

STADT TRIER • BEBAUUNGSPLAN BK 30

„Walzwerk Kürenz“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stadtplanungsamt Trier, Entwurf Februar 2023

Bearbeitung:
FIRU Koblenz GmbH
Schloßstraße 5
56068 Koblenz



Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	5
2 Ausgangssituation	5
2.1 Bebauung und Nutzung	5
2.2 Verkehrliche Erschließung.....	6
2.3 Immissionsbelastungen.....	7
2.3.1 Lärm	7
2.3.2 Altlasten / Grundwasser	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Natur und Landschaft.....	8
3 Verfahrenshinweise	8
3.1 Art des Bebauungsplanes.....	8
3.2 Ablauf des Verfahrens.....	8
4 Planungsvorgaben.....	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
4.2 Raumordnungs- und Landesplanung.....	11
4.2.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	12
4.2.2 Landesentwicklungsprogramm LEP IV	13
4.2.3 Regionaler Raumordnungsplan (RROP 1985, mit Teilfortschreibung 1995)	16
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
4.4 Informelle Planungen.....	20
4.4.1 Stadtteilrahmenplan Kürenz	20
4.4.2 Rahmenplan Außenwerbung	21
4.4.3 Spielraumleitplanung	23
4.4.4 Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros.....	23
4.4.5 Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben	25
4.4.6 Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen.....	25
4.4.7 Klimanotstand	26
4.5 Fachplanungen und sonstige Belange	26
4.5.1 Landschaftsplan	26
4.5.2 Denkmalschutz	27
4.6 Schutzgebiete und -objekte	28
4.7 Grundwassermessstellen	28
5 Planungsziele.....	29
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	29
5.2 Städtebauliches Konzept.....	29
5.3 Planungsalternativen	33
6 Planinhalte, wesentliche Abwägungsgesichtspunkte und Begründung.....	34

6.1 Art der baulichen Nutzung	34
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	35
6.1.2 Besonderes Wohngebiet (WB)	36
6.1.3 Urbane Gebiete (MU).....	37
6.1.4 Sondergebiet „Parkgarage“	38
6.1.5 Sondergebiet „Sporthalle und Parken“	39
6.2 Maß der baulichen Nutzung	39
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	50
6.4 Differenzierende Bestandsschutz-Festsetzung	55
6.5 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	56
6.6 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	57
6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	58
6.8 Verkehrsflächen.....	58
6.9 Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen.....	60
6.10 Flächen für die Ver- und Entsorgung.....	61
6.11 Öffentliche Grünflächen	61
6.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen	62
6.13 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	64
6.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	65
6.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	66
6.16 Flächen, auf denen bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände nicht zulässig sind – bedingte Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen	67
6.17 Örtliche Bauvorschriften	67
6.17.1 Stellplatzsatzung	69
6.17.2 Fahrradabstellplatzsatzung.....	70
6.18 Festsetzungen aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften / Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	72
6.19 Kennzeichnungen	72
6.20 Nachrichtliche Übernahmen	74
6.21 Hinweise	74
7 Auswirkungen der Planung.....	74
7.1 Städtebauliche Auswirkungen	75
7.2 Verkehr	76
7.3 Lärm.....	86
7.4 Ver- und Entsorgung.....	90
7.5 Umwelt	93
7.6 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	93
7.7 Gender Mainstreaming	94
7.8 Eigentumsverhältnisse.....	97
7.9 Bodenordnerische Maßnahmen	97
7.10 Städtebaulicher Vertrag	97

7.11 Flächenbilanz.....	97
-------------------------	----

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist die Nutzungsaufgabe des 1900 gegründeten Walzwerks in Trier-Kürenz im Jahr 2014. Dadurch ergibt sich die Chance, an zentraler Stelle im Stadtgefüge ein neues Quartier zu entwickeln. Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen, urbanen Quartiers auf dem ehemaligen Walzwerk-Areal sowie eine gesamthafte Aufwertung und Neuordnung der städtebaulichen Situation der direkten Umgebung.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans Trier 2030 (FNP) wurde das Walzwerkgelände als gemischte Baufläche dargestellt. Laut FNP ist die Konversionsfläche eine der wenigen Innenentwicklungspotenziale der Stadt Trier. Zudem ist sie stadträumlich hervorragend angebunden.

Das Gelände ist in weiten Teilen bereits beräumt.

In Stadt und Region Trier herrscht ein andauernder Wohnruck, insbesondere fehlt es an kostengünstigem Wohnraum. Da bietet die Entwicklung des ehemaligen Walzwerk-Areals eine einmalige Chance. Diese soll mit der Entwicklung eines lebendigen, gemischt strukturierten Quartiers mit Wohnungsbau, Gewerbe, Kultur/ Freizeit, Gastronomie und Dienstleistung genutzt werden. Das neue Quartier soll sich in den historischen Stadtbezirk Alt-Kürenz einfügen, aber auch auf die Umgebung ausstrahlen. Strukturen, Typologien, Nutzungen und Wegebeziehungen der Umgebung sollen aufgenommen und sinnvoll angeknüpft und ergänzt werden. Die Konversion des ehemaligen Walzwerk-Areals stellt einen wichtigen Baustein für die künftige Entwicklung des Stadtteils Kürenz und der Gesamtstadt Trier dar. Aus diesem Grund ist teilweise eine Bestandsüberplanung zur Sicherung des Bestandes im näheren Umfeld des Walzwerkgeländes vorgesehen und Teil des Bebauungsplans.

Auf Grundlage eines fortgeschriebenen städtebaulichen Konzeptes, das Teil einer Mehrfachbeauftragung war, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung geschaffen werden.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Plangebietes Bebauungsplan BK 30 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kürenz und schließt im Nordwesten an die Flächen der Bahntrasse Trier-Koblenz an. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Bahntrasse Trier-Koblenz.
- Im Nordosten durch die Wohnbebauung entlang der Rosenstraße.
- Im Südwesten durch die Schönbornstraße.
- Im Südosten durch die Domänenstraße und Nellstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,2 ha. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zugehörigen Planurkunde.

2 Ausgangssituation

2.1 **Bebauung und Nutzung**

Das Gelände des ehemaligen Walzwerkes ist bereits überwiegend von Bebauung beräumt. Lediglich die beiden Gebäudekomplexe im Südwesten des Areals sowie das Gebäude der ehemaligen Energiezentrale im Südosten des Geländes, welches derzeit noch zum Erhalt vorgesehen ist, wurden nicht abgebrochen.

Die Grundstücke am nördlichen Rand des Geltungsbereichs waren mit alten Hallen- und Gewerbebauten belegt, die zwischenzeitlich abgerissen wurden.

Die Bestandsbebauung entlang der Schönbornstraße ist im nördlichen Bereich durch Wohnnutzungen geprägt und im südlichen Bereich durch gemischt genutzte Gebäude. Die Bebauung ist überwiegend zwei- bis dreigeschossig als Einzel- oder Doppelhaus ausgebildet.

In der Schönbornstraße 27 befindet sich eine kleine Kfz-Werkstatt (Dellenprofi), die Ausbeularbeiten vornimmt. Von dem Betrieb sind gemäß der Bauakte keinerlei Lärmbelastigungen für die Umgebung zu erwarten. Zudem werden in dem Betrieb keine umweltgefährdenden Stoffe verwendet.

Des Weiteren befinden sich in der Schönbornstraße ein Zeitschriftenladen (Schönbornstraße 11), ein Handwerksbetrieb (Stuckateur, Schönbornstraße 21), eine Tanzschule (Schönbornstraße 29) und ein Bürodienstleister (Schönbornstraße 33).

Die Bestandsbebauung an der Domänenstraße und Brühlstraße ist überwiegend geprägt von zweigeschossigen Wohngebäuden und ausgebautem Dachgeschoss, die entlang der Domänenstraße größtenteils in geschlossener Bauweise als Straßenrandbebauung errichtet wurden. Entlang der Brühlstraße befinden sich vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie zwei größere Geschosswohnungsbauten.

Gewerbliche Nutzungen befinden sich in den Gebäuden der Brühlstraße Nr. 27-28 (Zahntechnik Betrieb), der Domänenstraße Nr. 5 (Friseursalon), der Domänenstraße Nr. 9 (Taxizentrale) und der Domänenstraße 49 (Filiale Sparkasse).

2.2 **Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schönbornstraße, die Domänenstraße in östlicher Richtung und über die Güterstraße in westlicher Richtung. Die Anbindung des ehemaligen Walzwerk-Areals erfolgte lediglich über eine Zufahrt im Norden der Brühlstraße sowie über eine weitere Zufahrt von der Nellstraße im Osten. Die beiden Zufahrtsmöglichkeiten sind nicht miteinander verbunden, um Schleichverkehre durch das Gebiet zu verhindern.

Die fußläufige Erschließung erfolgt straßenbegleitend an Schönbornstraße, Domänenstraße, Brühlstraße und Nellstraße. Separate Radwege sind nicht ausgewiesen. Die Radverkehrsteilnehmer müssen die Fahrbahnen der Straßen mitbenutzen.

In der Nähe zur Kreuzung Schönbornstraße/ Domänenstraße sowie der Domänenstraße befinden sich Bushaltestellen.

2.3 Immissionsbelastungen

2.3.1 Lärm

Aufgrund der angrenzenden Eisenbahnstrecke Trier-Koblenz sowie aufgrund der Verkehrsbelastungen sowohl der Schönbornstraße als auch der Domänenstraße liegen im Plangebiet bereits erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm vor.

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation im Plangebiet und der Umgebung werden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und im Umweltbericht berücksichtigt und dargestellt.

2.3.2 Altlasten / Grundwasser

Das Betriebsgelände des ehemaligen Walzwerkes ist als Altstandort anzusehen. Daher wurden im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren und im Rahmen von Rückbauarbeiten bereits Untersuchungen und Maßnahmen zur Beprobung und Beseitigung von Bodenverunreinigungen sowie zum Grundwasserschutz durchgeführt.

Im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz waren auf dem Walzwerkgelände zwei Altlastenstandorte eingetragen. Zum einen die Durchlaufglühe – Reg-Nr. 21100000-0108/001 (bisherige Einstufung: Verdachtsfläche, hinreichend verdächtig) und zum anderen eine Ablagerungsstelle – Reg-Nr. 21100000-0314 (Einstufung: dekontaminiert Altablagerung).

Nach Untersuchung der Nutzungseinheit Durchlaufglühe wurden keine Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt, somit wird die Nutzungseinheit Durchlaufglühe im Bodenschutzkataster als nicht verdächtig eingestuft.

Im Zuge von Baumaßnahmen wurden Teile der kontaminierten Bodenmassen am Altablagerungsstandort ausgehoben und anschließend nahezu die gesamte Geländeoberfläche versiegelt. Da derzeit von der Behörde nicht von einer vollständigen Beseitigung der Altablagerung ausgegangen wird und nicht auszuschließen ist, dass u. a. Restkontaminationen vorhanden sein können, wird der Standort der Altablagerung als dekontaminierte Altablagerung eingestuft.

Zwischen den Jahren 2001 bis 2019 wurde ein periodisches Grundwassermonitoring durchgeführt. „Wiederkehrende ergänzende Kontrollmessungen auf KW, PAK, BTEX u. Schwermetalle ergaben für diese Parameter keine nachweisbaren Schadstoffgehalte.“¹

Im Rahmen des Monitorings wurden leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe mit Belastungen mit Tetrachlorethen an einer Grundwassermessstelle am nordöstlichen Rand des ehemaligen Betriebsstandortes festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass diese auf eine von außen einströmende Schadstofffahne zurückzuführen ist. Diese wurden am 12.01.2022 durch Bodenluftmessungen untersucht. In den Bodenluftuntersuchungen konnten keine Schadstoffgehalte für die untersuchten LHKW nachgewiesen werden, aus denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt (Innenluft / Außenluft) resultieren würden.²

1 Heyer GmbH Umwelt- und Geotechnik (22.11.2019): Ehemaliges Betriebsgelände TWW Trierer Walzwerk, Standort Brühlstraße, Sachstand – Grundwassermonitoring November 2019, Konz, S. 2.

2 Heyer GmbH Umwelt- u. Geotechnik: Schreiben vom 25.02.2022 an SGD Nord

Ebenfalls wurde im Bereich Schacht Schere 6 eine hohe Belastung mit Trichlorethen festgestellt. Dieser Schaden wird jedoch als punktueller und stationärer Schaden ohne Anbindung an den oberen Aquifer gewertet. Dieser wurde beseitigt und von der SGD Nord bereits von einer „hinreichend verdächtigen Fläche mit Überwachungsmaßnahmen (VF hv ü)“ in einen „nicht mehr altlastenverdächtigen Altstandort (ASO nav)“ umgestuft.³

Aus dem Betriebsgelände herausströmende, nennenswerte/ umweltgefährdende Belastungen des Grundwassers konnten nicht festgestellt werden. Der Gesamtstandort wird fortan im Bodenschutzkataster als beseitigter Altstandort (BASO) geführt⁴

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung des ehemaligen Walzwerk-Areals vorsorgetechnisch (Abwasser, Trinkwasser, Telekommunikation und Energie) sowie im Bestand erschlossen.

