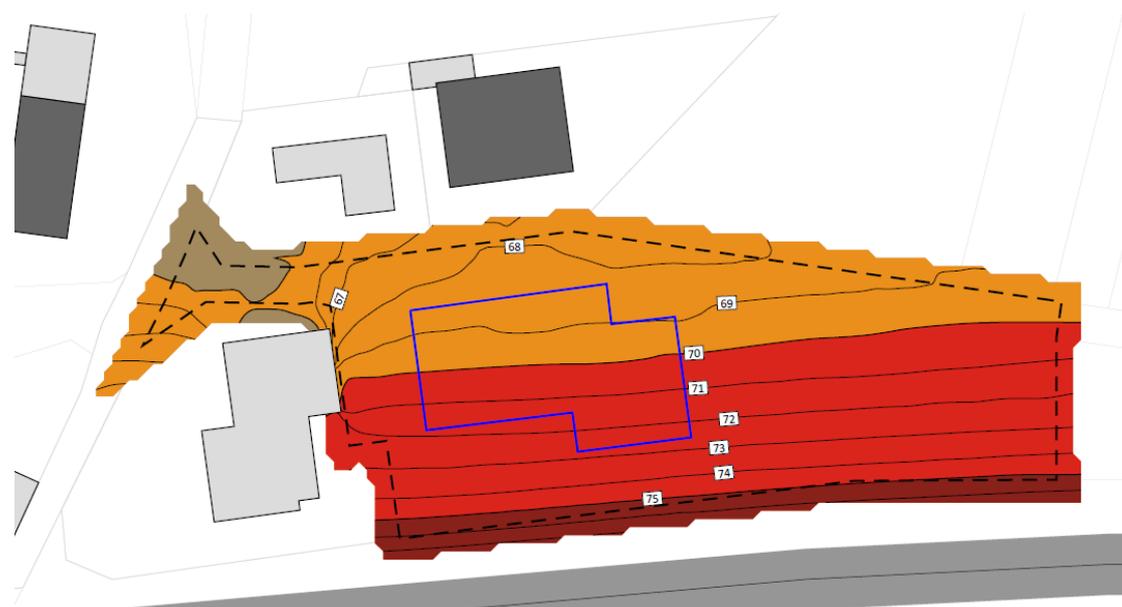


Abbildung 22: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Räume die zum Nachtschlaf genutzt werden)

Gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 sind bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen technischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Von den Maßnahmen kann abgesehen werden, wenn der Schlafrum über mindestens ein Fenster verfügt, welches Pegeln ≤ 50 dB(A) ausgesetzt ist und somit die Belüftung sichergestellt ist.

Zur Umsetzung des Schallschutzkonzepts werden die erforderlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

6.11. Örtliche Bauvorschriften

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

6.11.1. Dachform und Dachgestaltung

Festsetzung

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Begründung

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

Entsprechend der gewerblichen Bebauung wird für die Neubebauung ein Flachdach zugelassen. Die Objektplanung folgt den Erfordernissen der zukünftigen Nutzungen im Gebäude sowie einer bestmöglichen Raumausnutzung zu diesen Zwecken. Zudem werden die Belange einer klimafreundlichen Dachbegrünung sowie die Ausnutzbarkeit von Solarenergie damit bestmöglich berücksichtigt.

6.11.2. Werbeanlagen

Festsetzung

Es sind Werbeanlagen nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sowie auf Dächern.

Werbeanlagen müssen sich den Fassadenflächen, auf denen sie befestigt sind, unterordnen.

Werbeanlagen sind je Fassadenseite nur im Bereich des Erdgeschosses oder des ersten Obergeschosses zulässig. In der Summe dürfen die Anlagen 1/3 der Nutzungsbreite nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind: Leuchtkästen, Laufschriften, Fahnen, Fahnentransparente, Spannbänder mit Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sowie Werbepylone.

Werbeanlagen als Ausleger sind nur bis zu einer Ausladung von 0,75m zulässig.

Anlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig.

Begründung

Stadtgestalterisch nicht beabsichtigte Wirkungen, die durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen oder eine unangemessene Höhe oder Lage von Werbeanlagen entstehen können, werden im Plangebiet durch die Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen vermieden.

Es sind Werbeanlagen nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Außenwerbeanlagen für Fremdwerbung sind unzulässig. Eine weite Sichtbarkeit und Dominanz der Werbeanlagen wird durch die Höhenbeschränkung auf jeweils ein Geschoss und den Ausschluss von Werbeanlagen auf Dachflächen vermieden. Ebenso werden störende Einflüsse, die durch ständig bewegte bzw. beleuchtete Werbung und temporäre Werbung entstehen können, mit der Festsetzung ausgeschlossen, indem Leuchtkästen, Laufschriften, Fahnen, Fahnentransparente, Spannbänder mit Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht unzulässig sind. Gleiches gilt für Werbepylone, die als freistehendes Werbeelement die Außenanlagen und das Ortsbild dominieren können.

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

7. Hinweise und Empfehlungen

7.1. Hinweis Telekommunikation

Es sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Eventuelle Maßnahmen daran sind im Planvollzug zu prüfen und durch den Verursacher zu finanzieren.

7.2. Archäologie

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Fundstellen oder Fundobjekte bekannt. Sollten allerdings bei den Erdarbeiten für die Baumaßnahme bislang unbekannte archäologische Befunde zutage gefördert werden, gilt die gesetzliche Anzeigepflicht gem. § 16-17 DSchG Rheinland-Pfalz.

7.3. Boden und Baugrund

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche, visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM gmbH) zur Entsorgung anzudienen.

7.4. Radon

Gemäß der Radonpotentialkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem Radonpotenzial von 38,6 kBq/cbm.

