

## **Bebauungsplan BW 84**

### **„Ehemalige General-von-Seidel-Kaserne“**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

---



# Agenda

---

- (1) Allgemeine Informationen**
- (2) Stadtplanerische Aspekte**
- (3) Umweltplanerische Aspekte**
- (4) Verkehrsplanung sowie Ver- und Entsorgung**
- (5) Quartierskonzept**
- (6) Weiteres Vorgehen**

# Allgemeine Informationen

**Alexander Fisch**

**Projektleiter Wirtschaftsförderung Trier**

## Historie

---

- 2009 Aufgabe der militärischen Nutzung der General-von-Seidel-Kaserne
- ab 2014 Vorübergehende Nutzung zur Unterbringung Asylsuchender und Flüchtlinge
- 07.02.2018 Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Trier zum Ankauf der Flächen  
(Vorlage 015/2018)
- 2018 - 2019 Erstellen einer Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der  
General-von-Seidel-Kaserne
- 06.10.2020 Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Trier zur Entwicklung der Flächen  
(Vorlage 412/2020)

## **Abrissarbeiten (1)**

---

- **Abriss von insgesamt 27 Gebäuden**
- **5 Gebäude bleiben erhalten**
- **Masse: ca. 82.000 m<sup>3</sup>**
- **Entrümpelung, Entkernung, Schadstoffsanierung und Abriss der Gebäude sowie Wiederverwertung von unbelastetem Material bei Verfüllung der Keller**

## Abrissarbeiten (2)





## Abrissarbeiten (3)





## Abrissarbeiten (4)





## Gewerbeflächensituation in Trier (1)

| <b>Branche</b>                        | <b>Jährlicher Bedarf<br/>GIFPRO-Modell in ha</b> | <b>Jährlicher Bedarf<br/>Gewerbeflächenverbrauch<br/>in ha</b> |
|---------------------------------------|--|--|
| Handwerk / Produktion                 | 3,8  | 2,8  |
| Logistik                              |  | 1,2  |
| Dienstleistungen und<br>Büronutzungen |  | 0,7  |
| Summe                                 | 3,8  | 4,7  |

## **Gewerbeflächensituation in Trier (2)**

---

**FNP 2030: Gewerbeflächenbedarf bei 60,8 - 75,2 ha**

**Verfügbare Baulandreserven: 16,3 ha**

**Neuausweisungsbedarf von 44,6 - 58,6 ha**

➤ **Ausweisung der General-von-Seidel-Kaserne als Gewerbefläche**

## Ziele und Maßnahmen bei der Entwicklung (1)

---

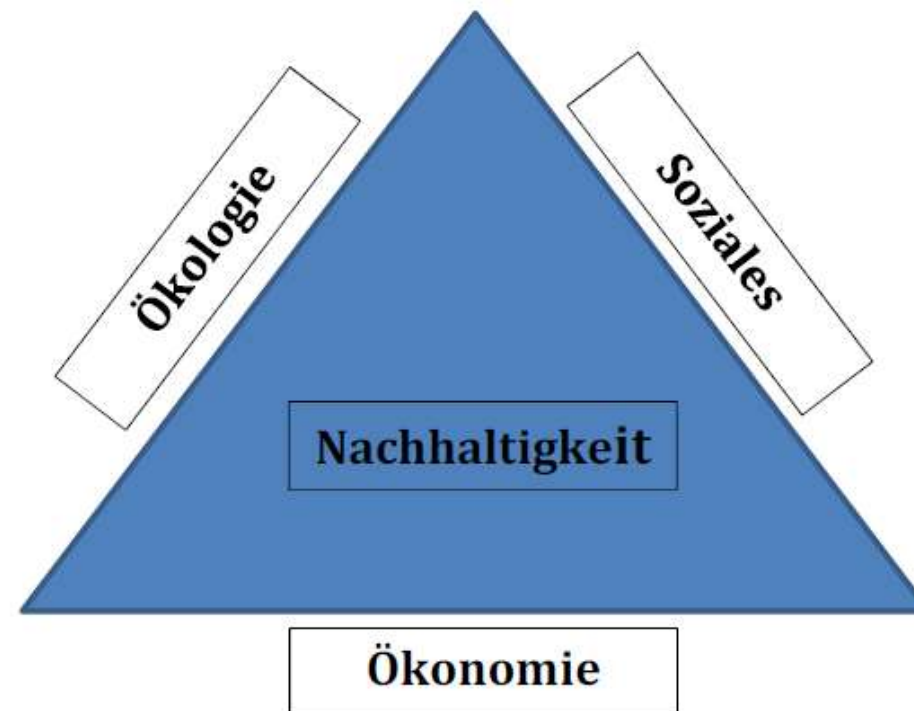
### Nachhaltiges, CO2-neutrales Gewerbegebiet