Die innere Erschließung ist im Zuge der Umstrukturierung des Walzwerk-Areals überwiegend neu zu errichten.

Zum Bebauungsplan wird ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept/ Entwässerungskonzept erarbeitet.

2.4.1 Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind neben den Gebäuden und versiegelten Flächen wie Hofflächen und Zufahrten nur in sehr geringem Umfang unversiegelte Freiflächen vorhanden. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich meist um private Freibereiche.

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht dargelegt.

3 Verfahrenshinweise

3.1 Art des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans BK 30 erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt und sind der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

3.2 Ablauf des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Trier hat am 17.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans BK 30 „Walzwerk Kürenz“ beschlossen. Anlass war die Nutzungsaufgabe des ehemaligen Walzwerkes im Jahr 2014 in Trier-Kürenz. Dadurch ergibt sich die Chance, an zentraler Stelle im Stadtgefüge ein neues Quartier zu entwickeln. Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen, stadtaffinen Quartiers auf dem Walzwerk-Areal sowie eine gesamthafte Aufwertung und Neuordnung der städtebaulichen Situation der direkten Umgebung.

³ Stadtverwaltung Trier: Schreiben vom 09.02.2022 an TRIWO

⁴ Stadtverwaltung Trier: Schreiben vom 09.02.2022 an TRIWO

In der Planung zu berücksichtigen waren insbesondere die Ergebnisse einer Mehrfachbeauftragung aus dem Jahr 2020.

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes erfolgte eine Bürgerinformationsveranstaltung am 07.10.2021 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Im Anschluss daran wurden die Planunterlagen vom 08.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021 im Internet zur Einsichtnahme bereitgestellt. Der Vorentwurf wurde weiterhin den Ämtern und Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden im selben Zeitraum zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde anhand eines weiterentwickelten städtebaulichen Konzeptes und der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erarbeitet. Dieser wird für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt.

4 Planungsvorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Großteil des Planungsgebietes liegt bis zum aktuellen Zeitpunkt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Aufgrund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

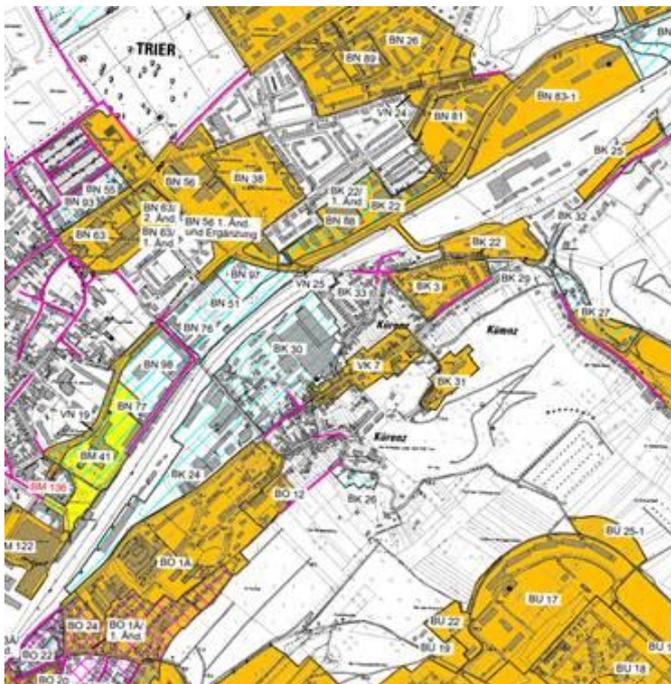


Abbildung 2: Übersichtskarte rechtskräftiger Bebauungspläne (ohne Maßstab)

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan VK 7 „Durchführungsplan der Verkehrsanlage Domänenstraße, zwischen Domänenstraße 45- 97 bzw. 38-98“. Ziel des Bebauungsplans ist der Ausbau der Domänenstraße inkl. Aufweitungen. Der Bebauungsplan wurde am 05.12.1957 förmlich festgestellt. In Teilen wird der

Bebauungsplan durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan BK 30 entlang der Domänenstraße überplant.

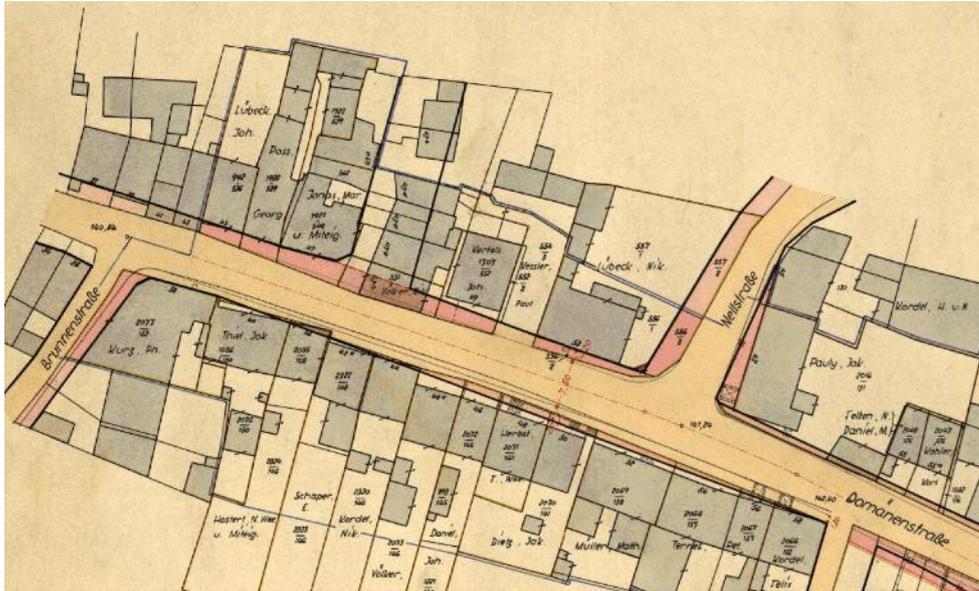


Abbildung 3: Durchführungplan der Verkehrsanlage Domänenstr., zwischen Domänenstr. 45-97 bzw. 38-98

Südlich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „BO 1Ä“ mit Satzungsbeschluss vom 15.09.1988. Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet zwischen Kreuzweg, Bergstraße, Güterstraße, Zum Schloßpark und Leanderstraße in den Stadtteilen Mitte-Gartenfeld und Kürenz. Im Bebauungsplan sind entlang der Güterstraße Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete sowie im Südwesten ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplanes „BO 1Ä“ wurde mit Beschluss vom 19.03.2015 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. In der Zwischenzeit wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss am 12.07.2022 gefasst. Zielsetzung ist es, weiterhin ein Gewerbegebiet zu entwickeln, welches hinsichtlich der Einschränkungen des Störgrads überarbeitet wird und Bordelle und bordellartige Betriebe ausschließt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan BK 24 „Zwischen Schönbornstraße und Güterstraße“ (Rechtskraft: 10.11.2022). Ziel des Bebauungsplans ist die Nachnutzung von einer Teilfläche des ehem. Güterbahnhofs Trier Nord mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung zur Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen Kürenz, Alt-Kürenz und Gartenfeld-Mitte sowie die Errichtung ergänzender gewerblicher bzw. Büronutzungen entlang der Schönbornstraße. Ebenfalls werden Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet getroffen, die insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandel steuern.

4.2 Raumordnung- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bestehen in Form

- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz
- des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV 2008 – Stand 3. Teilfortschreibung 2017) und
- des Regionalen Raumordnungsplans für die Region Trier (RROP 1985 mit Teilfortschreibung 1995 – Stand 3. Teilfortschreibung Teilbereich Windenergie 2019).

Weiterhin sind die Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insofern wird der Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (RROPE) mit Stand Januar 2014⁵ abwägend berücksichtigt.

4.2.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Z 1.1.1 Prüfung des Hochwasserrisikos

Gemäß den vorliegenden Daten aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz⁶ befindet sich im Plangebiet kein amtlich ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet.

Hinsichtlich des Umgangs bzgl. Starkregen siehe unter Ziel Z 1.2.1 sowie Kap. I Klimaschutz und Klimaanpassung.

Negative Auswirkungen gehen von der Planung nicht aus.

Z 1.2.1 Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser

Gemäß dem Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz⁷ gibt es im Plangebiet kein amtlich ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet bzw. Risikogebiet / HQextrem, die zur Analyse der Auswirkungen des Klimawandels herangezogen werden könnten.

Aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Trier geht hervor, dass bei seltenen Niederschlagsereignissen ein erhöhter Oberflächenabfluss aus den höher gelegenen Teilen von Alt-Kürenz (z. B. Brunnenstraße) mit Zuflüssen in das Plangebiet nicht ausgeschlossen ist. (Vgl. Kap. I Klimaschutz und Klimaanpassung) sowie in Teilbereichen eine mittlere Gefährdung gegeben ist und insbesondere im Nordwesten in Richtung der Bahnunterführung

⁵ Planungsgemeinschaft Region Trier (01/2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014, Trier.

⁶ Starkregenkarte - Wasserportal (rlp-umwelt.de) aufgerufen am 21.02.2023

⁷ Geoexplorer - Wasserportal (rlp-umwelt.de) aufgerufen am 21.02.2023

auch höhere Einstautiefen zu erwarten sind. Zur Berücksichtigung der Starkregenvorsorge und der Auswirkungen wird ein baulicher Objektschutz empfohlen.

Z II.1.2 Freihaltung von Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen

Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen sind von der Planung nicht betroffen. Eine inhaltliche Betroffenheit des Ziels wird durch die Planung nicht gesehen.

Z II.1.3 Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans BK 30 „Walzwerk Kürenz“ wurde ein typisches Bodenprofil vom Umweltbüro Heyer erstellt und ein Bodengutachten von Dr. Jung & Lang Ingenieure erstellt. Darin ist wiedergegeben, dass der Aquifer erst ab einer Tiefe von 8-9 m unter Geländeoberkante anzutreffen ist. Die darüber liegenden Hochflutlehme und -sande haben nur geringe Durchlässigkeitswerte. Daher ist die Entwässerung durch Versickerung auf dem Gelände kaum möglich. Hinzu kommt, dass die Durchlässigkeit von Versickerungsanlagen im Laufe der Zeit durch Ablagerungen von Feinkornanteilen abnimmt.

Dennoch lässt sich aus den Angaben des Bodengutachten schließen, dass der anstehende Boden keine hohe hochwassermindernde Wirkung besitzt und somit durch die Versiegelung keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen im Wasserkreislauf wurde im Rahmen des Entwässerungskonzeptes eine Wasserhaushaltsbilanz durchgeführt. Entsprechende Maßnahmen, die im Rahmen der geplanten verdichteten Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Walzwerkgelände umsetzbar waren, wurden durch die Festsetzungen zur anteiligen Dachbegrünung, Anpflanzung von Gehölzen, Begrenzung des Versiegelungsgrades über die festgesetzte Grundflächenzahl, wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbefestigungen, berücksichtigt, um den Abfluss weitergehend zu reduzieren.

II.2.3 Freihaltung von Überschwemmungsgebieten von Infrastrukturmaßnahmen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Kritische Infrastrukturen der europäischen Verkehrsinfrastruktur und der europäischen Energieinfrastruktur, Infrastrukturen nach der BSI-Kritisverordnung, Anlagen oder Betriebsbereiche nach der SEVESO-III-Richtlinie sind nicht Gegenstand der Planung.