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

Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie eigene, vom MKUEM beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass nach derzeitigem Wissenstand in Rheinland-Pfalz in keinem Landkreis ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss. Dies wird auch durch die Radonmessungen in der Raumluft von Häusern bestätigt, die seit 2003 im Auftrag des MKUEM durchgeführt wurden. Da das geologische Radonvorkommen jedoch sehr

kleinräumig gegliedert ist, hat das MKUEM eine Radonprognosekarte beauftragt, die den Bürgerinnen und Bürgern eine Einschätzung ihrer persönlichen Radonsituation erleichtern soll. Diese Karte ist jetzt auf der Homepage der Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt verfügbar. Aufgrund der kleinteiligen Struktur des geologischen Untergrunds mit erhöhten Radonvorkommen erlauben jedoch nur eigene Messungen in bestehenden Häusern oder im Baugrund von Bauplätzen eine konkrete Beurteilung der Radonsituation. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

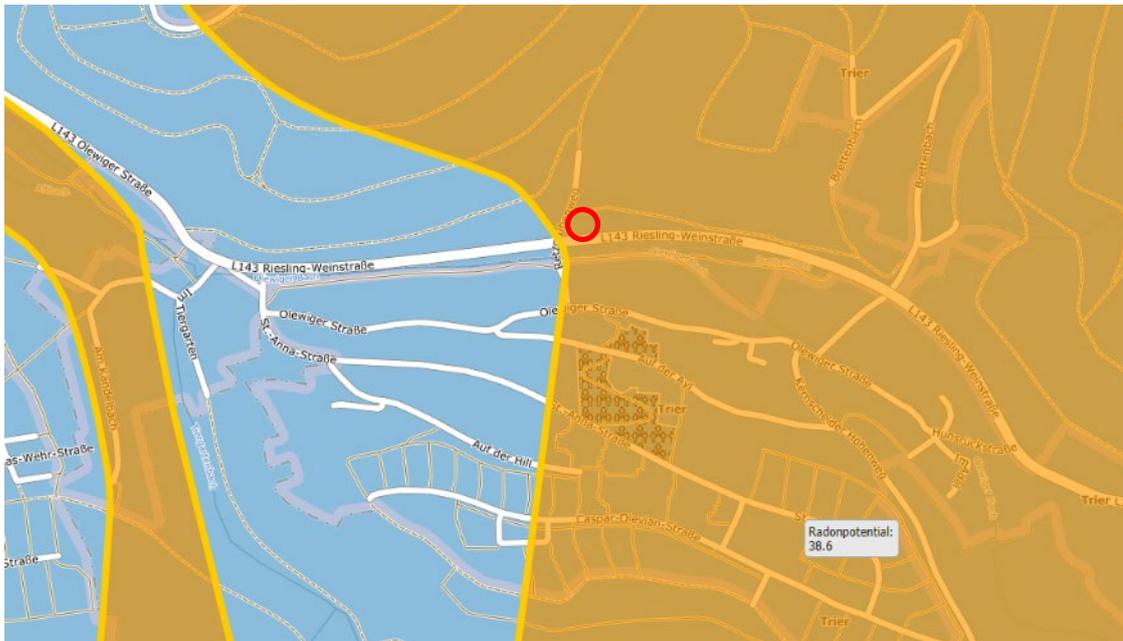


Abbildung 23: Radonkarte (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

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

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

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.

- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschrüzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

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

7.5. Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärischer Altstandorte oder gewerblich-industrieller Altstandorte sowie das Auftreten von Auswertungsfehlern oder Abweichungen (z. B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) kann nicht ausgeschlossen werden.

7.6. Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 24.03.2020 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

7.7. Starkregenereignisse

Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden ist ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Gebäude weg zu empfehlen.

Das anfallende Niederschlagswasser folgt dem Geländegefälle und wird am südlichen Rand der Geltungsbereichsgrenze gefangen sowie zurückgehalten. Durch die Planung wird das Oberflächenwasser auf der überplanten Fläche bewirtschaftet und zur Rückhaltung/Versickerung auf dem Grundstück gebracht. Die Entwässerungssituation wird dadurch verbessert.

7.8. Nisthöhlen und Fledermausquartiere

Für die im Plangebiet zwischenzeitlich niedergelegten Nebengebäude (größeres Gartenhaus und Garage) wird als Ersatz für mögliche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten (insbesondere die Artengruppen Fledermäuse und Vögel) die Installation von Nisthöhlen und Fledermausquartieren erfolgen.

Da das Gebäude bereits ohne Prüfung abgebrochen wurde, kann eine solche Kontrolle auf das Vorhandensein planungsrelevanter gebäudebewohnender Arten nicht mehr erfolgen. Aus diesem Grund wird für einen Ausgleich ein Worst-Case-Szenario angesetzt, welcher insbesondere die Artengruppen Fledermäuse und Vögel berücksichtigt.

In Bezug auf Fledermäuse wird folgender Ausgleichsansatz verfolgt: durch die Anbringung von 12 künstlichen Spaltenquartieren (vier davon mit Winterquartiereignung) soll der Verlust der vorhandenen Strukturen ausgeglichen werden. Die Kästen sind an den randständigen Gehölzen auf dem benachbarten Flurstück 16, Flur 12, Gemarkung Olewig zu installieren. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

In Bezug auf Brutvögel wird folgender Ausgleichsansatz verfolgt: Durch die Anbringung von 8 künstlichen Halbhöhlen- sowie 8 Höhlenkästen soll der Verlust der vorhandenen Strukturen ausgeglichen werden. Die Kästen sind an den randständigen Gehölzen auf dem benachbarten Flurstück 16, Flur 12, Gemarkung Olewig zu installieren. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Installation der Nist- und Quartierhilfen ist anhand einer Fotodokumentation zu protokollieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Regelungen zur Umsetzung vorgenannten Artschutzmaßnahmen erfolgen im Durchführungsvertrag.

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Städtebauliche Auswirkungen

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

Infolge der Überplanung wird das Gebiet in Randlage des Stadtteils Olewig nachhaltig städtebaulich entwickelt. Gleichzeitig werden vorhandene Erschließungsstrukturen genutzt.

Durch die Bebauung werden allerdings z. T. auch Freiflächen verloren gehen. Die naturschutzfachlichen Belange werden darum in angemessener Form gewürdigt und ausgeglichen.

8.2. Auswirkungen durch Lärmimmissionen

8.2.1. Anlagenlärm / Gewerbelärm

Für das Vorhaben sollen als Grundlage für die Planung die Geräuscheinwirkungen durch die Betriebsabläufe, den Mitarbeiterparkplatz, Außenaggregate, An- und Abtransport schalltechnisch untersucht und beurteilt werden. Dazu wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.²

Der Betrieb der Kleinbrauerei findet werktags zwischen 8.00 und 17.00 Uhr statt. Die Kleinbrauerei ist ausschließlich als Produktionsstätte geplant, nicht als „Schaubrauerei“, sodass kein Besucherverkehr zu erwarten ist.