#### ❖ Nachhaltigkeit

- Ökologie
- Ökonomie
- Soziales

#### ❖ ÖPNV

#### ❖ Breitbandausbau



## Ziele und Maßnahmen bei der Entwicklung (2)

---

### Ansiedlung

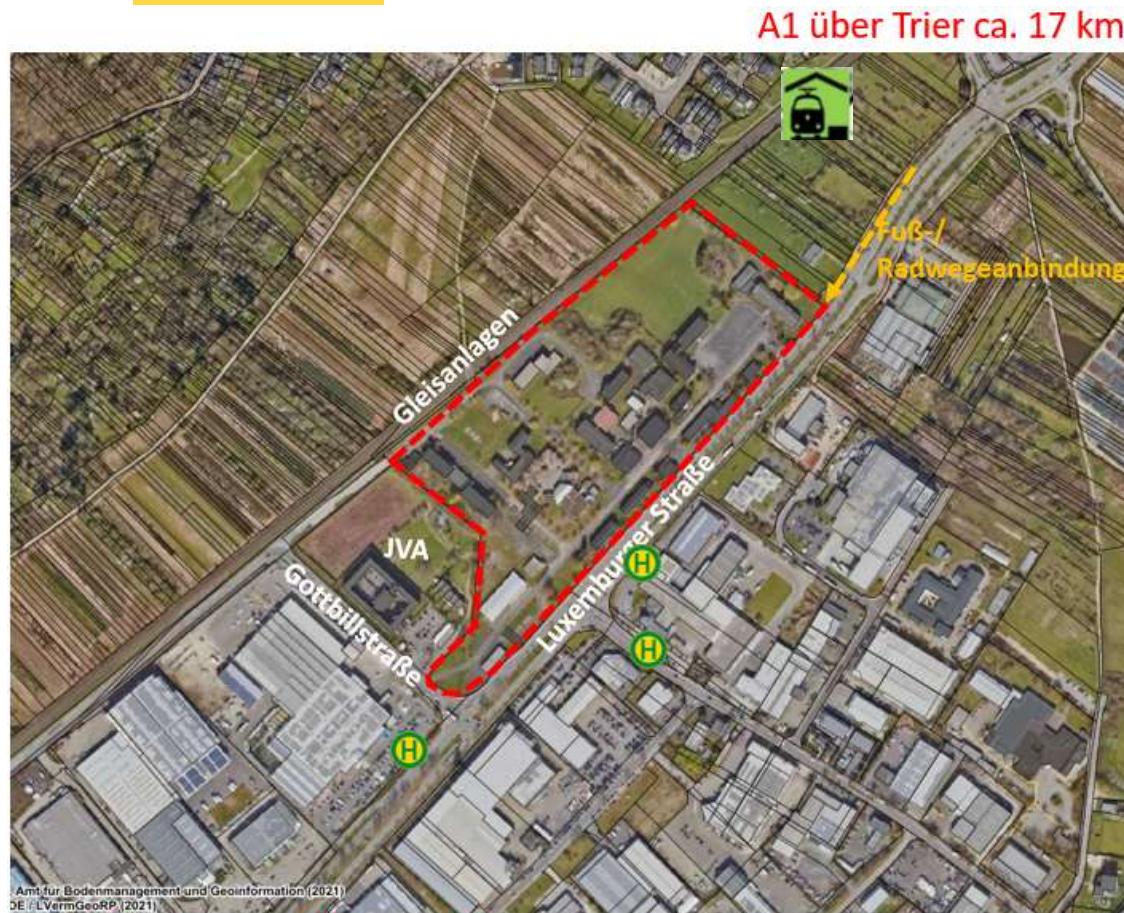
- Parzellen mit einer Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> - 5.000 m<sup>2</sup>  
(in Abhängigkeit des Bedarfs)
- Fokus auf nachhaltigen Handwerksbetrieben
- Büronutzungen (Bestandsgebäude 3, 4, 15 und 224)
- Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben
- Unterbringung der freiwilligen Feuerwehren Euren/Zewen sowie Hundestaffel der Berufsfeuerwehr



# Stadtplanerische Aspekte

**Christian Franké / Christiane Schwarz**  
**FIRU Koblenz GmbH / Stadtplanungsamt**

## Ausgangssituation – Lage des Plangebietes / äußere Erschließung



A64 über Wasserbillig ca. 10 km

- Derzeit Kfz-Anbindung nur über Gottbillstraße
- Fuß-/Radweg aus Richtung Euren/Innenstadt
- ÖPNV Anbindung (Bus)



# Flächennutzungsplan Trier 2030



## Städtebauliches Konzept (1)



- Entwicklung eines ca. 8,2 ha großen Gewerbegebietes
- Ringförmige innere Verkehrserschließung
- Erhalt und Sanierung eines Teils der Gebäude
- Unterbringung Feuerwehr Euren/Zewen und Katastrophenschutz
- Erhalt bestehender und Schaffung neuer Grünstrukturen
- Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen
- Schaffung neuer fußläufiger / radwegemäßiger Wegebeziehungen und Anknüpfungspunkte an bestehende Wege



## Städtebauliches Konzept (2)



- Unterbringung Feuerwehr Euren/Zewen und Katastrophenschutz
- Erhalt und Sanierung eines Teils der Gebäude
- Erhalt bestehender und Schaffung neuer Grünstrukturen
- Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen
- Schaffung neuer fußläufiger/ radwegemäßiger Wegebeziehungen und Anknüpfungspunkte an bestehende Wege
- Anknüpfungspunkte im Bereich bestehender und geplanter ÖPNV-Anbindung



## Bebauungsplan (Vorentwurf) (2)

---

### Wesentliche Ziele der Planung

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Ausschluss von
  - innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
  - Bordellen und bordellartigen Betrieben
  - Vergnügungsstätten (insbes. Spielhallen, Wettbüros)
- Sofern erforderlich (Gutachten werden im weiteren Verfahren erarbeitet)  
Reglementierung bzgl. schalltechnischer Immissionen im Hinblick auf benachbarte Nutzungen  
(insbesondere bestehende & geplante Wohnnutzung im Bereich Euren)

## Bebauungsplan (Vorentwurf) (3)

---

### Wesentliche Ziele der Planung

- Reglementierungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Gebäudehöhen, Grundflächenzahl) unter Berücksichtigung und in Anlehnung an umgebende Baustrukturen sowie für Gewerbegebiete zweckmäßige Größen
- Fußläufige und radwegemäßige Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Umgebungsnutzungen



## Bebauungsplan (Vorentwurf) (4)

---

### Wesentliche Ziele der Planung

- Schaffung attraktiver Freiräume (Grünflächen) mit Aufenthaltsfunktion insbesondere auch für die im Gebiet künftig Beschäftigten
- Begrünungsfestsetzungen auch für die privaten Grundstücke
- Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

## Auswirkungen Schall

### (Gewerbe- und Verkehrslärm, Kontingentierung, ACCON) (1)

#### Ermittlung im Rahmen der Gutachtenerstellung

Zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Umfeld ist es erforderlich, die Vorbelastung durch vorhandene gewerblich-industrielle Nutzungen im Umfeld des Plangebietes als Basis für die Festlegung einer Emissionskontingentierung für die zukünftige Nutzung der ehem. General-von-Seidel-Kaserne abzuschätzen.