4.2.2 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

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

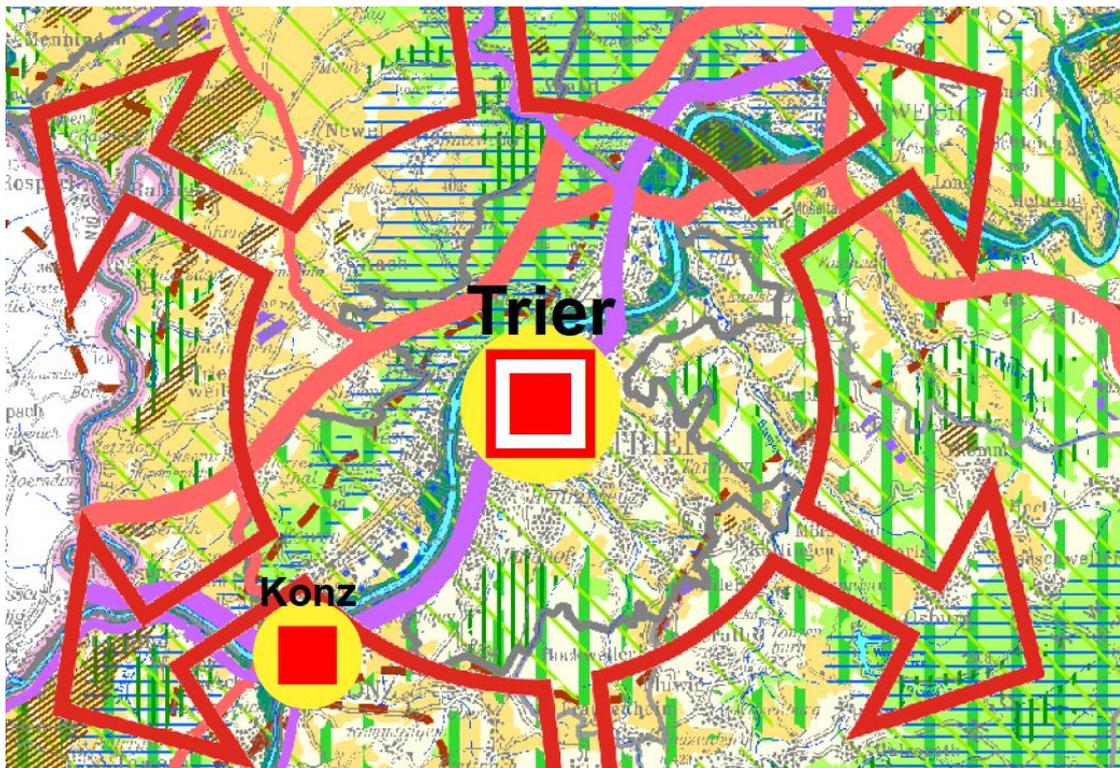


Abbildung 4: Ausschnitt LEP IV (ohne Maßstab)

Dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) aus dem Jahr 2008 lässt sich lediglich entnehmen, dass sich die Projektfläche in einem Siedlungsgebiet befindet. Zudem führt eine großräumige Schienenverbindung am Plangebiet entlang. Das gesamte Gebiet in und um Trier ist zudem als ein bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus gekennzeichnet. Außerdem liegt ein großer Bereich in Trier und Umgebung in einem bedeutsamen Bereich für eine historische Kulturlandschaft. Im Südosten grenzt das Plangebiet an einen bedeutsamen Bereich für Hochwasserschutz und im Nordwesten an einen bedeutsamen Bereich für Forstwirtschaft und Grundwasserschutz. Der nordwestlich gelegene Meulenwald ist darüber hinaus als Bereich für großräumig bedeutsamen Freiraumschutz ausgewiesen.

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

G 20

Die Nutzung der Potenziale der militärischen und zivilen Konversionsflächen wird die Landesregierung durch Schaffung geeigneter und innovativer Rahmenbedingungen der Beratung und Förderung unterstützen und damit eine flexible und zielgerichtete Umsetzung von Maßnahmen ermöglichen. Konversionsstandorte, deren Entwicklungspotenzial mit überörtlich relevanten Effekten verbunden ist, sollen im Rahmen der Standort- und Raumkonversion vorrangig als sonstige projektbezogene Entwicklungsschwerpunkte berücksichtigt und weiterentwickelt werden.

Der Grundsatz wird dahingehend erfüllt, dass für die vorliegende angestrebte Entwicklung auf Konversionsflächen des ehemaligen Walzwerks Kürenz zurückgegriffen wird.

Z 31

Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

Z-31 Neu

a) In Z 31 erhalten die Sätze 2 und 3 folgende Fassung.

Die Innentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe zu decken.

Die Ziele Z 31 und Z 31 Neu werden dahingehend erfüllt, dass es sich bei der Ansiedlung von gemischter Nutzung und Wohnnutzung um keine Neuausweisung von Flächen handelt, sondern diese bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes (Trier 2030) als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Weiterhin handelt es sich bei der Planung um die Nachnutzung einer brachgefallenen Konversionsfläche (Walzwerk Kürenz).

Das Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird durch die vorliegende Planung durch die Nachnutzung einer innerörtlich mindergenutzten Fläche erfüllt. Die Überplanung der Bestandsbereiche im Plangebiet trägt hinsichtlich der insbesondere vertikalen Nachverdichtung im Siedlungsraum zusätzlich dem Ziel Rechnung.

Z 34

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Das Ziel Z 34 wird dahingehend erfüllt, dass es sich bei der Fläche um ein Innenentwicklungspotenzial handelt, welches sich in zentraler Lage im Stadtgefüge befindet.

G 50

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

Dem Grundsatz G 50 wird durch die Herstellung eines Angebotes unterschiedlicher Wohnformen Rechnung getragen. Die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses vom 18.02.2014 (Drucksache Nr. 046/2014) und 22.09.2020 (Drucksache Nr. 440/2020) zur Umsetzung eines Anteils von 25 % öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau erfolgt über Regelung in einem städtebaulichen Vertrag.

G 51

Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernungen soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.

Dem Grundsatz 51 wird dahingehend Rechnung getragen, dass sich zwei Bushaltestellen in einer Entfernung von unter 300 m des Plangebietes befinden und zudem Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden.

Z 57-61 Einzelhandel

Die Ziele Z 57 bis 61 sind von der Planung nicht betroffen, da großflächiger Einzelhandel / großflächige Einzelhandelsansiedlungen nicht Gegenstand der Planung und insofern nicht Festsetzungsgegenstand im Bebauungsplan sind.

G 80

Den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport soll durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden. Hier sind altersstruktur- und geschlechtsbedingte Nachfrageveränderungen zu berücksichtigen.

Nach Grundsatz G 80 soll den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden, wobei die altersstruktur- und geschlechtsbedingte Nachfrageveränderung zu berücksichtigen ist. Mit den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie deren Zweckbestimmungen können unterschiedliche Bedarfe abgedeckt werden.

G 83

Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen sollen möglichst wohnungsnah (zum Beispiel öffentliche Grünanlagen und Parks oder Kleingartenanlagen) und mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorgehalten werden.

Dem Grundsatz G 83 wird dahingehend entsprochen, dass im Quartier eine Sporthalle geplant ist. Zudem werden zwei öffentliche Grünflächen vorgesehen, die eine wohnungsnah Versorgung im Quartier selbst gewährleisten. Durch die bestehenden ÖPNV-Haltestellen sind die Einrichtungen an den ÖPNV angebunden.

Z 111

Niederschlagswasser ist, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.

Das Ziel Z 111 wird dahingehend erfüllt, dass zum Bebauungsplan ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt wird. Im Bebauungsplan werden entsprechend Festsetzungen zum Umgang mit dem anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser aufgenommen, die eine Bewirtschaftung im Plangebiet vorsehen.

G 137

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen der nicht motorisierte Verkehr und der öffentliche Personenverkehr gestärkt werden. Insbesondere die Verlagerung des Gütertransports auf Schiene und Wasserstraße trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung in stärkerem Maße bei.

G 159

Die Bedürfnisse des Fahrrad- und Fußwegeverkehrs sind im Rahmen der Siedlungs- und Verkehrsplanung insbesondere durch die Sicherung und Entwicklung umweg- und barrierefreier Fuß- und Radwegenetze zu berücksichtigen.

Die beiden Grundsätze finden dahingehend Berücksichtigung, dass im Zuge der Planung vorhandene Fuß- und Radwegeverbindungen gestärkt und neue Verbindungen geschaffen werden.

4.2.3 Regionaler Raumordnungsplan (RROP 1985, mit Teilfortschreibung 1995)

Ergänzend zum LEP IV sind u.a. folgende Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen:

Der Regionale Raumordnungsplan weist der Stadt Trier die Funktion eines Oberzentrums, Wohn- und gewerblichen Entwicklungsstandorts zu. Im Plangebiet ist sowohl ein Industrie- und Gewerbegebiet als auch Wohngebiet dargestellt. Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Trier beziehen sich sowohl auf die Bereiche Erholung (E) und Wohnen (W) als auch auf Gewerbe (G). Weiterhin wird die Schienentrasse Trier-Saarburg als mehrgleisige Eisenbahnstrecke elektrifiziert dargestellt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROPO 1985 (ohne Maßstab)

Angrenzend an das Plangebiet werden im Norden, Osten und Süden Wohngebiet sowie im Westen Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen.

Nach Kapitel 2.2.2.3.1 soll sich die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig in Siedlungsschwerpunkten (W-Gemeinden) vollziehen. Die Ausweisung von Wohnbau- / Mischbauflächen soll in diesen Gemeinden künftig über den Eigenbedarf hinaus erfolgen. Dies entspricht der Planung in der Stadt Trier als Oberzentrum. Mit der Planung wird dem Ziel Rechnung getragen.

Aus dem Entwurf aus dem Jahre 2014 wird die Projektfläche unverändert dargestellt.

Gemäß *Grundsatz 8* des RROPE soll die städtebauliche Innenentwicklung vor der Entwicklung in bisher unbebauten Außenbereichen erfolgen. Dieser Grundsatz wird durch die vorliegende Planung erfüllt.



Abbildung 5: Entwurfsfassung regionaler Raumordnungsplan Stadt Trier, VG Trier-Land, VG Schweich an der röm. Weinstraße (ohne Maßstab)

Die Darstellung der Flächen im Plangebiet hat sich vom RROP 1985, mit Teilfortschreibung 1995 zum RROPE aus 2014 nicht verändert.

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

Die Grundsätze unter Kap. II.3.1.7 RROPE weisen auf die klimaökologischen Funktionen und Ausgleichsräume hin. Die Grundsätze des RROPE hinsichtlich klimaökologischer Funktionen und Ausgleichsräume werden mit der Planung berücksichtigt. Es werden keine Kaltluftleitbahnen mit wesentlicher Bedeutung in Anspruch genommen. Ebenso wurde zum Bebauungsplan eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt.

Gemäß Grundsatz G 173 RROPE sollen die speziellen Mobilitätsanforderungen und Sicherheitsbedürfnisse spezieller Personengruppen, z.B. Familien, mobilitätseingeschränkte Personengruppen, bei der Verkehrsplanung gesondert berücksichtigt werden. Diesem Grundsatz wird dahingehend Rechnung getragen, dass die Erschließung soweit nach der Topographie möglich barrierearm ausgebildet werden sollen.

In der Bauleitplanung sollen nach Grundsatz G 227 RROPE frühzeitig die Rahmenbedingungen für eine energetisch optimale Siedlungsplanung berücksichtigt und festgelegt werden. Hierbei sollen zur Reduzierung des PKW bezogenen Individualverkehrs Neubaugebiete vorzugsweise in Gebieten mit Anbindung an den ÖPNV oder in Gebieten, für die eine Anbindung herstellbar ist, entstehen. Diesem Grundsatz wird durch Nähe zu ÖPNV-Verbindungen mit Anbindung insbesondere an die Trierer Innenstadt Rechnung getragen. Weiterhin wurde bereits ein Mobilitätskonzept zur Förderung des Umweltverbundes erstellt.

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

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan 2030 (FNP) aus dem Jahr 2019 stellt den Bereich des ehemaligen Walzwerkgeländes als gemischte Baufläche und den Bereich des Bestandes entlang der Schönbornstraße und Domänenstraße als Wohnbaufläche dar.

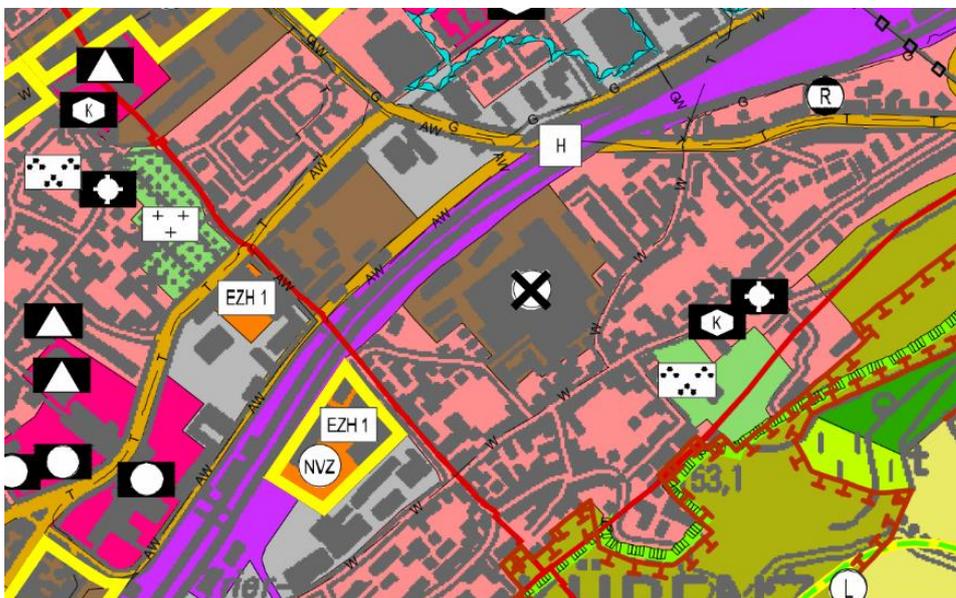


Abbildung 6: Stadt Trier 2019: Flächennutzungsplan Trier 2030 (ohne Maßstab)

Die geplanten Festsetzungen im Bereich Schönbornstraße, Brühlstraße und Domänenstraße entsprechen mit der überwiegenden Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines besonderen Wohngebietes den Darstellungen des FNP.