An- und Abtransporte der Waren werden sich auf 2 -3 Fahrten pro Tag innerhalb der geplanten Betriebszeiten von 8:00 bis 17:00 Uhr mit einem Kleinlaster bis 3,5 t beschränken. Das Hauptlager der Kraft-Bräu Brauerei für die tägliche Belieferung der Kunden befindet sich mit über 700 m² Fläche in der Schönbornstraße. LKW fahren zur Anlieferung von Rohstoffen für den Brauprozess aufgrund der einfachen Be- und Entladesituation grundsätzlich nur das Hauptlager, nicht also den Standort Olewig an.

Geräusche von Betriebsvorgängen im Freibereich der Kleinbrauerei gehen im Wesentlichen von den Mitarbeiterparkplätzen, dem Lieferverkehr (Rohstofflieferungen, Abtransport Vollgut etc.) sowie den technischen An-/Aufbauten am Gebäude aus. Entladetätigkeiten werden nach Angaben der Betreiber innerhalb des geschlossenen Lagers stattfinden. Technische Anlagen, die der Herstellung des Bieres dienen, werden ausschließlich während der Betriebszeiten betrieben und werden in schallisolierten Räumen verbaut. Hinsichtlich einer Prognose auf der sicheren Seite wurde in der schalltechnischen Untersuchung angenommen, dass die Haustechnik 24-Stunden im Betrieb ist.

Die Geräuschimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum Tag am nächstgelegenen Wohnhaus (Retzgrubenweg 15) maximal 42,9 dB(A) erreichen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag wird unterschritten. An den übrigen Immissionsorten sind die Beurteilungspegel zum Teil deutlich geringer als 42,9 dB(A).

Im Beurteilungszeitraum Nacht werden am nächstgelegenen Immissionsort Beurteilungspegel von 40,0 dB(A) erreicht. Der maßgebliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) ist somit eingehalten. An den restlichen Immissionsorten betragen die Beurteilungspegel maximal 33,9 dB(A). Somit sind diese 6 dB geringer als der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm. Daher sind die Geräuscheinwirkungen durch die geplante Kleinbrauerei als nicht relevant einzustufen (3.2.1 TA Lärm).

Hinsichtlich der Geräuschvorbelastung in der Nachbarschaft gilt es die Freiwillige Feuerwehr Trier Olewig zu berücksichtigen, wobei hierzu nicht die Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr zählen (7.1 TA Lärm). Vielmehr sind hier Vorgänge wie Übungen auf dem Betriebsgelände relevant. Es wird angenommen, dass entsprechende Übungen auf dem Betriebsgelände ausschließlich in der Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden, sodass die Vorbelastung nur für den Beurteilungszeitraum Tag relevant ist. Allerdings werden im Beurteilungszeitraum

² Vgl. isu (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Neubau einer Kleinbrauerei. Bitburg. (Stand: 18.03.2018)

Tag die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten um mindestens 12,1 dB(A) unterschritten, sodass trotz Vorbelastung keine schädlichen Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Durch den geplanten Betrieb der Kleinbrauerei sind bei Beachtung der in dieser Prognose berücksichtigten schallmindernden Maßnahmen keine schädlichen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten. Das Betriebsgebäude wirkt sogar abschirmend für den Verkehrslärm gegenüber der rückwärtig vorhandenen Bebauung.

Durch die zwischenzeitlich fortgeschrittene Planung ändert sich die schalltechnische Situation durch den Anlagenlärm für die maßgeblichen Immissionsorte nicht.³ Aufgrund der deutlichen Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes und der Tatsache, dass die haustechnischen Anlagen mit einem Teilbeurteilungspegel von 41,8 dB(A) maßgeblich zu dem ermittelten Beurteilungspegel beitragen, kann sicher davon ausgegangen werden, dass auch eine erhöhte Anzahl von Stellplätzen nicht zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm führt.

Im Beurteilungszeitraum Nacht sind die haustechnischen Anlagen als einziger Hauptemittent pegelbestimmend. Nach Aussage des beauftragten Architekturbüros werden die haustechnischen Anlagen mittig auf dem Dach installiert. Die schalltechnische Situation ändert sich somit nicht, der zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird eingehalten und das Ergebnis des Schallgutachtens von 2018 gilt weiterhin. Eine erneute Überprüfung der schalltechnischen Situation hinsichtlich des Gewerbelärms wird somit nicht erforderlich.

Durch die fortgeschrittene Planung war hingegen eine erneute schalltechnische Untersuchung in Bezug auf die Geräuscheinwirkungen der Stellplätze auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen erforderlich und zu bewerten.

Da in räumlicher Nähe zum Bauvorhaben die L 143 / Riesling-Weinstraße verläuft, sind aus schalltechnischer Sicht die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet zu untersuchen und zu bewerten, da die neuen Planungen die Zulässigkeit einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im 1. Obergeschoss des Bauvorhabens vorsieht.

8.2.2. Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen an dem geplanten Gebäude werden die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm an den nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen berechnet. Dabei werden die Beurteilungspegel für die Büro- und Sozialräume nur am Tag ermittelt, da diese im Nachtzeitraum nicht genutzt werden. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation in dem geplanten Aufenthaltsbereich (Terrasse im 1. OG) wird ergänzend ein Immissionsort berechnet.

Am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) werden Beurteilungspegel zwischen 46 dB(A) an der Nordfassade im Erdgeschoss und 66 dB(A) im 1. Obergeschoss an der zur Riesling-Weinstraße zugewandten Fassade ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) für Mischgebiete wird

³ Vgl. Konzept dBplus (2024): Schalltechnisches Gutachten. Vorhabenbezogener Bebauungsplan BOL 28 „Brauerei Olewig“ Trier. Sankt Wendel (Stand 15.01.2024)

bis zu 6 dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) wird nicht überschritten.

In dem von der Riesling-Weinstraße abgewandten Aufenthaltsbereich im 1. Obergeschoss wird ein Beurteilungspegel von 57 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) wird um 3 dB unterschritten. Somit wird in dem geplanten Aufenthaltsbereich eine gute schalltechnische Aufenthaltsqualität erreicht.

Im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) werden Beurteilungspegel zwischen 46 dB(A) an der Nordfassade und 59 dB(A) an der zur L 143 zugewandten Fassade ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) wird bis zu 9 dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird um 1 dB unterschritten.