## Auswirkungen Schall

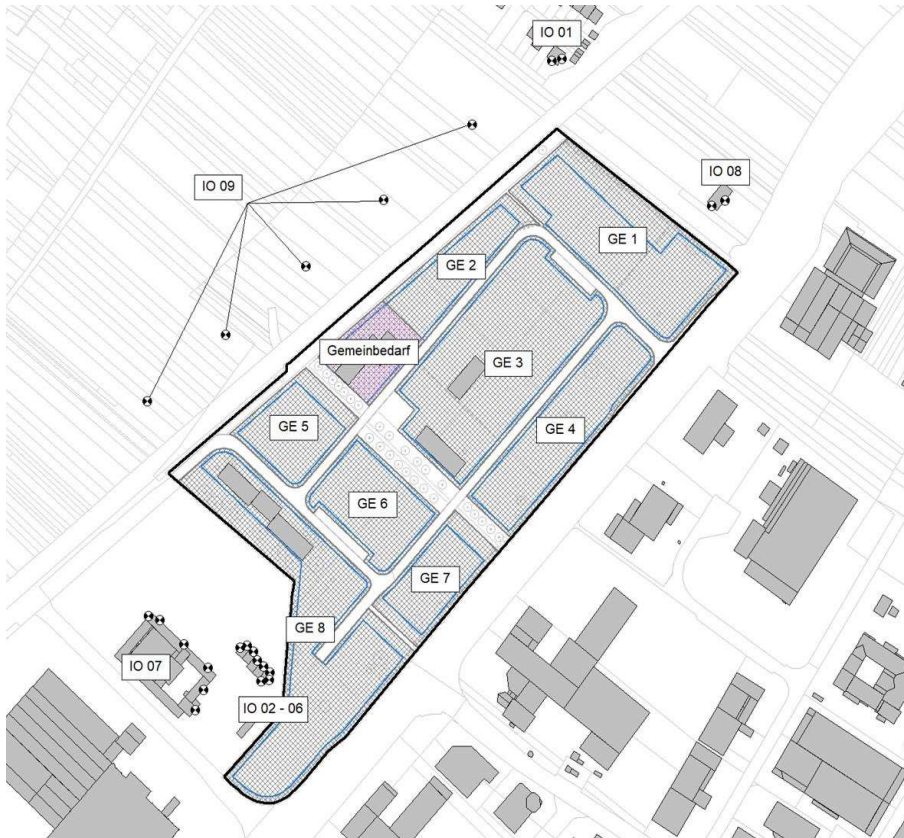
### (Gewerbe- und Verkehrslärm, Kontigentierung, ACCON) (2)

Maßgeblich ist hierbei die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Bewertet werden die Auswirkungen dabei hinsichtlich vorhandener, aber auch geplanter Wohngebiete.

Darüber hinaus findet eine Ermittlung des vorhandenen und zukünftigen Verkehrslärmes auf der B49 / Luxemburger Straße sowie für den von der Bahntrasse Trier - Wasserbillig ausgehenden Schienenlärm statt.

## Emissionskontingentierung

Auch im Planfall können durch Einhaltung der Emissionskontingente die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden!



| Teilfläche   | Emissionskontingent   |                       |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
|              | $L_{EK,T}$<br>[dB(A)] | $L_{EK,N}$<br>[dB(A)] |
| GE 1         | 56                    | 41                    |
| GE 2         | 58                    | 43                    |
| GE 3         | 60                    | 45                    |
| GE 4         | 65                    | 50                    |
| GE 5         | 58                    | 43                    |
| GE 6         | 62                    | 47                    |
| GE 7         | 66                    | 51                    |
| GE 8         | 55                    | 40                    |
| Gemeinbedarf | 58                    | 43                    |



## Auswirkungen Schall

### Maßnahmen im Plangebiet (1)

---

**Aktive Lärmschutzmaßnahmen** gegenüber vor allem dem Verkehrs- und Schienenlärm scheiden aus

**Passive Lärmschutzmaßnahmen** werden zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet festgesetzt. Hierzu zählen neben Betriebsleiterwohnungen auch Büroräume, Aufenthaltsräume und Sozialräume der gewerblichen Nutzungen. Als Maßnahmen werden ein einzuhaltendes Schalldämmmaß der Außenbauteile sowie schallgedämpfte Lüftungssysteme (Büro- und Wohnnutzung) festgelegt.

## Auswirkungen Schall

### Maßnahmen im Plangebiet (2)

Auf die Festsetzung einer **Grundrissorientierung** wird verzichtet, da die vorhandenen Lärmeinwirkungen aus mehreren Richtungen (NW / SO) auf das Plangebiet einwirken und insofern einer Grundrissorientierung entgegenstehen.

- **Bei Umsetzung der Maßnahmen bestehen keine über das zulässige Maß hinausgehenden Geräuscheinwirkungen.**

# Umweltplanerische Aspekte

**Stephan Feldmeier**

**BGHPlan Umweltplanung und  
Landschaftsarchitektur GmbH**

# Umwelt und Artenschutz (1)

---

## Planungsgrundlagen BGHPlan

- 2019 Grundlagen Grünplanung - Naturschutz - Artenschutz
  - Kartierung Biotoptypen, Fledermäuse, Vögel, Mauereidechsen
  - Bewertung des Baumbestands und Identifikation unbedingt zu erhaltener Altbäume
  - Begrünungskonzept (Randeingrünung, Fledermausleitstruktur)



## Umwelt und Artenschutz (2)

---

### Planungsgrundlagen BGHPlan

- 2020 Artenschutzkonzept im Rahmen des vorgesehenen Abrisses der Bestandsgebäude
- Umsetzung CEF- Maßnahmen für Fledermäuse, Haussperling, Mauereidechse (Bau von Ersatzquartieren, Umsetzung Mauereidechsen)
- Ökologische Baubegleitung des Abrisses (Besatzkontrollen Fledermäuse)

# Begrünungskonzept



## Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse





## Artenschutzmaßnahmen Mauereidechsen / Haussperling





## Umwelt und Artenschutz (3)

---

### Umweltrelevante Aspekte im weiteren Verfahren

- Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs
- Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Bioklima / Luftschadstoffe
- Sondierungen der GDKE zur Identifizierung möglicher archäologischer Funde

## Umwelt und Artenschutz (4)

---

### Umweltrelevante Aspekte im weiteren Verfahren

- Grünordnerische Festsetzungen
  - Begrünung (Erhalt von Bäumen, Randeingrünung, Straßenbäume, Grünzäsur)
  - Dachbegrünung (Kombination mit Photovoltaik)
  - Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen (UV-armes Lichtspektrum, Vermeidung von Streulicht, Erhalt von Dunkelkorridoren) [*Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse*]

# **Verkehrsplanung sowie Ver- und Entsorgung**

**Kurt Müller und Dominik Noack**

**Boxleitner Beratende Ingenieure GmbH**

# Übersicht





## Mögliche Zuwegung (1)





## Auswirkungen Verkehr (Verkehrsmengen; R+T) (1)

---

### Verkehrserzeugung - induzierte Verkehrsmengen

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das umliegende Straßennetz ist es erforderlich, den zukünftigen Kfz-Neuverkehr (Zu- und Abfluss) durch die geplante Entwicklung des Gebietes in Stärke und Richtung abzuschätzen.

Das aktuelle Konzept sieht eine Nettobaulandfläche von etwa 7,6 ha vor. Davon ist der Großteil (etwa 6,4 ha) für Handwerksbetriebe u.ä. vorgesehen, die restlichen etwa 1,2 ha sind für Büronutzungen angedacht.

## Auswirkungen Verkehr (Verkehrsmengen; R+T) (2)

---

Durch diese geplanten Nutzungen ist von einem Tagesverkehr von etwa 3.830 Kfz/24h auszugehen (jeweils etwa 1.915 Fahrten im Quell- sowie im Zielverkehr).