Betrachtet man das Gelände des ehemaligen Walzwerkgeländes als Gesamtes besitzt dies über die Festsetzungen der unterschiedlichen Teilbaugebiete den Charakter als gemischt genutzte Baufläche. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans handelt es sich nicht um eine parzellenscharfe Darstellung. Der FNP trifft Aussagen über die künftige Entwicklungsrichtung der Fläche, die kleinräumig mit dem Bebauungsplan in der Festsetzung der Baugebiete differenziert wird, jedoch die grundsätzliche Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers aufgreift. So werden in den Randbereichen der gemischten Bauflächen Urbane Gebiete sowie Sondergebiete für die Parkgarage und die Sporthalle festgesetzt. Diese werden durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im mittleren Plangebiet städtebaulich ergänzt.

Die Sondergebiete werden aufgrund ihrer Zweckbestimmung aus der städtebaulichen Zielsetzung der gemischten Baufläche ebenfalls als entwickelt angesehen, da die darin vorgesehenen Nutzungen innerhalb gemischt genutzter Bauflächen entwickelt werden könnten. Es wurde sich jedoch aufgrund der Nähe zu Bahnanlagen dafür entschieden, explizit störepfindlichere Nutzungen in diesem Bereich entlang der Bahn nicht zuzulassen und diese in der Mitte des Quartiers anzuordnen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt angesehen.

4.4 Informelle Planungen

4.4.1 Stadtteilrahmenplan Kürenz

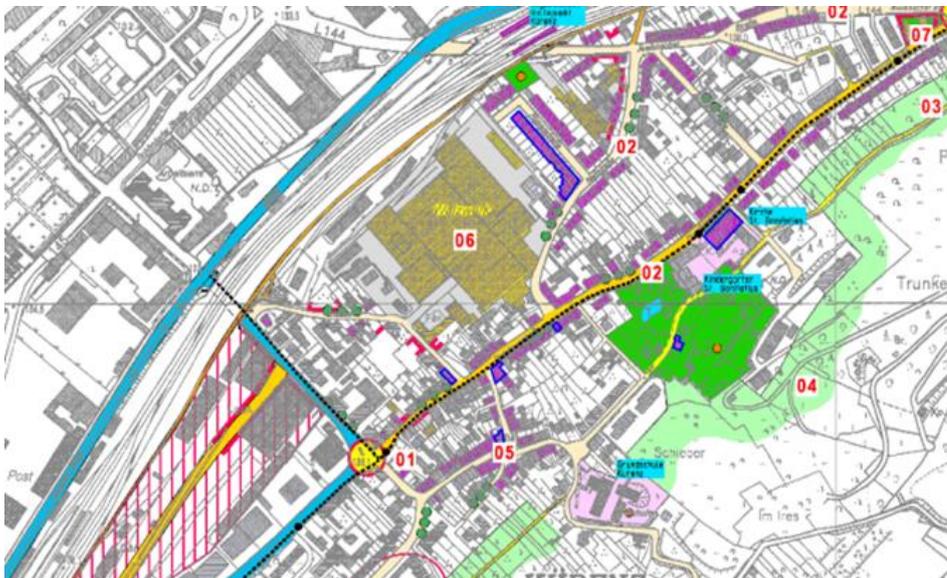


Abbildung 7: Stadtteilrahmenplan Kürenz: Leitziele Siedlungsraum, Ortsbild, Wohnumfeld, Altortentwicklung mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

Im Stadtteilrahmenplan⁸ für den Stadtbezirk Kürenz aus dem Jahr 2006 werden zum Plangebiet die Leitziele formuliert, der Standort des Walzwerks soll durch

- Verbesserung der Integration von Gewerbebetrieben ins Ortsbild
- wohnverträgliche Mischung von städtebaulichen Nutzungen
- wohngebietsverträgliche Standortentwicklung und Optimierung

gesichert werden.

Zudem ist eine Verkehrsberuhigung in Altkürenz und Neuordnung der Verkehrsflächen angedacht. Dies soll mit Hilfe von folgenden Maßnahmen:

- Verbesserung des Fußwegenetzes und der straßenbegleitenden Fußgängerflächen
- Aufwertung des Ortsbildes durch Straßenbegleitgrün (soweit aufgrund vorhandener Leitungsnetze möglich), geordnetes Parken und Querschnittsverminderung der Straßenflächen an Knotenpunkten

erfolgen.

Weitere Schlüsselprojekte und Leitziele aus dem Stadtteilrahmenplan Kürenz im Plangebiet und dessen Umfeld (Stand Oktober 2006) sind:

- Bau einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahntrasse (Südseite).
- Ausbildung eines Portals zum Ortskern / Gestalterische Aufwertung des Kreuzungsbereiches (Kreuzungspunkt Schönbornstraße / Güterstraße / Domänenstraße)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Zielen des Stadtteilrahmenplans nicht entgegen. Sie berücksichtigen eine Integration in die vorhandenen Strukturen sowie eine Mischung von unterschiedlichen Nutzungen. Ebenfalls werden über das neu geplante Quartier im ehemaligen Walzwerk-Areal neue und alternative Fuß- und Radwegeverbindungen zur Verfügung stehen.

4.4.2 Rahmenplan Außenwerbung

Im „**Rahmenplan Außenwerbung**“⁹ sind Raumsequenzen von Zone 1: Hochsensibler Stadtraum bis Zone 4: Geeigneter Stadtraum zur Platzierung von Werbung dargestellt.

Das Plangebiet umfasst Zone 2, Sensibler Stadtraum und Zone 3, Eingeschränkt geeigneter Stadtraum.

⁸ B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung GmbH, Stadtteilrahmenplan – Kürenz 2006
⁹ Stadt Trier (Oktober 2020): Rahmenplan Außenwerbung



Abbildung 8: Ausschnitt Rahmenplan Außenwerbung (ohne Maßstab)

Daraus ergeben sich folgende Einschränkungen bezüglich der Außenwerbung:

Zone 2:

In den gemischten Nutzungsstrukturen mit Einzelhandelsbesatz und der Hauptnutzung Wohnen und in den zentralen Versorgungsbereichen ist die Werbung ein wesentlicher funktionaler Bestandteil. Die Anforderungen an Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausführung und Gestaltung orientieren sich insbesondere am umliegenden Stadt- und Straßenbild. Eine möglichst große Werbewirksamkeit steht hier dem Gebot des Einfügens zumeist entgegen. In diesen historische wie funktional bedeutenden Stadträumen ist eine Regelung zur Gestaltung der Werbung demnach unerlässlich. Hier soll sich jede Art und Form der Eigenwerbung dem Charakter des Raumes anpassen.

Zone 3:

Der Zone III werden die gemischten Nutzungsstrukturen und Zwischenräume der Stadt zugeordnet. Im Bereich von gemischten Nutzungsstrukturen mit Schwerpunkt Handel und Gewerbe sind Werbeanlagen funktionale und dominierende Bestandteile der Raum- und Gebäudetypen.

Die heterogenen Übergangsstrukturen mit mittleren Maßstabssprüngen, mittel bis hoch frequentierten Verkehrstrassen- und -bauwerken eignen sich für die Integration größerer Werbeanlagen der Eigen- und Fremdwerbung.

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

4.4.3 Mobilitätskonzept Trier 2025

Im Plangebiet und angrenzend weist das **Mobilitätskonzept**¹⁰ der Stadt Trier einen Verkehrsberuhigten Bereich und Tempo-30-Zone aus. Besonders für Domänenstraße und Schönbornstraße sieht das Mobilitätskonzept Handlungsbedarf bezüglich der Themen

¹⁰ R+T TOPP Huber-Erlar, Hagedorn (2013): Stadt Trier Mobilitätskonzept 2025 Schlussbericht, S. 27ff. (Themenkarte 7.3 ff.)

Radverkehr, öffentlicher Verkehr und Umfeldauswirkungen/ Immissionsschutz vor. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. (vgl. Kapitel Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes und Lärm).

4.4.4 Einzelhandelskonzept

Für den Bebauungsplan BK 30 sind die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2025+¹¹¹², welches vom Stadtrat am 13.03.2015 beschlossen und im Jahr 2020 fortgeschrieben wurde, zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes wurde dieses durch den Stadtrat der Stadt Trier im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Wesentliches, für den Bebauungsplan relevantes, Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die nachhaltige Sicherung attraktiver Stadtteil-/Nahversorgungszentren. Für die Nahversorgung in neuen Wohngebieten außerhalb der Zentrenlagen definiert das Konzept das Ziel, dass die Nahversorgung ausnahmsweise zulässig ist, wenn diese nicht durch Zentren in der Nachbarschaft versorgt sind.

Dieses Ziel wird mit dem Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes Einzelhandel sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen sind. Lediglich in den urbanen Gebieten und im besonderen Wohngebiet entlang der Schönbornstraße, gegenüber des Nahversorgungszentrums BK 24, werden Einzelhandelsbetriebe und Läden in bestimmtem Rahmen zugelassen. Dies dient neben der standortnahen Versorgung auch der Belebung des Walzwerkplatzes sowie der Ergänzung des Nahversorgungszentrums und wird aufgrund der starken Reglementierung nicht zu Beeinträchtigungen führen, die dem Einzelhandelskonzept entgegenstehen (s. hierzu auch Kapitel 6. 1 dieser Begründung).

4.4.5 Spielraumleitplanung

Gemäß Spielraumleitplanung¹³, der von der mobile spielaktion e.V. (1995) in Zusammenarbeit mit der AG-Spielraum (ein ämterübergreifendes Gremium der Stadtverwaltung) ständig fortgeschrieben wird, bestehen für Alt-Kürenz und im Plangebiet selbst teilweise Lücken in einzelnen Spielbereichen. Zudem sollte bei der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Areals Walzwerkes ein Kinderspielplatz, der die Kriterien eines Eltern-Kind-Spielraums und eines Phantasieraums erfüllt, planrechtlich gesichert und ausgebaut werden, um dort einen Lückenschluss zu erreichen.

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

12 GMA (Februar 2020): Fortschreibung Einzelhandelskonzept Trier 2025+. Beschlussvorlage, Ludwigsburg.

13 mobile spielaktion e.V., Trier (2016): Spielraumplan Stadtteil 401: Alt-Kürenz, S. 7 ff

Die Vorgaben der Spielraumleitplanung sind in der Planung mit dem Walzwerkgarten sowie der Walzwerkwiese und der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz berücksichtigt.

4.4.6 Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros

In dem Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros¹⁴ aus dem Jahr 2016 ist das Plangebiet zunächst als Suchraum und schließlich als verbleibende, weniger geeignete Fläche für Vergnügungsstätten gekennzeichnet. Vorrangige Potentialflächen lassen sich überwiegend im Innenstadtbereich wiederfinden.

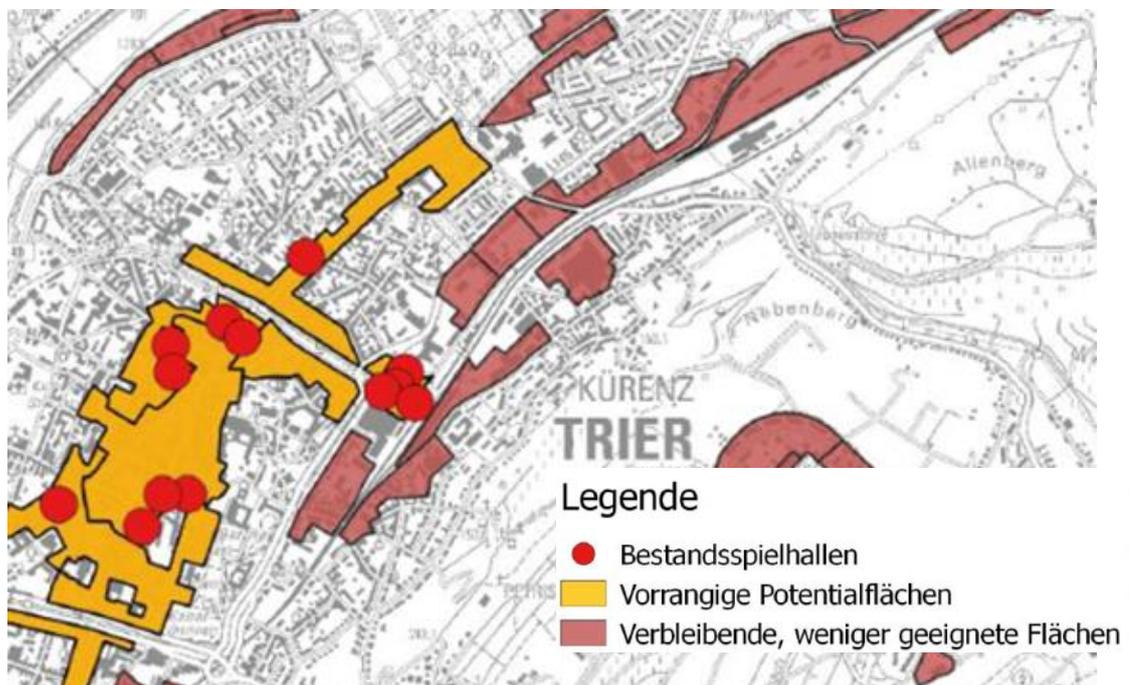


Abbildung 9: Vorrangige Potentialflächen für Vergnügungsstätten (ohne Maßstab)

Entsprechend erfolgt mit dem Bebauungsplan eine Steuerung über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit dem überwiegenden Ausschluss von Vergnügungsstätten (s. hierzu auch Kapitel 6. 1 dieser Begründung).