Der Straßenverkehrslärm verursacht dementsprechend sowohl am Tag als auch in der Nacht Beurteilungspegel, die insbesondere an der zur Riesling-Weinstraße zugewandten Fassade deutlich wahrnehmbar sind. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms im Plangebiet schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorrufen und die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich wird. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend verbindlich festgesetzt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat sich der Geltungsbereich im Osten des Plangebiets zur Offenlage verkleinert, sodass die im schalltechnischen Gutachten berücksichtigten 12 Bedarfsstellplätze (Baulast) nicht mehr im Geltungsbereich enthalten sind. Eine Anpassung des schalltechnischen Gutachtens ist nicht erforderlich, die Änderung des Geltungsbereiches hat keine Auswirkungen auf die darin enthaltenen schalltechnischen Aussagen. Auch nach einer Herstellung der 12 Bedarfsstellplätze auf dem Flurstück 10 können aufgrund der deutlichen Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes von 12,1 dB am maßgeblichen Immissionsort Retzgrubenweg 15 schalltechnische Konflikte ausgeschlossen werden.

8.3. Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist es bei der Aufstellung von Plänen erforderlich für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht⁴ beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gilt der Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Ist dies nicht möglich, sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, welche den Eingriff in das Bodengefüge an anderer Stelle adäquat ausgleicht. Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine mittlere Beeinträchtigungsintensität zu erwarten. Für die Schutzgüter „Boden und Fläche“, „Klima und Luft“, „Tiere, Pflanzen, Biotope (biologische Vielfalt)“ sowie „Mensch und menschliche Gesundheit“ kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere gegeben ist.

Die effektive Neuversiegelung unter Beachtung der Ausgangssituation (Bestandsversiegelung und Vorbelastungen) beträgt rund 974 m², die dabei neu überformt bzw. in ihrer Eigenart

⁴ Vgl. BNL.baubkus (2024): Umweltbericht mit Grünordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BOL 28 „Brauerei Olewig“. Arnshöfen

verändert werden. Den Eingriff in Natur und Landschaft gilt es gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen bzw. zu ersetzen. Dieser Ausgleich bzw. Ersatz kann intern als auch extern erfolgen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der vom Eingriff betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz bestimmt und voneinander subtrahiert. Die Planung verursacht einen Kompensationsüberschuss von 73 Biotopwertpunkten. Gemäß der integrierten Flächenbilanzierung kann der Eingriff vollständig durch interne Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Maßnahme 1: Neupflanzung einer Baumgruppe im Osten des Geltungsbereiches
- Maßnahme 2: Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung
- Maßnahme 3: Anlage eines Saum-/Randstreifens im südlichen Geltungsbereich
- Maßnahme 4: Anlage eines strauchbestandenen Böschungstreifens

Die dargestellten Maßnahmen sind zu kontrollieren, so dass die Funktionserfüllung des Naturhaushaltes und der Landschaft weiterhin gewahrt bleibt.

8.4. Auswirkungen auf den Artenschutz

Das Gebiet selbst ist überwiegend als Siedlungsbrache ausgebildet und liegt unmittelbar an einer stark befahrenen Verkehrsstraße. Somit wirken akustische und optische Reize, auch wenn diese zum Teil durch eine bestehende Baumhecke entlang der Straßenböschung vermindert werden.

Vögel gelten grundsätzlich als eine gegenüber Störreizen, wie der beschriebene Verkehrslärm, besonders empfindliche Artengruppe. Wenngleich sich teilweise verschiedene Störwirkungen (z.B. optische Reize) mit Schall überlagern, so kann doch grundsätzlich abgeleitet werden, dass lärmbelastete Zonen, gegenüber vergleichbaren Flächen ohne Lärm, für Vogelarten Bereiche mit verringerter Lebensraumeignung darstellen. Aufgrund der beschriebenen Wirkfaktoren ist daher anzunehmen, dass überwiegend siedlungstypische und kulturfolgende Arten im Geltungsbereich anzutreffen sind.

Aufgrund der Biotopausprägung ist nicht damit zu rechnen, dass schutzbedürftige Insektenarten wie bspw. Ameisenbläulinge oder Feuerfalter vom Vorhaben betroffen sind.

Für die zwischenzeitlich abgebrochene Bebauung im Plangebiet kann nicht zur Gänze ausgeschlossen werden, dass sie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG beherbergten. Daher werden als Ersatz für potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen Nisthöhlen und Fledermausquartiere an den vorhandenen Gehölzen auf dem gegenüberliegenden Flurstück 16 angebracht (eine Vereinbarung dazu erfolgt im Durchführungsvertrag).

Durch die Planung werden keine pauschal geschützten Biotope überplant. Die Siedlungsbrachen haben im Vergleich eine höhere ökologische Bedeutung, da diese für unterschiedlichste Klein- und Kleinstlebewesen sowie störungstolerante Vogelarten Nahrungs- und Lebensraum darstellen können. Die meisten dieser kulturfolgenden Arten sind

menschliche Eingriffe gewöhnt und können bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen in angrenzende Gebiete ausweichen. Auch ist der Erhaltungszustand dieser Art zumeist günstig, so dass durch das Vorhaben kein negativer Trend der lokalen Population hervorgerufen wird.

Essenzielle Nahrungsgründe oder Leitstrukturen kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld nicht vor. Daher kann auch eine Beeinträchtigung des Biotopverbunds durch die Vorhabenplanung aufgrund der bestehenden Bestandssituation ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen Eingriffe besonderer Schwere in Biotopstrukturen vorbereitet. Es kann nicht pauschal ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten und Arten des Anh. IV der FFH-Richtlinie betroffen sind. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden, ebenso wie der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG. Auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten könnten durch Baufeldräumung zerstört (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden. Daher sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt sowie im Durchführungsvertrag geregelt.

8.5. Klimaauswirkungen

Für die Stadt Trier wurde eine Stadtklimaanalyse erarbeitet. Die Klimafunktionskarte beschreibt das Planareal als Kaltluftentstehungsraum mit sehr geringer Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen. Somit hat der Planraum nur einen untergeordneten Stellenwert als Ausgleichsraum.

Auf der Grundlage der Planungshinweiskarte liegt das Planareal jedoch in einem Bereich mit einer hohen stadtklimatischen Bedeutung (auch bedingt durch Luftaustauschbahnen). „Großräumig“ betrachtet liegt der Planraum inmitten eines großflächigen Kaltluftentstehungsgebietes mit direkter Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen. Diese Flächen weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf. Schaffung von Austauschbarrieren gegenüber Randbereichen und erhöhte Emissionen sollten in diesen Bereichen vermieden werden.