Maßgeblich für die Beurteilung der verkehrlichen Wirkung des Gebiets sind die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde. Für die weitere Bearbeitung werden für den Neuverkehr der geplanten Nutzungen die Verkehrsanteile während der Spitzenstunden aus normierten Tagesganglinien abgeleitet, die auf empirischen Untersuchungen basieren.

## Zählungen 2021

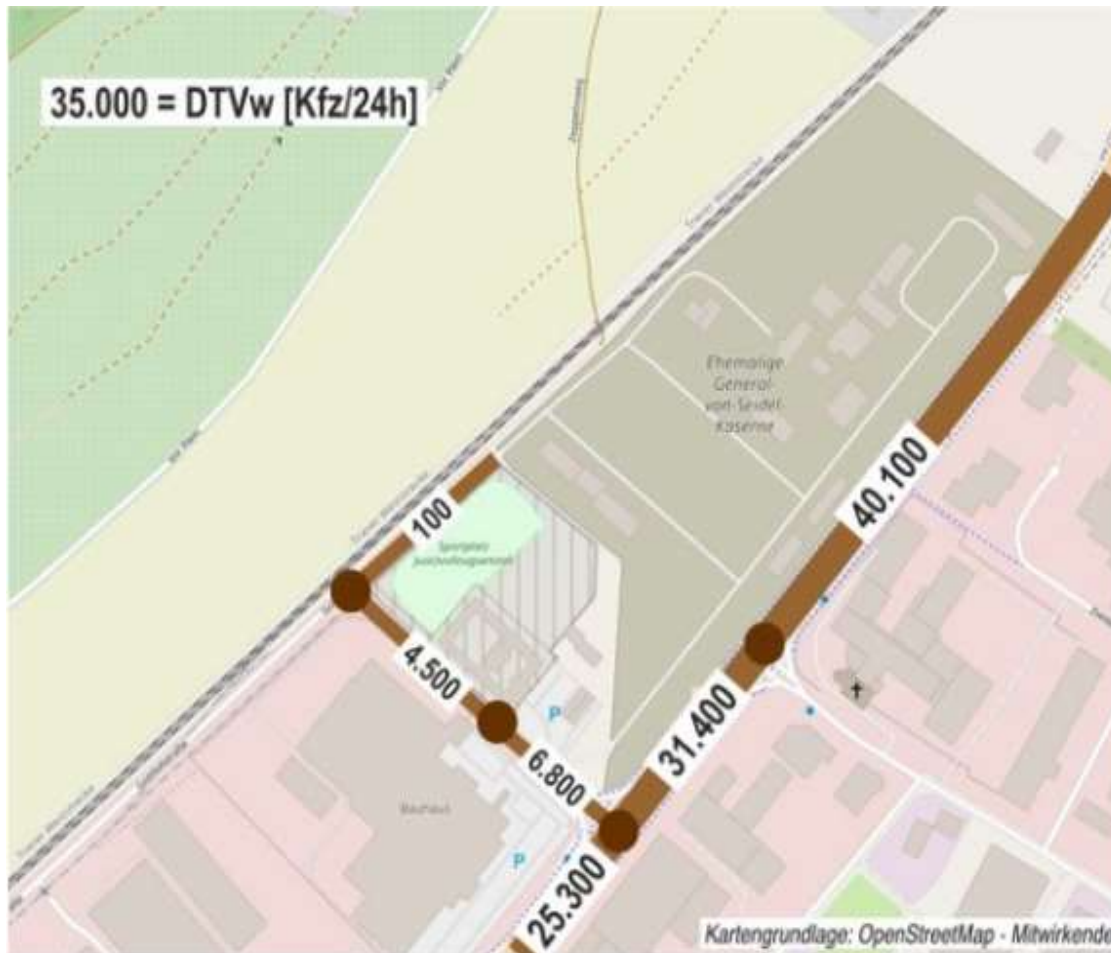


Aktuelle Zählungen an vier Knotenpunkten im Juni 2021

### Auswertung von Verkehrsbelastungen an:

- Querschnitten [Kfz/24h] für Schalluntersuchungen
- Knotenpunkten [Kfz/Sp-h] für Leistungsfähigkeitsprüfungen
- Herleitung eines "Corona-Faktors", um die aktuellen Veränderungen entsprechend zu berücksichtigen

## Prognose-Nullfall (1)



### Prognose-Nullfall =

Bestandssituation inklusive  
Mitberücksichtigung der  
Globus-Ansiedlung  
(im Südwesten des  
Untersuchungsgebietes)

*Herleitung der Verkehrsmengen aus dem  
feingeeichten Verkehrsmodell*

### DTVw =

Durchschnittliche tägliche  
Verkehrsstärke in der Einheit  
Kfz/24h an einem Werktag

## Prognose-Nullfall (2)

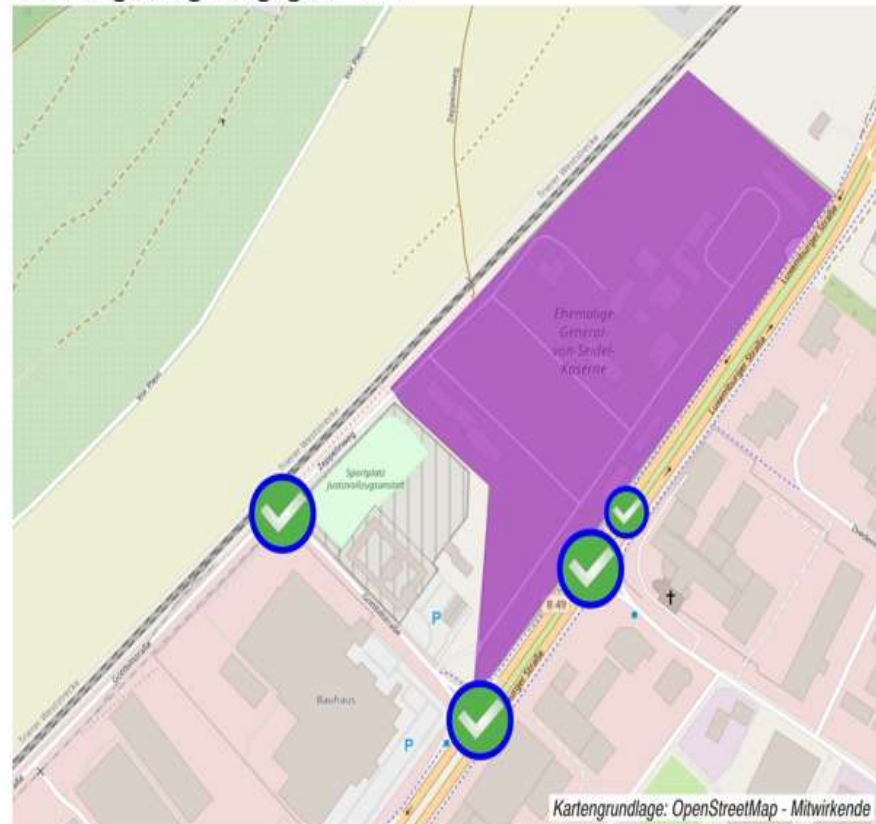
### Prognose-Nullfall

Leistungsfähigkeitsuntersuchungen der relevanten Knotenpunkte



### Prognose-Nullfall

Im Prognose-Nullfall haben alle untersuchten Knotenpunkte genügend freie Kapazitätsreserven, so dass eine Leistungsfähigkeit gegeben ist!