4.4.7 Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben

Des Weiteren liegt ein städtisches Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben vor. Kein künftig bauplanungsrechtlich zu sichernder Bordellbetrieb liegt im Plangebiet. „Da kein Bedarf an weiteren Flächen bzw. Plätzen für

¹⁴ Stadtplanungsamt Trier (2016): Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros, S.50

prostitutive Betriebe besteht, sollen [...] weitere Betriebe bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden.“¹⁵

Diesen Anforderungen kommt der Bebauungsplan BK 30 nach (s. hierzu auch Kapitel 6. 1 dieser Begründung).

4.4.8 Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen

Wie bereits in Kapitel Lärm (Lärm) festgestellt, ist das Projektgebiet aufgrund seiner räumlichen Lage durch Schallimmissionen vorbelastet. Die Themenkarte „Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen und sonstigen Straßen“ stützt diese Aussage. Im Plangebiet wurden bis max. 74 dB(A) am Tag und 64 dB(A) in der Nacht festgehalten.

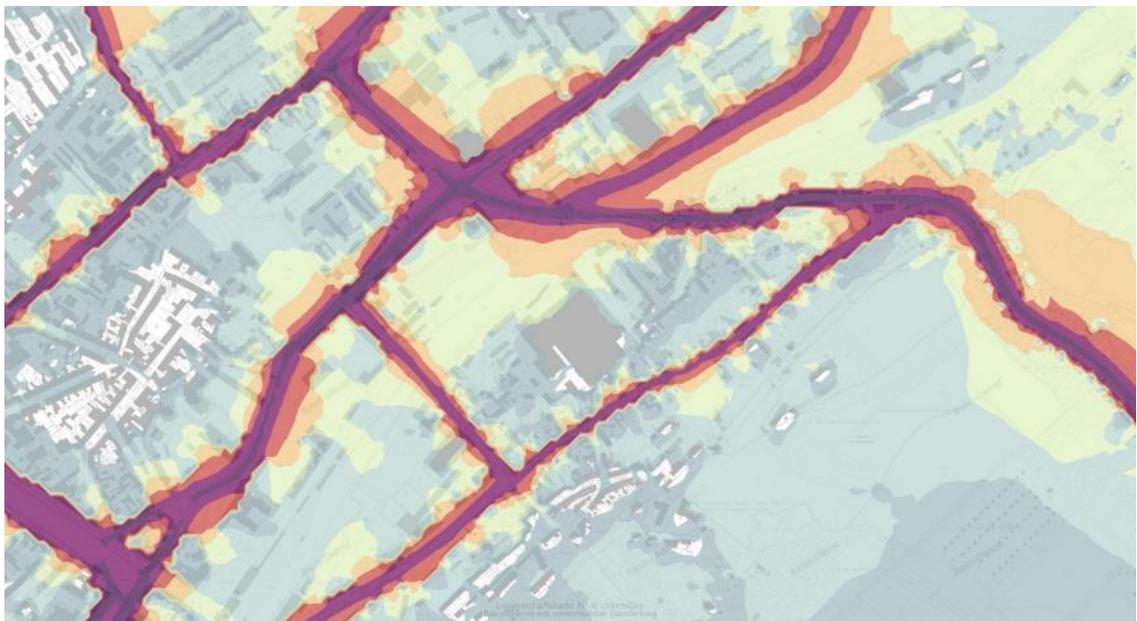


Abbildung 10: Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen und sonstigen Straßen am Tag (GeoBasis-DE / LVermGeoRP und Straßendaten des Landesbetrieb für Mobilität 2021/2022)

¹⁵ Stadtplanungsamt Trier (2015): Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung Bordellen und bordellartigen Betrieben, S. 15



Abbildung 11: Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen und sonstigen Straßen in der Nacht (GeoBasis-DE / LVerMGeoRP und Straßendaten des Landesbetrieb für Mobilität 2021/2022)

4.4.9 Klimanotstand

Der Rat der Stadt Trier hat am 29.08.2019 den Klimanotstand erklärt. Mit der vorliegenden Planung werden die Aspekte des Klimaschutzes insbesondere dahingehend berücksichtigt, dass durch die unterschiedlichen Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit in räumlicher Nähe eine Reduzierung des Autoverkehrs stattfindet. Entsprechend ist auch berücksichtigt, dass der Standort fußläufig und mit dem ÖPNV gut in das städtische Umfeld vernetzt ist. Dies erwirkt insbesondere auch positive Effekte auf die CO₂-Bilanz. Darüber hinaus reagiert der Bebauungsplan mit seinem Festsetzungskatalog auf diesen Umstand (s. hierzu auch Kapitel 6.1 dieser Begründung sowie Umweltbericht).

4.5 Fachplanungen und sonstige Belange

4.5.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BK 30 neben Industrie- und Gewerbeflächen auch Wohn- und Mischflächen sowie sonstiges Gartenland dar.

Die Zielsetzung sieht lediglich Industrie- und Gewerbegebiete sowie Wohn- und Mischflächen vor. Zusätzlich ist eine Grünachse bzw. Grünverbindung (Entwicklung) entlang der Schönbornstraße vorgesehen.

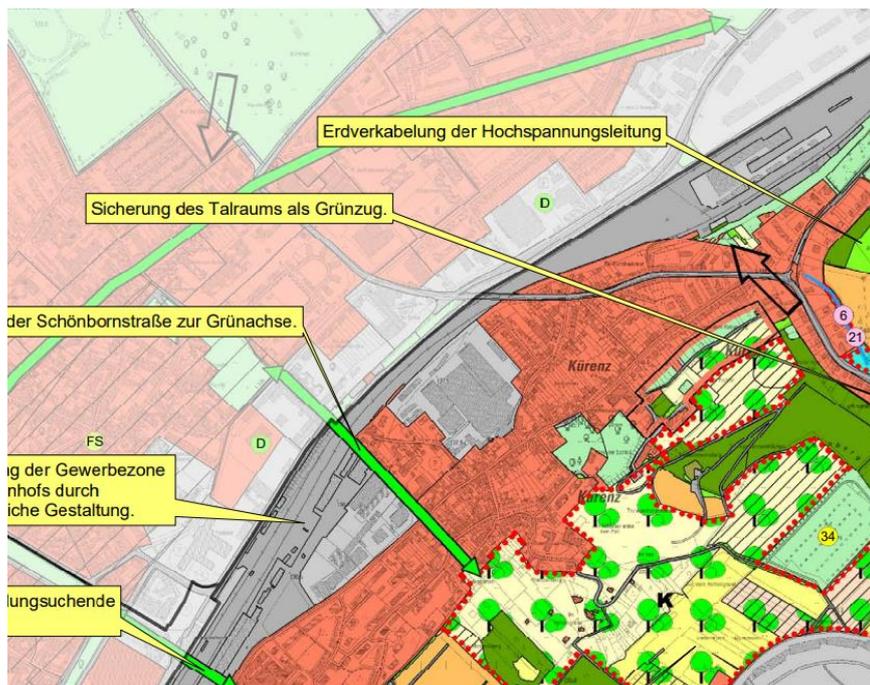


Abbildung 12: Ausschnitt Stadtteil Landschaftsplan Trier Kürenz, 2011 (ohne Maßstab)

Bei der Art der Nutzung gibt es eine Abweichung, die jedoch auch bereits mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Darstellung der geänderten Gebietsart mit gemischten Bauflächen berücksichtigt wurde. Ansonsten stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

4.5.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet, an der Ecke Brühlstraße / Domänenstraße (Domänenstraße 29), befindet sich ein denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, welches im späten 18. Jahrhundert errichtet wurde. Mit seiner mehrfarbigen Klinkerfassade sowie den äußeren Verzierungen und der Ornamentik ist es besonders schützenswert.

Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich zudem die Denkmalzone Rosenstraße (Gebäude Rosenstraße 14-22) sowie Nellstraße 10-12. Es handelt sich hierbei um eine geschlossene Zeile von Wohnhäusern aus dem frühen 20. Jahrhundert. Alle Häuser sind zweigeschossig mit verschieferten Dachzonen und einem Zwerchgiebel.



Abbildung 13: Denkmalgeschützte Bausubstanz in der Domänenstraße (Links) und der Rosenstraße (rechts), Darstellung: FIRU mbH

4.6 Schutzgebiete und -objekte

Im Rahmen von „Natura 2000“ benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

4.7 Grundwassermessstellen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Bestand mehrere Grundwassermessstellen.

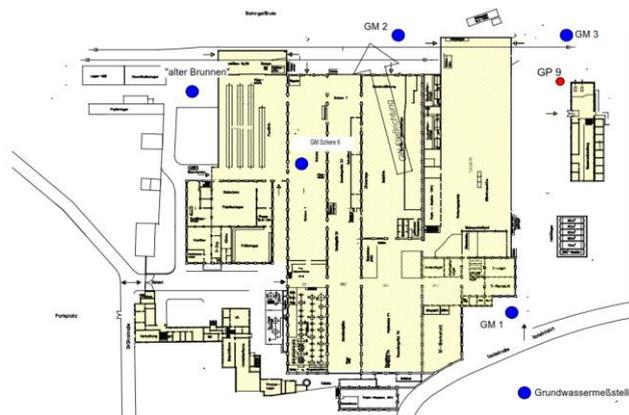


Abbildung 14: Übersichtsplan Grundwassermessstellen

Nach Umsetzung der Planung bleibt lediglich die Grundwassermessstelle GM 3 erhalten. Die Grundwassermessstelle ist in der Planung zu berücksichtigen (in der Plankarte nachrichtlich dargestellt). Die Grundwassermessstelle muss mit einer Pumpe (ca. 1m Höhe) zugänglich sein.

5 Planungsziele

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- die Nachnutzung des ehemaligen Walzwerkgeländes in Alt-Kürenz
- die Planungsrechtliche Vorbereitung zur Errichtung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung auf dem Gelände des ehemaligen Walzwerkes unter siedlungsstruktureller Einbindung in die Umgebung.
- die Schaffung eines Angebotes unterschiedlicher Wohnformen und Bautypologien.
- die Schaffung von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes.
- die Entwicklung attraktiver Naherholungsangebote innerhalb des Plangebietes.
- die Sicherung einer geordneten Erschließung und Entwässerung für die Neuentwicklung auf dem ehemaligen Walzwerk-Areal.
- die Sicherung und Schaffung von behutsamen Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbebauung sowie
- die Tlw. städtebauliche Neuordnung der Bestandsstrukturen zur Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Auflockerung im Bestand rückwärtiger Grundstücksbereiche.

5.2 Städtebauliches Konzept

Ehemaliges Walzwerkgelände

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Im Sinne einer Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbebrache und aufgrund der stadträumlich hervorragenden Lage im näheren Umfeld der Kernstadt sowie zum ÖPNV mit Bahnhofsnähe wird auf dem ehemaligen Walzwerkgelände ein Nutzungsmix mit kompakten und verdichteten Bebauungsstrukturen angeboten.

Die Nutzungsverteilung des Gebietes sieht im Norden die Unterbringung einer Quartiersgarage und einer Sporthalle vor. Südlich davon schließt sich Mischnutzung um die Walzwerkweise und die Zufahrt ins Quartier an. Zudem befindet sich um den Walzwerkplatz ebenfalls eine Mischnutzung zur Belebung des Stadtplatzes. Im mittleren Bereich des Quartiers zieht sich ein Band mit Wohnnutzung von West nach Ost. In den aufgebrochenen Blockstrukturen im Zentrum des Quartiers befindet sich ausschließlich Geschosswohnungsbau. Am östlichen und am südlichen Rand des Quartiers befinden sich, mit Ausnahmen der Kopfgebäude, sog. Townhouses. Südwestlich der Brühlstraße befindet sich ebenfalls Wohnnutzung in Form sog. Townhouses und Geschosswohnungsbau.

Die Bebauungsstruktur ist geprägt von einer Blockrandbebauung. Im Zentrum des Quartiers befinden sich drei aufgebrochene Gebäudeblöcke. Diese verfügen überwiegend über drei

Vollgeschosse. Städtebauliche Hochpunkte mit vier und fünf Vollgeschossen sind jeweils an den öffentlichen Grünflächen und Platzflächen zur Gliederung des Quartiers angeordnet.

Die im Norden des Plangebietes angeordnete Quartiersgarage und Sporthalle sind als langer geschlossener Gebäuderiegel zum Lärmschutz ausgebildet. Gegenüber, an der Planstraße A, am Quartierseingang, wird durch einen langen geschlossenen Gebäudekörper die Situation der Quartiersgarage gespiegelt. Am östlichen und südlichen Rand des ehemaligen Walzwerkgeländes wird die Umgebungsbebauung aufgegriffen und zum Teil durch Townhouses gespiegelt. Im Westen des Geländes wird die Bestandsbebauung fortgeführt und zwei Bestandsgebäude integriert. Südlich des Walzwerkplatzes und des Walzwerkgartens werden die Platzsituationen durch eine geschlossene Bebauung aus Townhouses und Geschosswohnungsbau eingerahmt.