Des Weiteren verläuft entlang des südlich verlaufenden Olewiger Bachs eine Kaltluftleitbahn mit einer hohen Bedeutung. Diese Kaltluftleitbahn ermöglicht den Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Bauliche Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten, sind hier vorrangig zu vermeiden. Hierzu sollte die Bauhöhe der neuen Gebäude möglichst geringgehalten und eine Ausrichtung längs zur Luftleitbahn vorgesehen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine effektive Neuversiegelung von ca. 974 m² verursacht. Hierdurch wird insbesondere das Klein- und in geringem Maße das Lokalklima negativ beeinflusst. Versiegelte Böden absorbieren mehr Wärme (Hitzeinsel-Effekt) und können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind. Diese fallen somit als Wasserverdunster und als Schattenspender aus. Auch können diese Böden keine CO₂ aus der Luft mehr binden, was auch hinsichtlich des Klimawandels als schädlich beurteilt werden muss. Zusätzlich verhindert eine Versiegelung das Aufkommen von Pflanzen, welche aktiv CO₂ aus der Luft binden und die Umgebung durch Verdunstungsprozesse kühlen.

Allgemein und unter Berücksichtigung der bestehenden Voraussetzungen (Klimawandel, Dürreperioden, vermehrte Sommer- und Tropentage), der gegebenen thermischen Belastungssituation der Stadt Trier und der geringen Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche gem. Stadtklimaanalyse, wird die Eingriffsinvasivität mit einer mindestens mäßigen Erheblichkeit bewertet, da klimaökologische Ausgleichsräume in geringem Maße durch die Planung zerstört werden und der versiegelte Boden nicht mehr zur klimatischen Austauschfunktion beitragen kann.

Ausgleichende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt in Form der extensiven Dachbegrünung, Baum- und Strauchpflanzungen sowie wasserdurchlässiger Bauweise von Stellplätzen, um ein Versickern und dauerhafte Verdunstung zu fördern. Auch trägt die Bauweise längs der Fließrichtung des Kaltluftabzugs und die niedrig geplante Gebäudehöhe von maximal 9 m (topografische Einbindung der baulichen Anlage) zur Minderung der Barrierefunktion von Kaltluftströmen neuer baulicher Anlagen bei.

8.6. Ver- und Entsorgung (Entwässerungskonzept)⁵

8.6.1. Schmutzwasserentwässerung

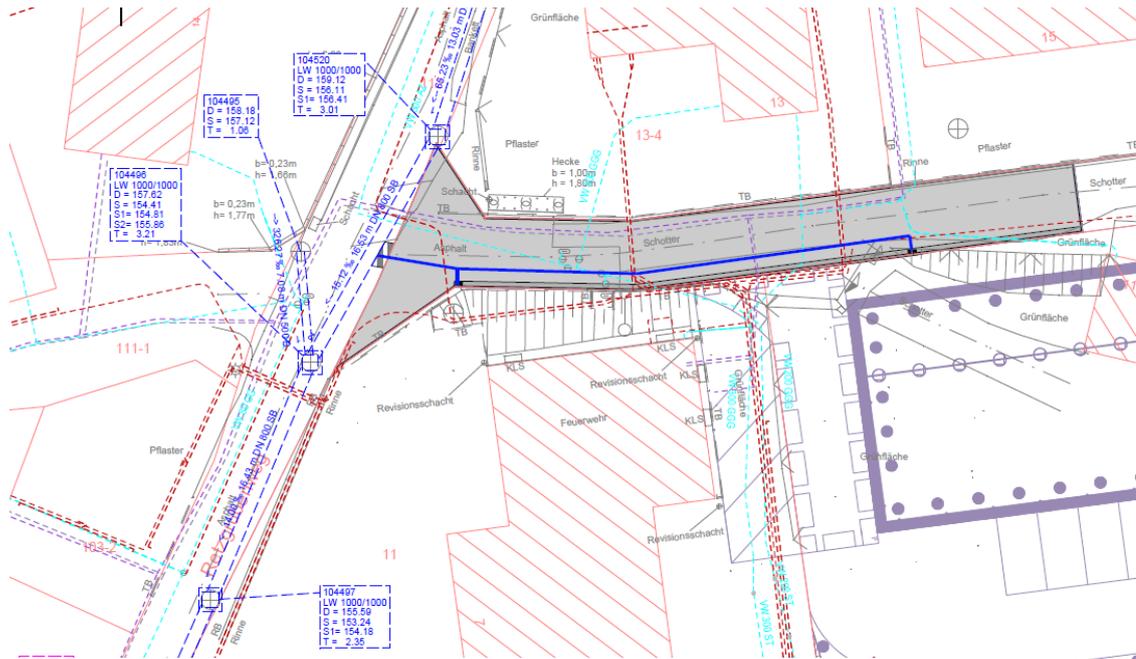
Die Schmutzwasserentwässerung könnte grundsätzlich über die künftig als öffentliche Straße gewidmete Erschließungsfläche mit Anschluss an den Retzgrubenweg gesichert werden, was jedoch aufgrund der Topografie einen erhöhten baulichen und wirtschaftlichen Aufwand bedeuten würde.

Die Entwässerung soll daher, entsprechend der Stellungnahme des Versorgungsträgers im Süden des Plangebietes über das benachbarte städtische Grundstück der Feuerwehr erfolgen.

Zur Gewährleistung der Entwässerung des Plangebietes sind verschiedene private Dienstbarkeitsrechte durch den Vorhabenträger beantragt und werden zudem im Durchführungsvertrag geregelt (hier Flurstück 11, Feuerwehr Olewig). Mit der Eintragung der Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 11 sind die Entwässerung und damit die Erschließung sichergestellt. Der Eintragung einer Grunddienstbarkeit für Entwässerungsleitungen im Bereich des Flurstücks 11 wurde im Rahmen der Vorabstimmung des Entwässerungskonzeptes seitens des Amtes für Bodenmanagement und Geoinformation zugestimmt. Die Lage der erforderlichen Kanalleitungen auf dem Grundstück sind im Plan „Verkehrerschließung Retzgrubenweg Leitungskordinierung“ dargestellt.

Das einzuleitende Schmutzwasser muss den Anforderungen der Satzung der SWT AÖR entsprechen. Zusätzlich sind die Grenzwerte der Abwasserverordnung allgemein und insbesondere geregelt in deren Anhang 12 einzuhalten. Das DWA Merkblatt M-732 "Abwasser aus Brauereien" ist, sofern der Betrieb damit abgebildet werden kann, anzuwenden.