## Planfall (1)

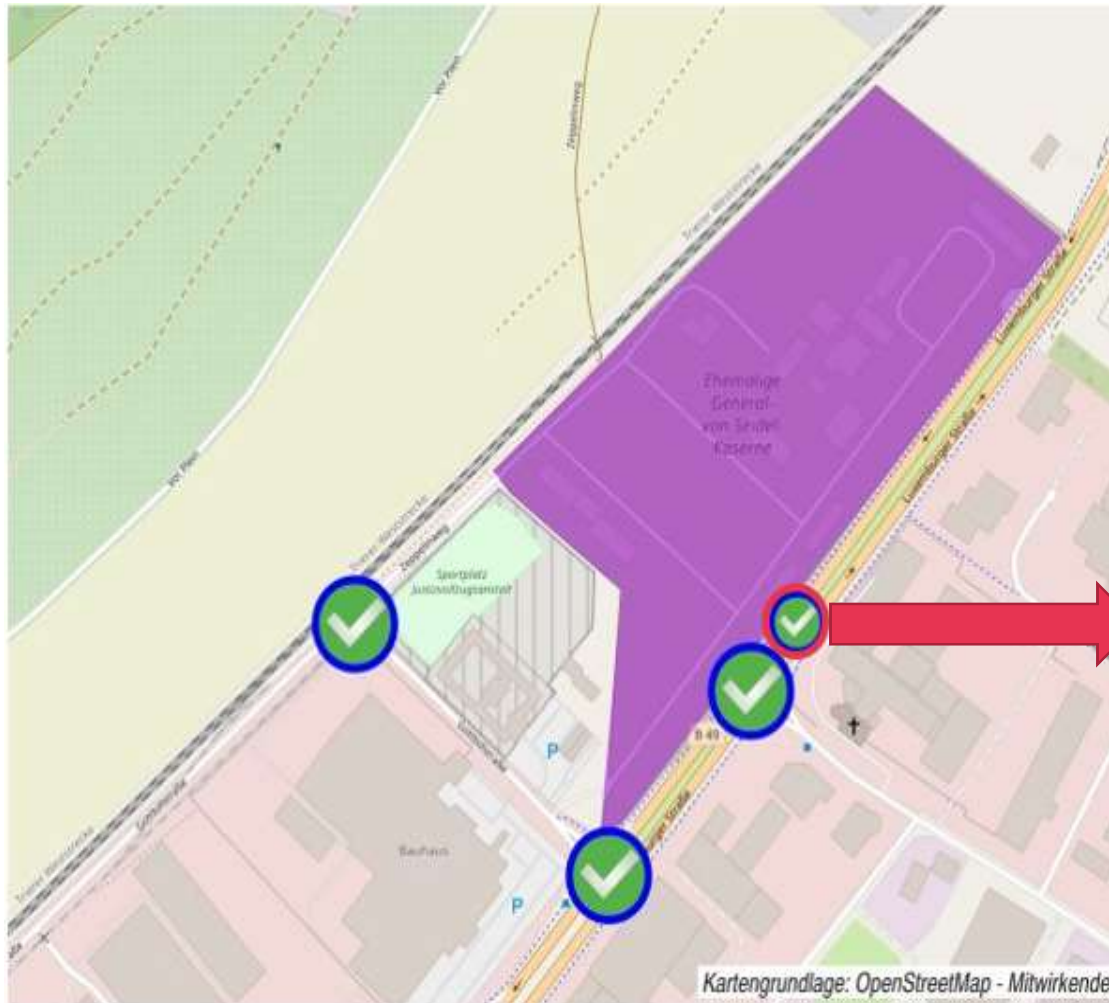


### Planfall

= Prognose-Nullfall inklusive  
der geplanten Entwicklungen  
GvS-Kaserne

**Erhöhung der Verkehrsstärke  
auf Luxemburger Straße  
um etwa 3 bis 6 Prozent**

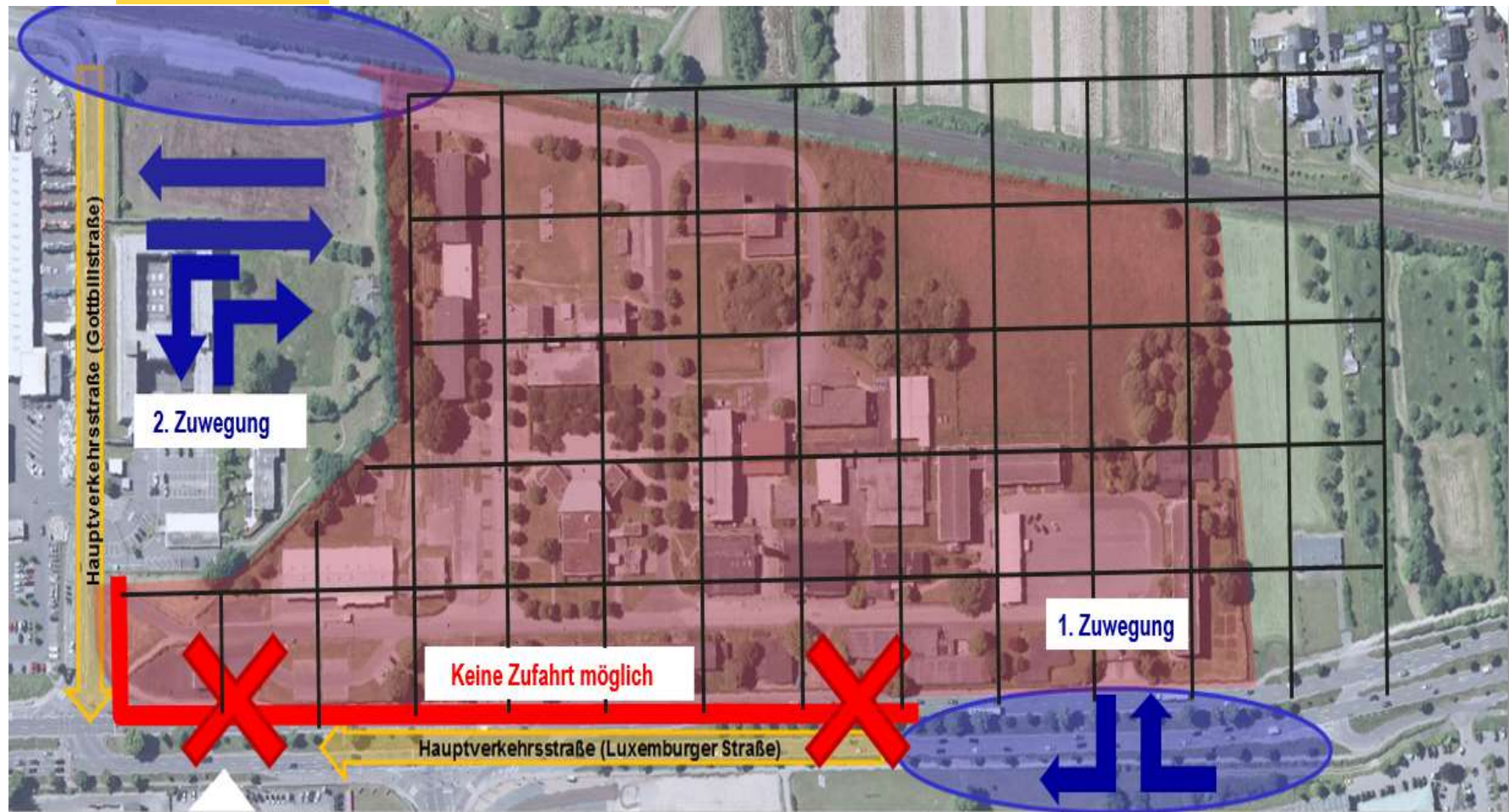
## Planfall (2)