Südwestlich der Brühlstraße wird zum einen die Bestandsbebauung aufgegriffen und fortgeführt und zudem entsteht eine Hofsituation, bestehend aus Townhouses und Geschosswohnungsbau.

Äußere Anbindung / innere Erschließung

Die MIV (Motorisierter Individualverkehr) - Erschließung des Quartiers erfolgt ausschließlich über zwei Zufahrten, welche nicht miteinander verbunden sind, damit Schleichverkehre durch das Quartier verhindert werden. Die Hauptzufahrt befindet sich im Norden von der Brühlstraße und wird als Einbahnring ausgebildet; im Südwesten des Plangebietes schließt der Ring wieder an die Brühlstraße an.

Die Quartiersgarage sowie die Sporthalle und die Tiefgaragenzufahrt des mittleren Gebäudeblocks werden durch einen Stich inklusive Wendhammer vor der Sporthalle erschlossen. Die zweite Zufahrt ins Quartier befindet sich an der Nellstraße und bindet im Norden an die Rosenstraße an, sodass ebenfalls ein Einbahnring mit der Rosenstraße entsteht. Dieser erschließt die östlich gelegen Townhouses sowie die Tiefgarage des östlichen Gebäudeblocks. Durch diese stark reduzierte MIV-Erschließung entsteht eine autoarme Quartiersmitte mit attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen. Die Wegeverbindung zwischen Nellstraße und Brühlstraße, über den Walzwerkplatz, ist lediglich für den Lieferverkehr für die anliegenden Gewerbeeinheiten vorgesehen.

Grünordnung

Neben dem Walzwerkplatz im Südosten des Plangebietes gibt es angrenzend daran den „Walzwerkgarten“ als öffentliche Grün- und Spielfläche sowie im Vorfeld der geplanten Sporthalle die „Walzwerkwiese“ als weiterer grüner Naherholungsbereich.

Innerhalb des Quartiers sollen unter Berücksichtigung der innerstädtischen Verdichtung jedoch auch Begrünungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen, insbesondere zur Auflockerung der größeren Blockstrukturen, sowie entlang der Planstraßen mit ausreichender Breite angeordnet werden.



Abbildung 15: Städtebauliches Konzept, MESS Kaiserslautern, 07/2022 (ohne Maßstab)

Schallschutzkonzeption

Das städtebauliche Konzept für das ehemalige Walzwerkgelände sieht entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Lärmschutzriegelbebauung bestehend aus Quartiersgarage sowie Sporthalle vor. Diese schützt die südlich anschließende Bebauung vor Schallemissionen der Bahnlinie.

Zudem wurden im Norden Nutzungen vorgesehen, die lärmunempfindlicher sind und entsprechende Abschirmwirkungen übernehmen können. Insofern wurde eine durchgängige Quartiersgarage mit Verbindung zur Sporthalle angeordnet, deren südliche Fassadenseite, auch zur Berücksichtigung des von der Quartiersgarage selbst ausgehenden Lärms geschlossen ausgeführt werden soll, so dass diese als entsprechende aktive Lärmschutzeinrichtung zur Abschirmung dient. Damit können die dahinterliegenden, urbanen Gebiete sowie Wohngebiete insbesondere vor Lärmeintragungen aus der nördlich gelegenen Bahntrasse abgeschirmt und geschützt werden. Da die Abschirmung jedoch nicht ausreicht, um die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten, werden zusätzlich passive Maßnahmen, z. B. Grundrissorientierung, nicht öffentbare Fenster, vorgehängte Fassaden, o. ä. erforderlich. Ebenso werden entlang der Haupteinfahrt aufgrund der Funktion zur Bündelung der Verkehre teilweise passive Schallschutzmaßnahmen mit Anforderungen an die Ausgestaltung von Außenbauteilen der Gebäude umgesetzt werden (siehe Kapitel 6.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes).

Planungskonzept Bestandsbereiche

Nutzungskonzept

Im Bestand werden die vorhandenen Nutzungen berücksichtigt und die gemäß der städtebaulichen Zielrichtung zur Entwicklung des Gebietes angestrebte Art der baulichen Nutzung weitergehend verfolgt.

So soll im Bereich der Schönbornstraße aufgrund der besonderen Prägung des Gebietes das Wohnen weiterhin gefördert werden, jedoch sollen auch gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der „Scharnierfunktion“ zwischen den sich neu entwickelnden Gebieten BK 24 und BK 30 weiterhin gewährleistet werden.

Entlang der Brühlstraße wird die Förderung der wohnbaulichen Nutzung weiterhin verfolgt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Quartiersplatzes auf dem ehemaligen Walzwerkgelände soll auch der Teilbereich der Domänenstraße im Eingangsbereich zur Nellstraße zukünftig einer urbanen und gemischt genutzten Struktur zur Verfügung stehen.

Städtebauliche Entwicklungsoptionen / Bebauungsstrukturen

In den Teilbereichen der Bebauung entlang der Brühlstraße wird die Schaffung einer straßenabgerückten Bebauung zur „optischen“ Erweiterung des Straßenraums sowie Neuausrichtung der Gebäudestellung parallel zur Brühlstraße ermöglicht. Ebenfalls sollen Nachverdichtungsoptionen zum einen über vertikale Nachverdichtung mit einem 3. Vollgeschoss sowie zum anderen für insbesondere gewerbliche Nutzungen oder auch mit der baulichen Hauptanlage verbundene Aufenthaltsbereiche über eine tiefere Bebauungsmöglichkeit im Erdgeschoss abgebildet werden.

Entlang der Domänenstraße sollen die typischen, den Straßenraum begleitenden, geschlossenen Bebauungsstrukturen auch weiterhin dem Straßenraum zugeordnet werden und in direkter Begrenzung zum Straßenraum stehen. Vorhandene bauliche Lücken bzw. abweichende Bebauung soll in diesem Bereich über eine geschlossene Bebauungsstruktur mit Straßenrandbebauung auch zukünftig geschlossen werden. Ebenfalls sollen, wie für die Bebauung entlang der Brühlstraße auch, Entwicklungsoptionen über Nachverdichtungsmöglichkeiten, jedoch mit Zuordnung der Hauptanlagen zum Straßenraum, geschaffen werden. Hierzu werden Nachverdichtungen mit der Möglichkeit eines 3. Vollgeschosses für die zumeist 2-geschossig geprägten Bebauungsstrukturen gegeben. Ebenfalls werden Entwicklungsmöglichkeiten für insbesondere gewerbliche Nutzungen oder auch mit der baulichen Hauptanlage verbundene Aufenthaltsbereiche über eine tiefere Bebauungsmöglichkeit im Erdgeschoss abgebildet. Die typische, die Domänenstraße prägende Dachlandschaft über geneigte Dächer soll auch zukünftig erhalten bleiben.

Im Bereich der Brühlstraße/Domänenstraße sollen straßenraumbegleitende Bebauungsstrukturen mit 3 Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierdurch können zudem neue Raumstrukturen mit Schließung von Baulücken geschaffen werden, die den Straßenraum in diesem Bereich neu fassen.

Im Bestand in die Tiefe der Grundstücke hineingebaute vorhandene bauliche Anlagen im Bereich der Brühlstraße sowie der Domänenstraße, die in die teilweise sehr großen Tiefen der schmalen Baugrundstücke hineinreichen, sollen durch die originäre städtebauliche Zielrichtung mit Zuordnung zum Straßenraum sowie der Auflockerung hinterer Bestandsstrukturen für eine verbesserte Besonnung, Belüftung und Belichtung nicht weiter gefördert werden.

Für die Bebauung entlang der Schönbornstraße sollen ebenfalls Nachverdichtungsoptionen in vertikaler und horizontaler Ausrichtung geschaffen werden. So kann die besondere „Scharnierfunktion“ zwischen den neu entstehenden Quartieren berücksichtigt werden. Insofern werden Bebauungsmöglichkeiten mit bis zu 3 Vollgeschossen gegeben. Ebenfalls soll in diesem Bereich die Zuordnung zur Schönbornstraße auch weiterhin erfolgen. Bauliche Nachverdichtungen sowie gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten können jedoch auch im Inneren dieses Bereiches erfolgen.

Erschließungskonzeption

Die Brühlstraße soll künftig als Einbahnstraße von der Schönbornstraße zur Domänenstraße ausgebildet werden. Zwischen der neuen Einfahrt ins Quartier und der Ausfahrt aus dem Quartier soll aufgrund der geänderten Erschließungsfunktion ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen. Im Norden der Brühlstraße weist diese einen Querschnitt von ca. 11,5 m auf. Dabei soll eine 6,45 m breite Fahrbahn und ein 2,5 m breiten Gehweg auf beiden Seiten ausgebildet werden. Der Querschnitt verengt sich bis zur Einfahrt ins Quartier auf 5,0 m. Dabei wird eine 3,5 m Fahrbahn und Gehwege mit einer Breite von 1,0 m bzw. 1,5 m Breite ausgebildet. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich weist an der schmalsten Stelle einen Querschnitt von ca. 5,8 m auf. Nach der Quartiersausfahrt weitet sich die öffentliche Verkehrsfläche wieder auf und beinhaltet eine Trennung der Verkehre. Zudem werden in der Verkehrsfläche Stellplätze und Verkehrsgrün untergebracht.

Die Domänenstraße besitzt im Bestand zumeist Fahrbahnbreiten zwischen 5 - 6 m sowie teilweise sehr beengte Gehwege. Teilweise sind diese Gehwege auch bereits nur durch die Inanspruchnahme und Nutzung privater Flächen bis zu den vorhandenen Gebäudekanten ausreichend begehbar. Der derzeitige Zustand entspricht nicht den bestehenden Verkehrsbedürfnissen. Zur Schaffung geordneter Rechtsverhältnisse - auch für einen zukünftigen verkehrsgerechteren Ausbau der Domänenstraße – werden somit teilweise Flächen im privaten Eigentum in die öffentliche Verkehrsfläche mit einbezogen. Im Rahmen der späteren Ausführungsplanung können somit zumindest entsprechende Fahrbahnbreiten für den Kfz-Verkehr oder breitere Gehwege angelegt werden.

5.3 Planungsalternativen

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung und Nachnutzung einer brachliegenden Fläche im Siedlungsgefüge handelt, ergeben sich keine zu

bevorzugenden Standortalternativen. Weiterhin wird durch die Planung dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen.

Die Prüfung von Planungsalternativen wurden im Rahmen einer, dem Bauleitplanverfahren vorangegangenen, Mehrfachbeauftragung mit 5 teilnehmenden Büros vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurden Planungsalternativen erarbeitet und gegeneinander abgewogen. Vorgabe für die Büros war es, ein innerstädtisches, gemischt genutztes Quartier zu entwickeln.

Im Nachgang ergab sich eine Erweiterung des Plangebietes nach Norden zu den vorhandenen Gleisen hin. Daher ergab sich eine Überarbeitung des Siegerentwurfes und damit verbunden die Schaffung einer weiteren Freifläche im Norden des Quartiers.

Die Planungsalternativen wurden für die Bestandsüberplanung ebenfalls durchgeführt. Dabei wurden unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung überprüft, insbesondere hinsichtlich der Festsetzung von Mischgebieten, urbanen Gebieten sowie besonderen Wohngebieten.

Letztendlich wurde im Bereich des Walzwerkplatzes und des Sparkassenvorplatzes ein urbanes Gebiet festgesetzt, weil es dem Bestand im Zusammenhang und der Entwicklungsperspektive entspricht.

Entlang der Schönbornstraße wird ein besonderes Wohngebiet festgesetzt, um so den Erhalt und die Fortentwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes zu sichern. Durch die Festsetzung ist die vorhandene Nutzungsmischung gesichert, die auch weiterhin als Scharnier/ Übergang zwischen dem Nahversorgungszentrum BK 24 und dem Walzwerkgelände dient. Die Festsetzung eines Mischgebietes wurde geprüft, jedoch nicht weiterverfolgt, da die vorhandene Nutzungsmischung sich räumlich in zwei Gebietsbereiche aufteilt und auch zukünftig davon auszugehen ist, dass der für ein Mischgebiet erforderliche Anteil der Nutzungsmischung voraussichtlich nicht gehalten werden kann. Es wird eher von wohnbaulichen Entwicklungen ausgegangen.

Weiter wurde eine Festsetzung als urbanes Gebiet geprüft, jedoch nicht weiterverfolgt. Grund dafür ist insbesondere, dass keine Prägung durch Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecken dienenden Nutzungen vorliegt und bei der vorliegenden Karosseriewerkstatt ist hinsichtlich der typisierenden Betrachtungsweise nicht von einer Zulässigkeit in einem urbanen Gebiet auszugehen.

6 Planinhalte, wesentliche Abwägungsgesichtspunkte und Begründung

Den folgenden Begründungen der Festsetzungen ist jeweils zunächst die Festsetzung in kursiver Schrift vorangestellt.