⁵ Ingenieurbüro Berens, Oberbillig, 2024



Zeichenerklärung

Versorgungseinrichtung

vorhanden

- Gasleitung
- Trinkwasser
- Stromleitung
- Telekom
- Kabel-Deutschland

Entwässerung

vorhanden

- = Mischwasserkanal mit Kontrollschacht
- = Regenwasserkanal mit Kontrollschacht

Entwässerung

geplant

- Regenwasseranschluss
- Regenwasser separate Planung Gebäude- und Grundstücksentwässerung
- Schmutzwasser separate Planung Gebäude- und Grundstücksentwässerung

Abbildung 24: Lage geplante Entsorgungsleitungen (Boxleitner, Stand 09.11.2023)

8.6.2. Regenwasserbewirtschaftung

Nach DIN 1986-100 Abschnitt 14.9.2 ist für Grundstücke > 800 m² abflusswirksamer Fläche ein Sicherheitsnachweis gegen schadhafte Überflutung mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis zu führen. In einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 (Abschnitt 14.9.3) muss nachgewiesen werden, dass die Differenz zwischen der anfallenden Regenwassermenge bei einem mindestens 30-jährlichen Regenereignis und dem 2-jährlichen Bemessungsregen schadhaflos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Eine Ableitung auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück selbst zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Die geplante Rückhalte mulde ist für ein 30-jähriges Regenwasserereignis ausreichend groß dimensioniert. Die Bemessung

der Rückhalteräume und Versickerungsanlagen erfolgt im einfachen Berechnungsverfahren nach den Vorgaben der DWA-A 117.

Zur Ermittlung der abflusswirksamen Fläche werden alle zukünftig bebauten Flächen des Baugrundstücks herangezogen. Die Verringerung der abflusswirksamen Fläche durch begrünte Dächer oder durchlässig befestigte Beläge, ist nach den Abflussbeiwerten der jeweils aktuellen DIN 1986-100 zu ermitteln. Die Berechnung des erforderlichen Retentionsvolumens erfolgt nach Abzug aller abflussvermindernden Maßnahmen (extensives Gründach, versickerungsfähige Flächenbefestigung):

- Schwarzdecke: ca. 200 m²
- Verbundsteinpflaster mit Sickerfugen: ca. 475 m²
- Flachdach mit Kiesschüttung bzw. Begrünung: ca. 510 m²
- Grünfläche: ca. 545 m²

Die zurückzuhaltende Wassermenge errechnet sich aus der befestigten Fläche des Grundstücks im Fall des 30-jährigen Regenwasserereignisses über einen Zeitraum von 5 Minuten, wie in der nachfolgenden Berechnungstabelle dargestellt:

$$V_{\text{Rück}} = [r_{(D,T)} \cdot (A_{\text{ges}}) - (r_{(D,2)} \cdot A_{\text{Dach}} \cdot C_{s,\text{Dach}} + r_{(D,2)} \cdot A_{\text{FaG}} \cdot C_{s,\text{FaG}})] \cdot D \cdot 60 \cdot 10^{-7}$$

gesamte befestigte Fläche des Grundstücks	A _{ges}	m ²	1.730
gesamte Gebäudedachfläche	A _{Dach}	m ²	510
Abflussbeiwert der Dachflächen	C _{s,Dach}	-	0,43
gesamte befestigte Fläche außerhalb von Gebäuden	A _{FaG}	m ²	1.220
Abflussbeiwert der Flächen außerhalb von Gebäuden	C _{s,FaG}	-	0,41
maßgebende Regendauer außerhalb von Gebäuden	D	min	5
maßgebende Regenspende für D und T = 2 Jahre	r _(D,T)	l/(s*ha)	293,3
maßgebende Regenspende für D und T* = 30 Jahre	r _(D,T)	l/(s*ha)	520,0

Ergebnisse:

zurückzuhaltende Regenwassermenge	V _{Rück}	m ³	20,7
Abschätzung der Einstauhöhe auf ebener Fläche	h	m	0,02

Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 nach Gleichung 20 ergibt eine zurückzuhaltende Regenwassermenge von 20,7 m³ bei einem 30-jährigen Regenwasserereignis. Bei einer Muldentiefe von ca. 30 cm ist somit eine Fläche für die Rückhaltung von ca. 90,00 m² im Bebauungsplan vorzusehen. Der Saumstreifen, in dem das Regenrückhaltebecken verortet wird, hat eine Größe von ca. 195 m².

Zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den Grundstücksflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone sind dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (Rasenmulden / Wiesenmulden) bis 30 cm Tiefe grundsätzlich zugelassen. Bei Erfordernis können diese um darunter eingebaute Rigolen ergänzt werden. Eine Entleerungszeit offener Versickerungsmulden von ≤ 24h ist einzuhalten.

Für das Vorhabengrundstück sind die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung so auszulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig (zu 100%) der privaten Grundstücksfläche zurückgehalten werden kann.

Der Notüberlauf der Regenwasserbewirtschaftung wird an den Bachkanal angeschlossen. Die Regenwassereinleitung in den Retzgruben–Bachkanal / Olewiger Bach (Norüberlauf), wurde mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Trier abgestimmt. Demnach kann das anfallende Regenwasser der auf dem Grundstück geplanten Regenrückhaltung über einen Notüberlauf gedrosselt in den Olewiger Bach eingeleitet werden. Der Anschluss erfolgt über den Bachkanal Schacht 103177 Retzgrubenweg, der in den Olewiger Bach mündet. Die Regenwassereinleitung in den Retzgruben–Bachkanal / Olewiger Bach wurde mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Trier abgestimmt

Die Geländeneigung des Plangebietes verläuft vollständig nach Süden in Richtung der Riesling-Weinstraße. Aufgrund der Hanglage sind für eine schadlose Ableitung von überschüssigem Regenwasser in die Regenrückhaltungmulde grundsätzlich gute Bedingungen vorhanden. Die Rückhalte- und Versickerungsanlage ist so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht negativ beeinträchtigt werden.

Entsprechend der DIN 1986-100-2016-12 ist im Zuge des Entwässerungsgesuches ein Überflutungsnachweis zu führen, der sicherstellt, dass mindestens das Differenzvolumen eines 30-jährigen Regenereignis ergänzend zum Bemessungsregen der Mulde schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Diese unschädliche Überflutung auf der Fläche des eigenen Grundstückes kann z. B. durch Hochborde oder andere Rückhalteräume realisiert werden. Durch diese Maßnahme wird dem Schutz des Unterliegers vor Überflutung, entsprechend der geltenden DIN-Norm, Rechnung getragen. Wie der bauliche Überflutungsschutz sowie die Mulde final ausgebildet werden, obliegt jedoch der konkretisierenden Planung.