Auch im Planfall haben alle untersuchten Knotenpunkte genügend freie Kapazitätsreserven, so dass eine Leistungsfähigkeit gegeben ist!

Die Rückstafläche an der Wendestelle Luxemburger Straße sollte erweitert werden, da nun vermehrt Wendefahrten zu erwarten sind

## Mögliche Zuwegung (2)



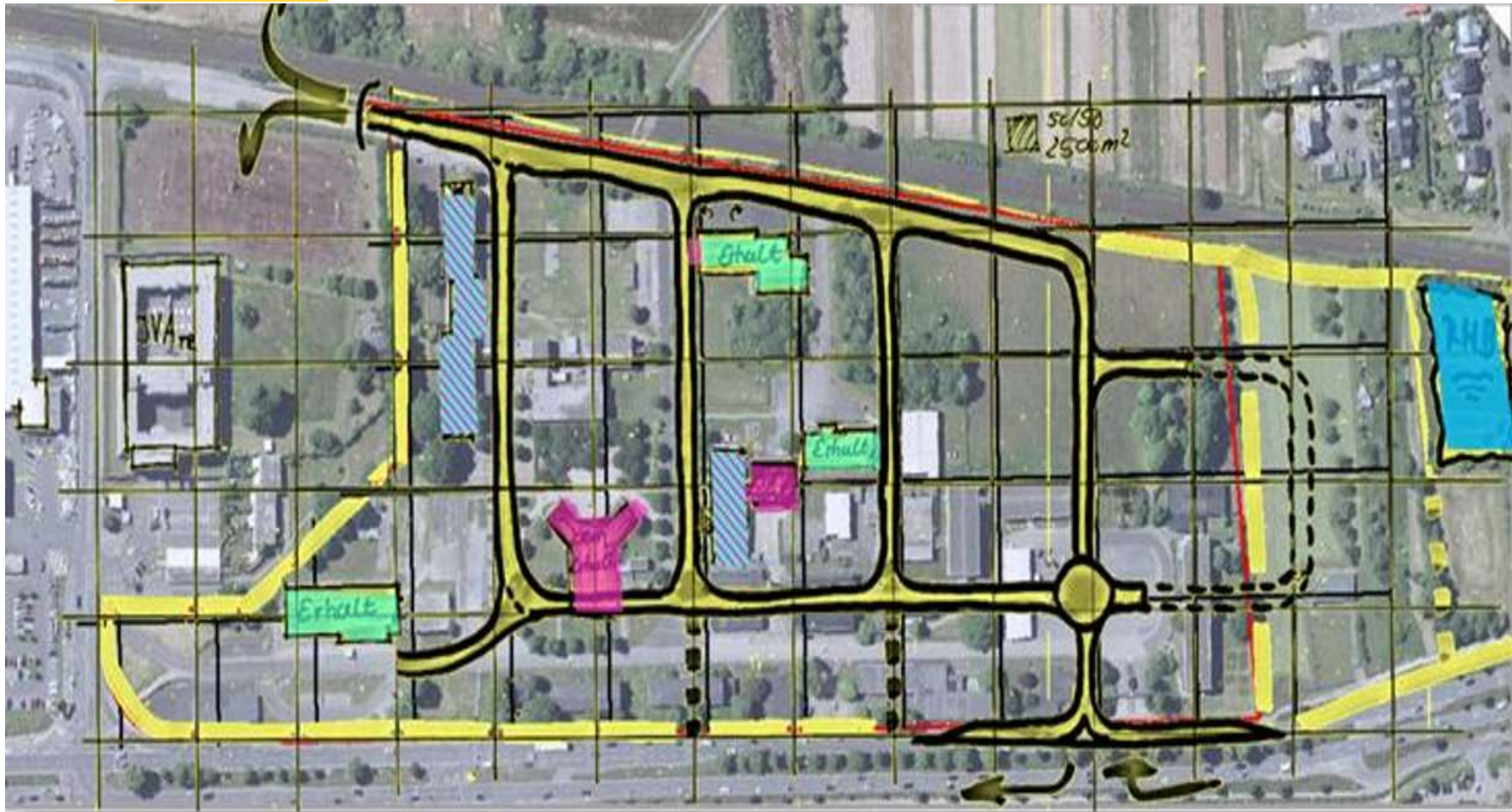


## Variante 1



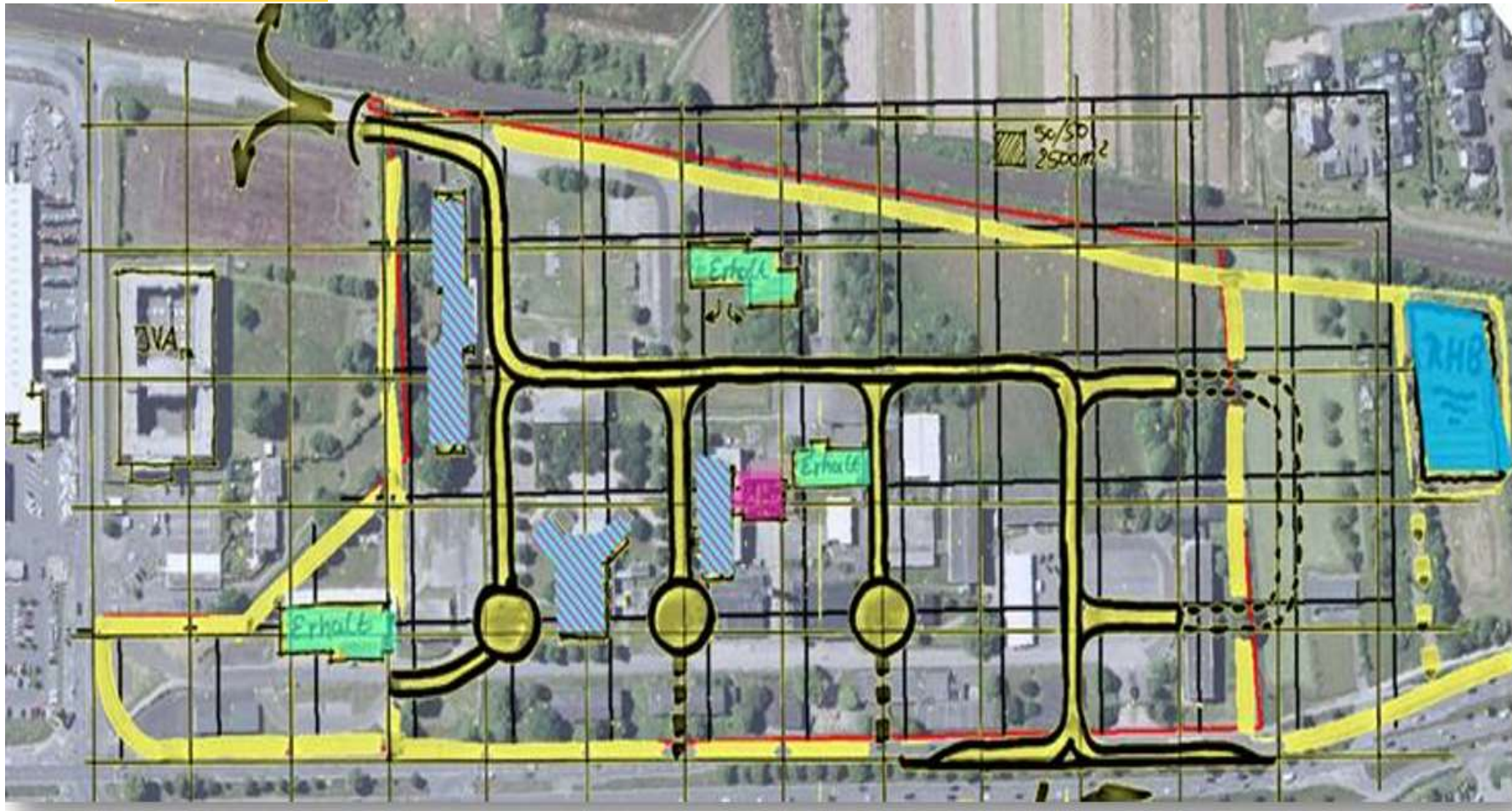


## Variante 2





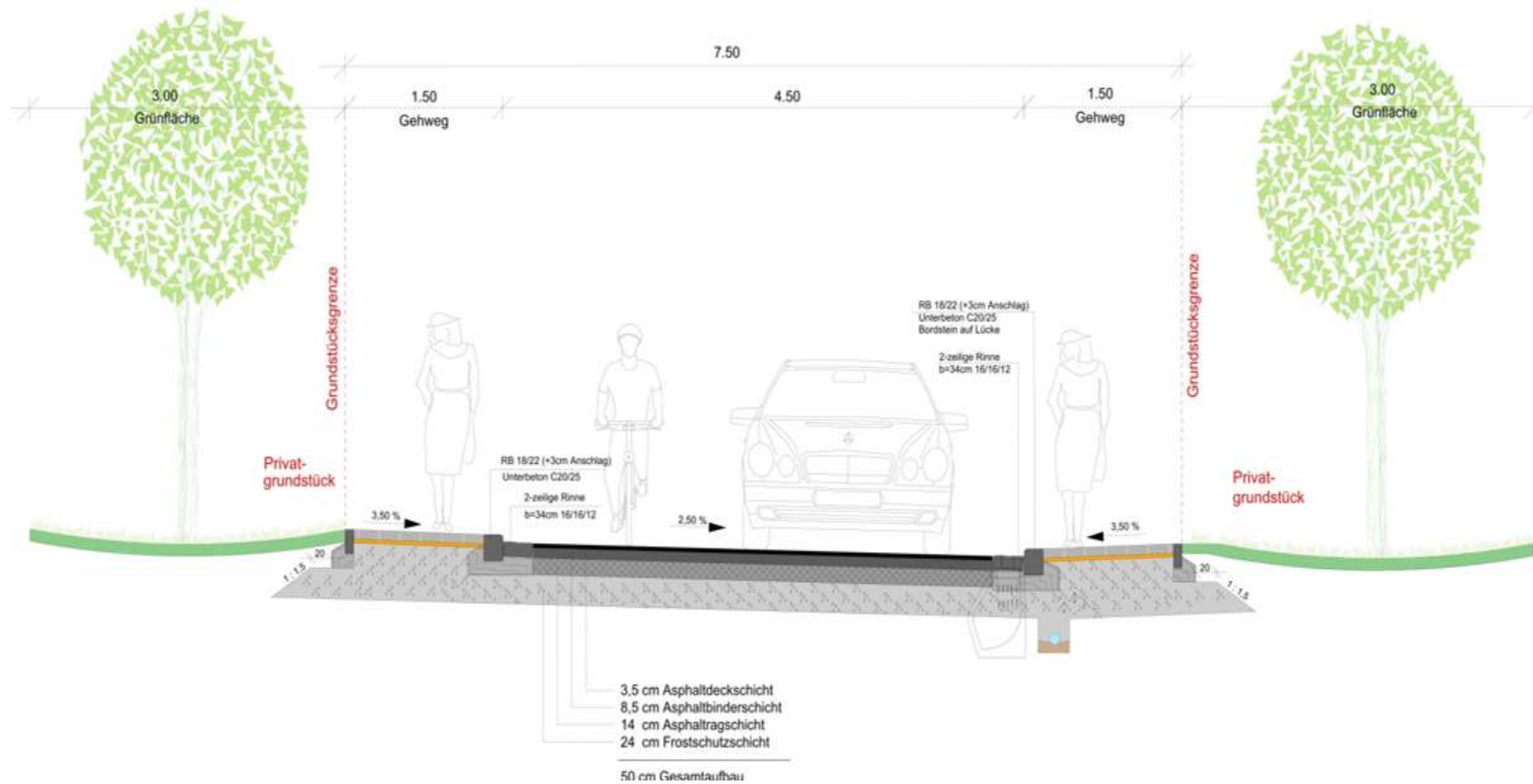
## Variante 3



## Finales Erschließungskonzept



# Regelquerschnitt







## Ver- und Entsorgungsanlagen (2)



## Ver- und Entsorgungsanlagen (3)



### Niederschlagswasserbewirtschaftung:

- dezentral / zentral
- Transportmulde
- Retentionsanlage

# Quartierskonzept

**Nicolas Wiedemeyer**

**SWT-AöR Unternehmensentwicklung**



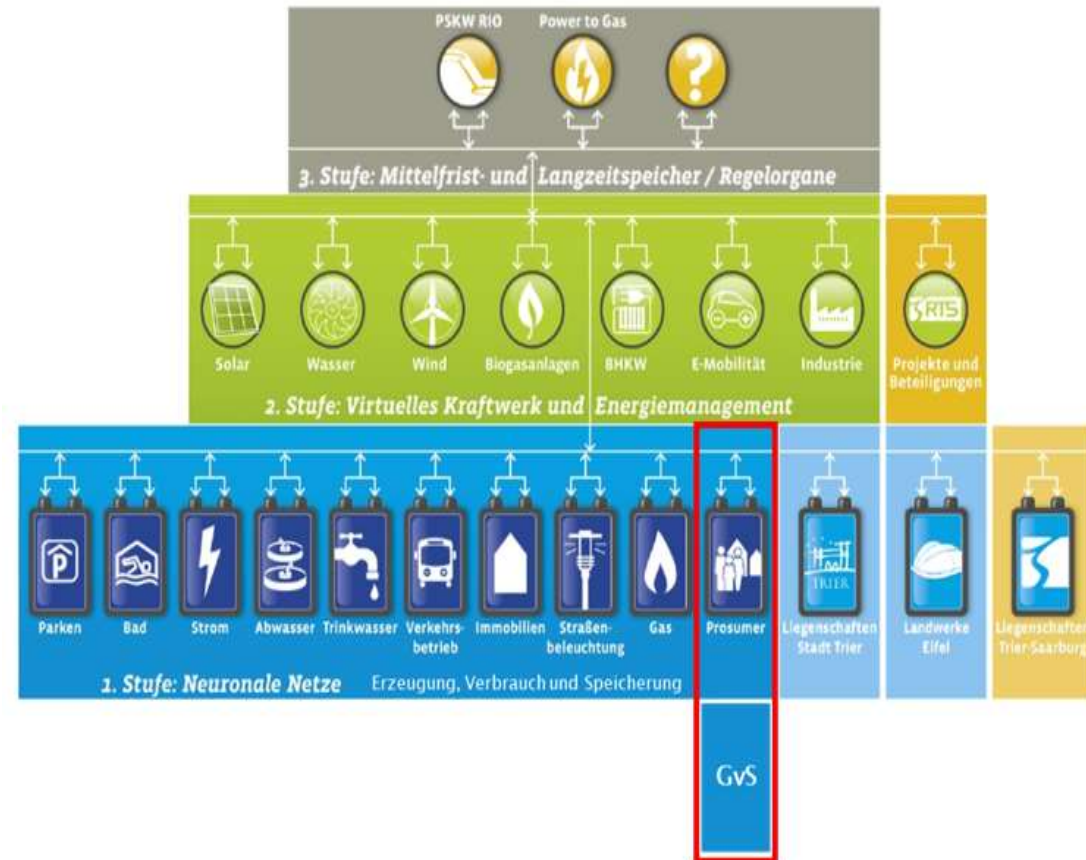