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

Die Unterteilung in Teilbaugebiete erfolgt insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Sinne einer Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbebrache und aufgrund der stadträumlich hervorragenden Lage im näheren Umfeld der Kernstadt sowie zum ÖPNV mit Bahnhofsnahe wird auf dem ehemaligen Walzwerkgelände ein Nutzungsmix mit unterschiedlichen Schwerpunktbereichen angeboten. Dabei werden Bereiche, die eher gewerblich bzw. gemischt genutzt oder wohnbaulich geprägt sind über die Festsetzung der Baugebiete räumlich zugeordnet und gebündelt.

Entlang der Quartierseingänge, der Planstraße A und um den geplanten Walzwerkplatz erfolgt die Festsetzung urbaner Gebiete. Hier sollen die gemischt genutzten Strukturen und insbesondere die gewerblichen Angebote gebündelt werden. Die weiteren Teilbereiche des ehemaligen Walzwerkes werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit gebündelt ruhigere Wohnbereiche im Inneren geschaffen. Entlang der Bahntrasse, im nördlichen Bereich des Plangebietes, erfolgt die Festsetzung von Sondergebieten, die insbesondere aufgrund der geringeren Lärmempfindlichkeit und der gewerblichen Prägung als „Puffer“ zwischen Bahn und dem neuen Quartier angeordnet werden.

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festsetzung

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

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

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Begründung

Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet dient der Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Zielrichtung für Teilbereiche der Bestandsbebauung und zur Entwicklung des Quartiers auf dem ehemaligen Walzwerkgelände. Das allgemeine Wohngebiet wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in Teilbaugebiete unterteilt.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes westlich entlang der Brühlstraße und entlang der Domänenstraße entspricht dem Nutzungscharakter des baulichen Bestands und ist zudem aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. In diesem Teilgebiet überwiegt im Bestand die Wohnnutzung. Eine Ausnahme bilden dabei die Gebäude mit den Hausnummern 27-28 in der Brühlstraße. Darin befindet sich ein Dentallabor. Dieses wird jedoch als eine in einem allgemeinen Wohngebiet verträgliche Nutzung angesehen.

Eine vorwiegende Wohnnutzung soll, dem Bestand folgend, daher auch weiterhin gewahrt bleiben und wird über die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in WA 1 bis WA 5 für den Bestand gesichert. Ergänzend erfolgt dies für die Schließung der baulichen Lücke in WA 6 südwestlich der Brühlstraße.

Ebenfalls werden im mittleren Bereich des ehemaligen Walzwerkgeländes Teilbaugebiete als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies dient der Umsetzung der städtebaulichen Nutzungsstrukturen mit Konzentration gewerblicher Nutzungen entlang des Quartiersplatzes sowie der Planstraße A im Zusammenhang mit der Quartiersgarage und der Sporthalle.

In allgemeinen Wohngebieten werden die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, ausgeschlossen. Dies entspricht in erster Linie dem städtebaulichen Konzept zur Belebung insb. des Quartiersplatzes / Walzwerkplatzes und berücksichtigt auch die vorhandenen Versorgungsstrukturen an der Schönbornstraße.

Der Ausschluss der ansonsten im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird damit begründet, dass diese mit der Bauungs- und Nutzungsstruktur des Bestandes sowie mit dem angestrebtem Gebietscharakter des neuen Quartiers, dem damit einhergehenden Flächenverbrauch, den baulichen Anforderungen und dem Verkehrsaufkommen nicht vereinbar sind.

6.1.2 Besonderes Wohngebiet (WB)

Festsetzung

2. *Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)*

2.1 *Im besonderen Wohngebiet sind gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:*

- *Wohngebäude,*
- *Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,*
- *sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Nr. 2.3 genannten,*
- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

- 2.2 *Im besonderen Wohngebiet sind gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO folgende Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig:*
- *Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,*
 - *Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, mit Ausnahme der unter Nr. 2.3 genannten.*
- 2.3 *Im besonderen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:*
- *Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) (gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).*
 - *Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, spielhallenähnliche Vergnügungsstätten, Casinos und Wettbüros sowie Sexkinos, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows und vergleichbare Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik (gem. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).*
 - *Tankstellen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).*
 - *eigenständige gewerbliche Anlagen der Fremdwerbung (gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).*

Begründung

Bei dem besonderen Wohngebiet WB 1 bis WB 3 handelt es sich um ein Baugebiet, das hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in Teilbaugebiete unterteilt wird.

Städtebauliches Entwicklungsziel im Bereich des besonderen Wohngebietes sind der Erhalt und die Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzungen, jedoch unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes. So soll auch weiterhin Raum für die bestehenden gewerblichen Nutzungen gegeben sein, die über reine wohngebietstypische Nutzungen hinausgehen. Diese sind im Bestand insb. an der Ecke Schönbornstraße / Domänenstraße vorhanden. Zukünftig wird für die Entwicklung des besonderen Wohngebietes nicht unbedingt von einer verstärkten Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ausgegangen; um auch eine weitere Entwicklung in Richtung Wohnen zu ermöglichen, wird die Festsetzung eines klassischen Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO nicht angestrebt.

Aufgrund der Lage zwischen zwei sich entwickelnden Quartieren (BK 24 mit überwiegend gewerblicher Nutzung und BK 30 mit überwiegend Wohnnutzungen) dient der Bereich der Schönbornstraße als Scharnier und Übergang, dessen Anteil an Wohnnutzungen auch weiterhin erhalten und entwickelt werden soll. Jedoch soll auch die Attraktivität des Standortes für die bestehenden gewerblichen Nutzungen erhalten bleiben und Raum für gewerbliche Neuansiedlungen, die sich in die Eigenart der Umgebung einfügen, weiterhin gewährleistet werden.

Die im besonderen Wohngebiet vorhandenen Gewerbebetriebe (u. a. Reisebüro, Stuckateur, Kfz-Service, Tanzschule, Print- und Bürotechnik) sind aufgrund ihrer Ausprägungen mit dem Charakter des Gebietes vereinbar und dahingehend auch weiterhin im Rahmen der Festsetzung zulässig.

Im besonderen Wohngebiet werden Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) ausgeschlossen, da diese im Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben an diesem Standort nicht vorgesehen sind. Ebenso dienen sie nicht der angestrebten Zielsetzung zur Sicherung der Wohnnutzung in diesem Gebietsbereich.

Ebenso werden Vergnügungsstätten im Sinne des städtischen Konzeptes zur „Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros“¹⁶ von der Zulässigkeit ausgenommen. Dieses vom Rat der Stadt Trier im Jahr 2016 verabschiedete Konzept gibt für die Gesamtstadt Empfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros. Das Plangebiet Walzwerk liegt nicht innerhalb der darin empfohlenen Räume für die Ansiedlung dieser Nutzungen, da diese dem angestrebten Charakter des Quartiers und der städtebaulichen Zielrichtung entgegenstünden (Stichworte Wohnumfeldqualität, Trading-Down-Effekte).

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen begründet sich damit, dass deren räumliche Steuerung aufgrund der im Bestand vorhandenen Strukturen und der mit den Nutzungen ggf. einhergehenden Störwirkungen (insb. Vergnügungsstätten aus dem Bereich Spiel und Erotik) in andere Bereiche des Stadtgebietes vorgesehen ist.

Ebenfalls werden eigenständige gewerbliche Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen, um den Charakter des Gebietes zukünftig zu wahren. Tankstellen sind zusätzlich aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

6.1.3 Urbane Gebiete (MU)

Festsetzung

3 *Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)*

3.1 *Im Urbanen Gebiet sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:*

- *Wohngebäude,*
- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m² für innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente,*
- *Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadt- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige Gewerbebetriebe, mit Ausnahme der unter 3.2 genannten,*

¹⁶ Stadt Trier: Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros, 2016

- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

3.2 *Im Urbanen Gebiet sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:*

- *Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite in den Teilbaugebieten MU 2.1, MU 2.2, MU 3 und MU 4 (§ 6a Abs. 4 BauNVO).*
- *Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) (gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)*
- *Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 BauNVO)*
- *Tankstellen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)*
- *Eigenständige gewerbliche Anlagen der Fremdwerbung (gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).*

Begründung

Um den Walzwerkplatz soll ein gemischt genutzter Quartiersbereich entstehen. Durch Einbeziehung der Bestandsstrukturen an Nell- und Domänenstraße wird eine Öffnung/Anbindung an Alt-Kürenz erreicht. Die Festsetzung eines urbanen Gebietes erfolgt mit Untergliederung in Teilbaugebiete entsprechend unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung.

Ebenfalls wird hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption zur Konzentration gewerblicher Nutzungen auch im Norden des Plangebietes ein urbanes Gebiet gegenüberliegend der Quartiersgarage und der Sporthalle festgesetzt. Auch dies soll zur Belebung und Zuordnung der gewerblichen Nutzungen auf einen zentralen Teilbereich entlang der Planstraße A mit direkter Zuordnung zur Quartiersgarage und damit auch Zugangsmöglichkeiten zu den geplanten Mobilitätsangeboten dienen.

In den Teilbaugebieten MU 2.1 bis MU 4 wird eine vertikale Gliederung vorgenommen, so dass insbesondere die Erdgeschosse zur Straßenseite gewerblich genutzt werden und sich darüber Wohnnutzung entwickeln kann. Dies trägt der städtebaulichen Zielsetzung und Entwicklungsrichtung zur Schaffung einer neuen Stadtteil-Mitte in Alt- Kürenz Rechnung. Die Steuerung berücksichtigt jedoch auch den derzeitigen Bestand an Wohnnutzungen im urbanen Teilbaugebiet MU 1 mit einem Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, weshalb dieses Teilbaugebiet nicht mit in die vertikale Gliederung aufgenommen wurde. Sie berücksichtigt ebenfalls die angestrebte Flexibilität zur Anordnung der Nutzungen in den Teilbaugebieten MU 5, MU 6, MU 7 bis MU 9 auch nebeneinander bzw. in einer Mischung auch in den Erdgeschossen.

Im urbanen Gebiet werden Vergnügungsstätten mit Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen, da diese im Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros aus dem Jahr 2016 - an diesem Standort nicht vorgesehen sind. Zusätzlich sind alle weiteren Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese dem angestrebten hochwertigen Charakter des

Quartiers in der städtebaulichen Zielrichtung entgegenstünden (Stichworte Wohnumfeldqualität, Umfeldqualität der Quartiersmitte, Trading-Down-Effekte).

In den urbanen Gebieten werden auch Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) ausgeschlossen, da diese im Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben an diesem Standort nicht vorgesehen sind und die Umsetzung der Planungsziele erschweren können.

Die in den urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund des Flächenbedarfs, der innerstädtischen Lage sowie aufgrund des Gebietscharakters des innerstädtischen Plangebiets nicht den Entwicklungszielen des Bebauungsplans entsprechen.

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Urbanen Gebieten MU wurde unterschieden zwischen solchen, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen und solchen, die diese nicht führen.

Solche, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente führen, sollen generell in dem Rahmen zulässig sein, den die Baunutzungsverordnung für den Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ definiert.

Für Betriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird eine Größenbeschränkung auf max. 400 m² Verkaufsfläche vorgenommen. Dies geschieht unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2025+ der Stadt Trier, welches u.a. definiert, dass neue Nahversorgung in neu geplanten Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn diese nicht durch Zentren in der Nachbarschaft versorgt sind (dies ist aber im vorliegenden Fall durch das benachbarte Nahversorgungszentrum zwischen Schönborn- und Güterstraße (Bebauungsplan BK 24) gegeben); zum Schutz der Innenstadt sind gemäß Einzelhandelskonzept grundsätzlich auch zentrenrelevante Sortimente an diesem Standort auszuschließen. Jedoch müssen diese im EZH-Konzept formulierten Ziele vor dem Hintergrund eingeordnet werden, dass zum Zeitpunkt der Verabschiedung dieses Konzeptes die Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ MU noch nicht eingeführt war. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Struktur und des Ziels der Entwicklung eines „gemischten, urbanen Quartiers“ sind am Standort Walzwerk jedoch in bestimmtem Umfang auch Betriebe erwünscht, die eben diese o.a. Sortimente führen.

Um dies zu ermöglichen, wird eine Beschränkung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf maximal 400 m² vorgenommen. Negative Auswirkungen auf das benachbarte Nahversorgungszentrum in der Schönbornstraße oder die Innenstadt von Trier sind aufgrund der reglementierten Größenordnung nicht zu befürchten.

Die Zulassung dieser kleinflächigen Betriebe/Läden erfasst im Wesentlichen die den unmittelbaren Nahbereich versorgenden Nachbarschaftsläden. Diese Einschränkung auf 400 m² basiert auf der anerkannten Rechtsprechung, dass ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m² als "Nachbarschaftsladen" oder "Convenience-Store" ein festsetzungsfähiger Anlagentyp im Sinne vom § 1 Abs. 9 BauNVO sein kann.

Durch die Steuerung der Nutzungsarten bzw. Nutzungsunterarten wird für das neu entstehende Quartier die angestrebte städtebauliche Zielsetzung gesichert, ohne wohnumfeldverträgliche Folge- und Ergänzungsnutzungen zu verhindern, die eine lebendige Vielfalt schaffen.