Für das Plangebiet wurde im Entwässerungskonzept Überflutungsnachweis simuliert. Eine Abflussverschärfung sowie insbesondere eine Gefährdung bestehender baulicher Anlagen, angrenzend an das Plangebiet, sind durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten. Die Bemessung gemäß den Vorgaben der DIN 1986-100, für die vorgesehene Bebauung, ergibt eine schadlose Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände durch eine vorgesehenen Regenrückhaltung. Der Nachweis zum Schutz der angrenzenden Grundstücke gegen Überflutung aus dem Plangebiet ist somit erbracht.

Die notwendige Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung nach den o. g. Maßgaben entsprechend des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100-2016-12 ist im Bebauungsplan als „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ festgelegt.

Rechtzeitig vor Bauausführung ist ein auf die aktuelle Planung abgestimmtes Entwässerungsgesuch, mit Darstellung aller relevanten Plan- und Berechnungsgrundlagen sowie hydraulischen Nachweise, bei den SWT-AÖR zur Genehmigung einzureichen. Die SWT-AÖR beantragt die Einleitung des Regenwassers bei der zuständigen Wasserbehörde.

Die Pflege und Unterhaltung zwecks Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Rückhaltungmulde obliegt dem Vorhabenträger.

8.6.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die im Geltungsbereich liegenden Wasserversorgungsleitungen sowie deren Abstandsflächen werden bei der Planung beachtet und mit einem Leitungsrecht – jeweils 1,5 m rechts- und linksseitig - berücksichtigt.

8.6.4. Löschwasser

Unmittelbar vor dem Gebäude sind in den öffentlichen Flächen im Umkreis von 300 m Wasserleitungen einschließlich Entnahmestellen vorhanden. Bisher wurden keine Erkenntnisse bekannt, dass in dieser innerörtlichen Lage die Wasserversorgung nicht ausreichend wäre. Eine Löschwassermenge von 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden ist erforderlich. Eine entsprechende Löschwasseranfrage an den zuständigen Wasserversorger wurde im Rahmen des Brandschutzkonzeptes gestellt. Die nötige Löschwassermenge bzw. der benötigte Wasserdruck sind vorhanden.

8.6.5. Starkregenvorsorge

Das Plangebiet ist potentiell überflutungsgefährdet, wenn nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser den Retzgrubenweg herabfließt (s. Kapitel 2.5).

Die Starkregenvorsorge ist im Rahmen des Planvollzugs zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption wurde ein Überflutungsnachweis für das Grundstück nach DIN 1986-100 angefertigt. Dabei wurde ein maßgebliches Regenwasserereignis, das alle 30 Jahre über einen Zeitraum von 5 Minuten auftritt, in der Entwässerungskonzeption berücksichtigt, welches schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Dem gegenüber steht die kontrollierte schadlose Überflutung des Grundstücks. Eine unschädliche Überflutung kann im Planvollzug beispielsweise durch Hochborde oder Mulden erreicht werden. Eine Ableitung auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Die Bemessung gemäß den Vorgaben der DIN 1986-100, für die vorgesehene Bebauung, ergibt eine schadlose Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände durch die vorgesehene Regenrückhaltung. Der Nachweis zum Schutz der angrenzenden Grundstücke gegen Überflutung aus dem Plangebiet ist somit erbracht.

Es wird daher ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan zur Starkregenvorsorge aufgenommen.

8.6.6. Elektrizitätsversorgung

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

Die im Grundstück 11 verlegten Versorgungsleitungen werden bei der Planung beachtet und mit einem Leitungsrecht – jeweils 1,5 m rechts- und linksseitig - belegt.

8.6.7. Abfallwirtschaft

Im Gebiet werden die nach Art- und Menge büro- und haushaltstypischen Abfälle anfallen. Gewerbliche Abfälle in Verbindung mit dem Braubetrieb, die eine Sonderentsorgung erfordern, werden nach Aussage des Betreibers nicht anfallen. Die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen wird sichergestellt werden. Abfallbehälter sind am Tag der Abholung am Retzgrubenweg bereitzustellen.

8.7. Gender Mainstreaming

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

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

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

fd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt
1.	Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege		
1.1	Festsetzung von Flächen für wohnungsnaher Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume		x
1.2	Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal	x	
1.3	Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte		
1.4	Festsetzung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle (z. B. Mischung von Einfamilienhäusern mit		x

	Geschoßwohnungsbau) und von gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe (Nutzungsflexibilität)		
➤ Der Bebauungsplan erfasst eine Planung für eine verträgliche Kleinbrauerei auf einem privaten Grundstück.			
2.	Sicherheit		
2.1	Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen		
➤ Nicht relevant, da eine Anbindung an das städtische Straßennetz bereits gegeben ist.			
2.2	Festsetzung von ausreichenden Wegen und Erschließungsflächen am Siedlungsrand bzw. in Grünflächen als öffentliche Flächen (damit Beleuchtung ermöglicht ist)		
2.3	Vermeidung von Bauflächenfestsetzungen und Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum, die zu Sichtbarrieren führen		
➤ Der Bebauungsplan erfasst eine Objektplanung auf einem privaten Grundstück.			
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		
➤ Aufgrund der städtebaulichen Bestandssituation nicht erforderlich			
3.	Freiräume		
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnah Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen		
3.2	Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)		
➤ Nicht relevant, da der Bebauungsplan eine Objektplanung auf einem privaten Grundstück umfasst.			
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		
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)		
4.3	Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)		
➤ lediglich untergeordnet relevant. Die Planung sieht eine Kleinbrauerei vor mit einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter			

5. Mobilität			
5.1	Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)	x (über bestehendes öffentliches Wegenetz)	
5.2	Sicherung ausreichender Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum durch Einplanung ausreichender Querschnitte für Gehwege, Plätze und Querungsmöglichkeiten)		
5.3	Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld		
5.4	Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung		
5.5	Einbindung von Fahrradabstellanlagen in das belebte städtebauliche Umfeld	x	
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden)	x	

8.8. Kosten und Finanzierung

Durch die Planung entstehen auf Seite der Stadt keine Kosten. Die Kostenübernahme der externen Planung und Gutachten erfolgt durch den Vorhabenträger.

Die Kleinbrauerei wird von einem privaten Vorhabenträger realisiert, der sich gem. Durchführungsvertrag dazu verpflichtet das Vorhaben gem. Vertragsvereinbarung umzusetzen.

8.9. Bodenordnerische Maßnahmen

Es handelt sich um ein Grundstück in Privateigentum.