## Themenfelder





## Themenfeld Strom

- Erarbeitung eines nachhaltigen und klimafreundlichen **Stromversorgungskonzeptes**
- Erzielung eines möglichst hohen **Eigenversorgungsgrades**
- Ermittlung von **Energieverbräuchen, Erzeugungs- und Flexibilisierungspotentialen**
- Integration des Quartiers in das KI-gestützte Modell des **digitalen regionalen Energieabgleichs** (Stufenmodell Erzeugung) der SWT





# Themenfeld Mobilität





# Themenfeld Digitalisierung



# Weiteres Vorgehen

**Alexander Fisch**

**Projektleiter Wirtschaftsförderung Trier**

## Nächste Meilensteine (1)

---

### ❖ Abriss

- Fertigstellung Anfang 2022  
(Abbruchumfang: ca. 82.000 m<sup>3</sup>; 27 Gebäude)

### ❖ Bebauungsplanverfahren

- Aufstellungsbeschluss 27.09.21
- **Bürgerbeteiligung 27.10.21**
- Offenlage Frühjahr 2022
- Satzungsbeschluss Herbst 2022

## Nächste Meilensteine (2)

---

### ❖ Verkehrliche Erschließung

- Verkehrsplanung bis Frühjahr 2022
- Äußere Erschließung Mitte 2022 - Anfang 2023
- Innere Erschließung Mitte 2023 - Ende 2023/ Anfang 2024

### ❖ Ansiedlung

- Erste Ansiedlungen Ende 2023 / Anfang 2024
- Parzellen werden vollständig erschlossen an Unternehmen veräußert



## Ansprechpersonen

### Wirtschaftsförderung

Alexander Fisch

Tel. 0651 / 718-1831

Fax 0651 / 718-1838

[alexander.fisch@trier.de](mailto:alexander.fisch@trier.de)

### Stadtplanungsamt

Christiane Schwarz

Tel. 0651 / 718-2614

Fax 0651 / 718-1618

[christiane.schwarz@trier.de](mailto:christiane.schwarz@trier.de)

### Stadtwerke Trier

Andreas Kardelky

Tel. 0651 / 717-2322

Fax 0651 / 717-2319

[andreas.kardelky@swt.de](mailto:andreas.kardelky@swt.de)

Tobias Schumacher

Tel. 0651 / 717-1607

Fax 0651 / 717-1609

[tobias.schumacher@swt.de](mailto:tobias.schumacher@swt.de)

VIELEN DANK FÜR  
IHRE AUFMERKSAMKEIT