Zur Realisierung der geplanten Bebauung ist eine Flächenveräußerung seitens der Stadt an den Vorhabenträger erforderlich. Die Verfügbarkeit eines Randstreifens der Parzelle 11 ist zugunsten des Bauherrn gegeben. Hierzu wurde die erforderliche Vorabstimmung getroffen. Der Flächenzukauf erfolgt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes. Die Restfläche des Flurstücks 11 verbleibt in städtischem Eigentum.

8.10. Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags

Die obligatorischen Regelungsgegenstände des Durchführungsvertrages benennt § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach muss sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten, das Bauvorhaben in bestimmter Frist durchzuführen und die Planungs- und Baukosten - ganz oder teilweise - zu übernehmen. Über diese zwingend gebotenen Regelungsinhalte hinaus

begründet der Durchführungsvertrag alle weiteren Pflichten des Vorhabenträgers, die nach den Angaben dieser Begründung vertraglich zu regeln waren.

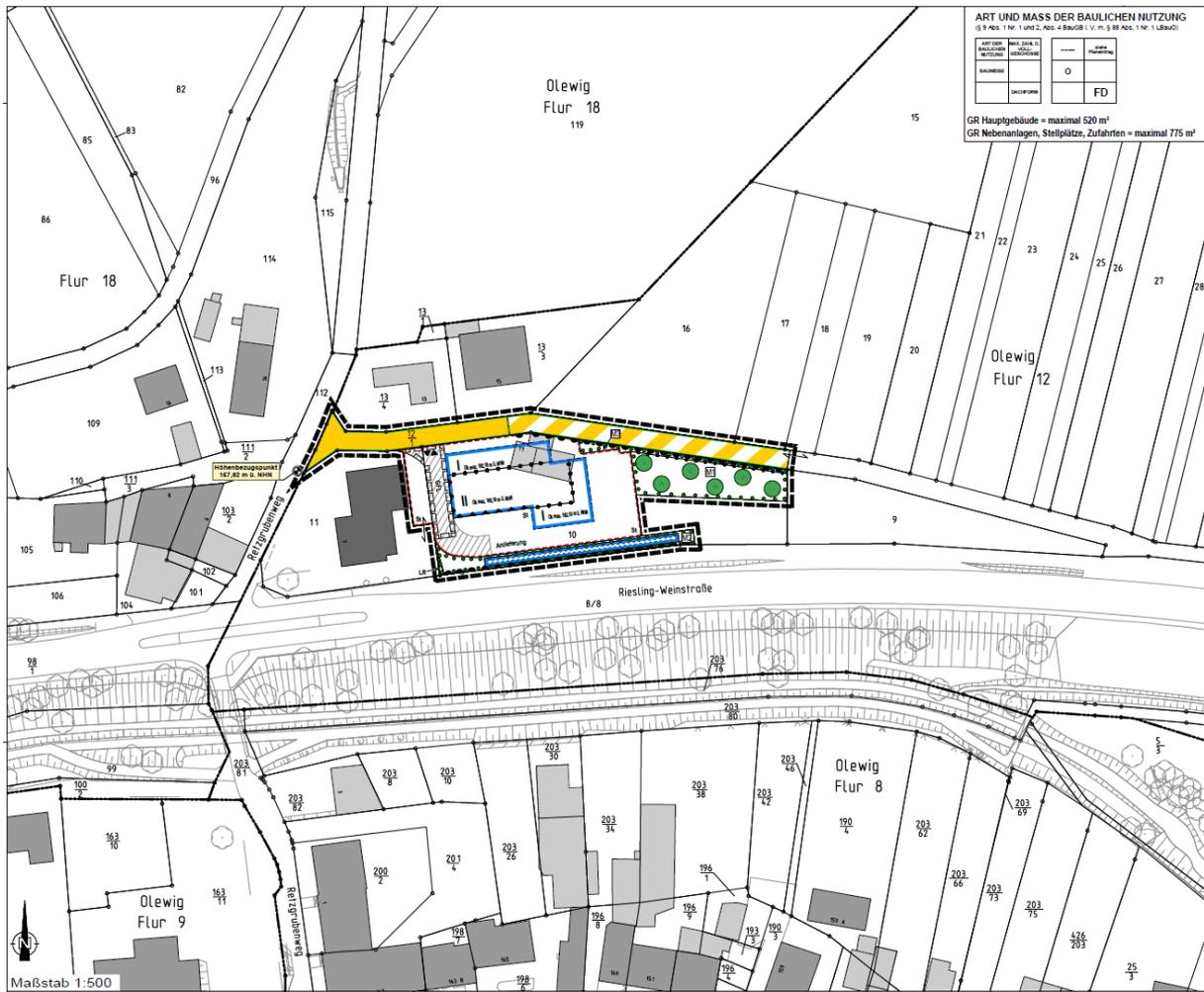
Insbesondere wird der Durchführungsvertrag die Verpflichtung des Vorhabenträgers begründen, so u. a.

- Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger
- Regelungen zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten
- Verpflichtung zur Umsetzung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist
- Verpflichtung zur Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen
- Gestaltungsregelungen zum Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan
- Sicherstellung der Entwässerung

8.11. Flächenbilanz

Straßenverkehrsfläche	221,6 m ²
Wirtschaftsweg	292,9 m ²
Vorhabengrundstück	1.738 m ²
Grundstücksanteil Löschezug Olewig	71,2 m ²
Geltungsbereich	2.324 m ²

Planzeichnung



Quellen

BANKE PROCESS SOLUTIONS (2018): Expertenmeinung von Friedrich Banke von Banke Process solutions, betreffend die Emissionen eines Sudhauses von Kleinbrauereien. Taufkirchen.

BNL.baubkus (2024): Umweltbericht mit Grünordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BOL 28 „Brauerei Olewig“. Arnshöfen.

CIMA (2015): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trier 2025+. Köln.

ISU (2018): Stadt Trier. Schalltechnische Untersuchung zum Neubau einer Kleinbrauerei. Bitburg.

KONZEPT DB PLUS GMBH (2024): Schalltechnisches Gutachten. Vorhabenbezogener Bebauungsplan BOL 28 „Brauerei Olewig“ Trier. Sankt Wendel.

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

MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2021): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (Lanis). Mainz.

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

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

STADT Trier (2005): Stadtteilrahmenplan Olewig. Trier.

STADT Trier (2011): Stadtteillandschaftsplan Olewig. Trier.

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

Trier,

- Dr. Thilo Becker -
(Beigeordneter)