6.1.4 Sondergebiet „Parkgarage“

Festsetzung

1. *Sondergebiet „Parkgarage“ (§ 11 BauNVO)*
 - 1.1 *Das sonstige Sondergebiet „Parkgarage“ dient vorwiegend der Unterbringung von Stellplätzen für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs sowie Fahrrädern in einer den ruhenden Verkehr bündelnden Garage für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Ebenfalls dient es untergeordnet der Unterbringung gemeinschaftlicher Mobilitätsangebote (z. B. Carsharing) sowie von Ladestationen für E-Mobilität.*
 - 1.2 *Allgemein zulässig sind Parkgaragen*
 1. *mit zugehörigen Zufahrten, Erschließungsflächen, Neben-/Infrastruktureinrichtungen (z.B. Rampen, Technikräume, Treppen- und Aufzugsanlagen),*
 2. *Stellplätze für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs,*
 3. *Stellplätze für Fahrräder,*
 4. *Ladeinfrastruktur für E-Mobilität,*
 5. *Zugehörige Lagerräume und -flächen,*
 6. *Zugehörige Erschließungsflächen,*
 7. *Zugehörige Nebenanlagen,*
 8. *Öffentliche Toiletten,*
 9. *Technikzentralen / Energiezentralen für das Walzwerkquartier (insb. MU 2 bis MU 9, WA 6 bis WA 15).*
 10. *Werkstätten für Skater.*

Begründung

Das Sondergebiet „Parkgarage“ dient der Ansiedlung einer Quartiersgarage, die den Verkehr im Plangebiet bündeln sowie zu einer „autoarmen“ Mitte im Quartier beitragen soll. Sie bildet einen wesentlichen Baustein des Stellplatz- und auch Mobilitätskonzeptes/Planungskonzeptes zur Ordnung des ruhenden Verkehrs im neuen Quartier, in dem sie der Unterbringung der im neuen Quartier auf dem ehemaligen Walzwerkgelände erforderlichen Stellplätze für den Kfz-Verkehr, aber auch für Fahrräder dient. Ebenfalls sollen in der Quartiersgarage Mobilitätsangebote unterstützt werden, die zur Förderung des Umweltverbundes beitragen, insb. Car-Sharing und Fahrrad-Sharing, E-Ladestationen beitragen. Damit bietet sie auch einen Treffpunkt, der im Zusammenhang mit dem gegenüber der Quartiersgarage und der Sporthalle festgesetzten urbanen Gebiet zur Belebung durch gewerbliche Nutzungen sowie durch die öffentliche Grünfläche „Walzwerkweise“ als möglicher Treffpunkt im Quartier im Freien an dieser Stelle dient.

Weitergehend werden ergänzende Nutzungen mit beispielsweise Werkstätten für Skater, die mit der angrenzenden Nutzung der Sporthalle in Verbindung stehen und somit auch einen Treffpunkt im Zusammenhang mit der Umgebung darstellen können, zugelassen.

Ausnahmsweise können mit der Sondernutzung als bündelnde Quartiersgarage in Verbindung stehende Nutzungen, die dem typischen Charakter des Sondergebietes entsprechen, zugelassen werden (z. B. Unterbringung einer Energiezentrale (die auch dem Quartier dient), öffentlicher Toiletten, etc.).

6.1.5 Sondergebiet „Sporthalle und Parken“

Festsetzung

1. Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ (§ 11 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sporthalle und Parken“ dient vorwiegend der Unterbringung einer Sporthalle und Anlagen und Einrichtungen, die mit dieser Haupt-nutzung in direktem Zusammenhang stehen sowie der Unterbringung von Stellplätzen für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs und Fahrrädern in einer den ruhenden Verkehr bündelnden Garage für im Plangebiet zulässige Nutzungen.

1.2 Allgemein zulässig sind:

1. Sporthalle,

- a. Zugehörige Büro- und Verwaltungsräume,
- b. Zugehörige Aufenthaltsbereiche und -versorgungsräume (für den Vereinssport),
- c. Zugehörige Lagerräume und -flächen,
- d. Zugehörige Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen für Fahrradabstellplätze,
- e. Zugehörige Nebenanlagen.

2. Parkhaus

- a. mit zugehörigen Zufahrten, Erschließungsflächen, Neben- / Infrastruktureinrichtungen (z. B. Rampen, Technikräume, Treppen- und Aufzugsanlagen),
- b. Stellplätze für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs
- c. Stellplätze für Fahrräder.
- d. Ladeinfrastruktur für E-Mobilität,
- e. Zugehörige Lagerräume und -flächen
- f. Zugehörige Erschließungsflächen
- g. Zugehörige Nebenanlagen.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind in untergeordnetem Umfang Räume und Flächen, die der Unterbringung von Anlagen für soziale Zwecke der Kinder- und Jugendarbeit dienen sowie Werkstätten für Skater.

Begründung

Das Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ dient vorwiegend der Unterbringung einer Sporthalle. In dieser sollen nach derzeitiger Nutzungskonzeption insbesondere die beiden

Sportarten Basketball sowie Skaten untergebracht werden. Um jedoch die Sporthalle auch anderen Nutzungsoptionen offen zu halten, erfolgt keine konkrete Festlegung auf eine Sportart.

Ebenfalls sollen eine Fortführung der angrenzenden Quartiersgarage bzw. auch ein Angebot an den Verkehr im Quartier bündelnden Stellplätzen grundsätzlich ermöglicht werden. Daher wird neben der vorwiegenden Zweckbestimmung des Gebietes für eine Sporthalle auch die Unterbringung einer Parkgarage zugelassen.

Um einem Bedarf an Gemeinschafts- und Sozialräumen für die Nutzer der Sporthalle nachzukommen, wird die Zulässigkeit von Aufenthalts- und Versorgungsräumen ermöglicht.

Aufgrund der angestrebten Funktion der Sporthalle, die ebenfalls als Treffpunkt für Jugendliche in ihrer Freizeit unter Wahrnehmung ihrer sportlichen Freizeitaktivitäten dienen kann, werden ausnahmsweise Räume und Flächen für die Unterbringung von Anlagen für soziale Zwecke zugelassen, so dass ein Angebot hinsichtlich der Kinder- und Jugendarbeit an zentraler Stelle im Quartier erfolgen kann. Ebenfalls wird auch hier ausnahmsweise die Zulässigkeit von Werkstätten für Skater aufgenommen, falls diese in direkter Zuordnung zur Sporthalle ausgeführt wird und nicht in der direkt angrenzenden Parkgarage untergebracht wird.

Die in den Festsetzungen unter allgemeiner Zulässigkeit aufgeführten Nutzungen dienen der Klarstellung der angestrebten Zweckbestimmung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

6.2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

6.2.1.1 In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14 sowie MU 2 bis MU 9 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch zur baulichen Hauptanlage gehörige Terrassen und / oder Balkone um bis zu 0,05 zulässig (§ 19 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

6.2.1.2 In den Teilbaugebieten WB 1, WB 2, WB 3, WA 2 und WA 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch zur baulichen Hauptanlage gehörige Terrassen und / oder Balkone sowie eingeschossige Anbauten (Wintergärten) o. ä. um bis zu 0,1 zulässig (§ 19 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

6.2.1.3 In den Teilbaugebieten WA 1 und WA 5 sind bauliche Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Größe der Grundfläche von 350 m² je Baugrundstück zulässig.

6.2.1.4 Im Teilbaugebiet WA 3 sind bauliche Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Größe der Grundfläche von 200 m² je Baugrundstück zulässig.

6.2.1.5 Im Teilbaugebiet WA 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch zur baulichen Hauptanlage gehörige Terrassen und / oder Balkone sowie eingeschossige Anbauten (Wintergärten) o. ä. um bis zu 30 m² zulässig (§ 19 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

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

- WA 1 bis WA 11.1, WA 11.3, WA 12 und WA 14: 0,8.
- WA 13: 1,0.
- MU 2.1, MU 6: 0,8.
- MU 2.2, MU 3 und MU 4: 1,0.
- MU 7: 0,9.
- Sondergebiet „Parkgarage“: 1,0.
- Sondergebiet „Sporthalle und Parken“: 0,9

6.2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche

6.2.2.1 In den Teilbaugebieten WA 1 und WA 5 ist eine Größe der Geschossfläche von 1.050 m² je Baugrundstück zulässig.

6.2.2.2 Im Teilbaugebiet WA 3 ist eine Größe der Geschossfläche von 600 m² je Baugrundstück zulässig.

6.2.2.3 In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14, MU 2 bis MU 9 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO)

Sofern in ansonsten überwiegend aus Stellplätzen und den zugehörigen Nebeneinrichtungen im Sinne des § 21 a Abs. 1 BauNVO bestehenden Vollgeschossen Nebenräume/Abstellräume errichtet werden, sind diese auf die festgesetzte GFZ nicht anzurechnen.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

6.2.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt bzw. als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Festgesetzt werden die Traufhöhe und die Oberkante baulicher Anlagen (Oberkante der Dachkonstruktion).

6.2.3.2 Als maßgebender unterer Bezugspunkt wird die Straßenoberkante nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt gemäß Zuordnung in nachfolgender Tabelle 1 festgesetzt:

Tabelle 1: Maßgebende Planstraße für den unteren Bezugspunkt

Baugebiet	Für den unteren Bezugspunkt maßgebende Planstraße
WA 1	Brühlstraße Als straßenseitige Gebäudefassade gilt bei zwei straßenseitigen Gebäudefassaden die nach Nordwesten bzw. Norden ausgerichtete Gebäudefassade zur Brühlstraße.
WA 2	Domänenstraße
WA 3	Für Eckgrundstücke / -gebäude: Domänenstraße. Für sonstige Gebäude, die mit der Gebäudefassade entlang der Baulinie liegen: Domänenstraße. Für alle sonstigen Gebäude: Brühlstraße.
WA 4	Domänenstraße
WA 5	Für Gebäude, die an der Längsseite des Baufensters mit straßenseitiger Gebäudefassade zur Brühlstraße liegen: Brühlstraße. Für alle sonstigen Gebäude ü. NHN gemäß Planeintrag.
WA 11.2, WA 11.3	Planstraße C
WB 1	Domänenstraße
WB 2	Schönbornstraße bzw. ü. NHN gemäß Planeintrag
WB 3	Brühlstraße
MU 1	Für Eckgrundstücke / -gebäude: Domänenstraße. Für Gebäude, die mit der Gebäudefassade entlang der Baulinie liegen: Domänenstraße. Für alle sonstigen Gebäude: Nellstraße

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

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

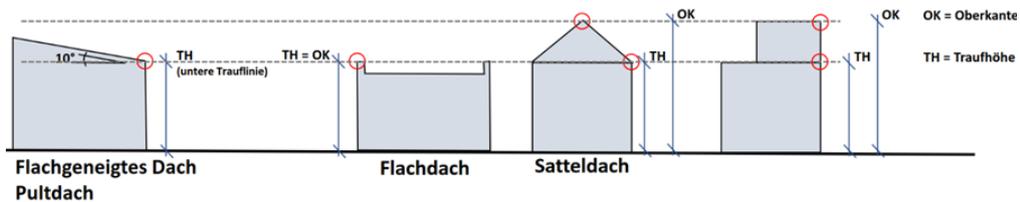


Abbildung 1 : Prinzipskizze zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen

6.2.3.5 Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine. (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

6.2.3.6 Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

6.2.3.7 Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

6.2.3.8 Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,0 m zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Begründung

Grundfläche / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet differenziert nach den jeweiligen Teilbaugebieten festgesetzt und entspricht der vorgesehenen städtebaulichen Dichte für das Quartier. Die Festsetzung orientiert sich in den Bestandsbereichen an den vorhandenen Ausnutzungen sowie den zukünftig städtebaulich angestrebten Ausnutzungsmöglichkeiten – unter Berücksichtigung auch einer Auflockerung bzw. tlw. Nachverdichtung im Bestand. Im ehemaligen Walzwerkquartier berücksichtigt die festgesetzte GRZ die Lage als innerstädtisches Quartier mit innerstädtischen Verdichtungsmöglichkeiten aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der Innenstadt sowie aufgrund der durch die vorangegangenen Nutzungen bereits entstandenen hohen Versiegelungsgrade.

Da sich bei einer Nutzungsänderung bzw. Änderung baulicher Hauptanlagen keine weiteren Versiegelungen ergeben, Nutzungsänderung bzw. Änderung jedoch auch ermöglicht werden

sollen, sowie durch Erweiterungen und Erneuerungen sich nur geringfügig über das bisherige Maß hinausgehende Versiegelungen ergeben könnten, ist für diese Fälle zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen vor Rechtskraft des Bebauungsplans eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß der differenzierenden Bestandsschutz-Festsetzung zulässig (vgl. Kap. 6.4 Differenzierende Bestandsschutz-Festsetzung).

Es wird darauf hingewiesen, dass Terrassen, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind, bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO anzurechnen sind. Daher werden auch explizit Festsetzungen aufgenommen, die eine Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl bzw. in WA 3 der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für Terrassen und Balkone ermöglichen, um die wohnbauliche Ausnutzbarkeit der geplanten Gebäude nicht über die Grundfläche / Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen einzuschränken und explizit jedoch zur Steigerung der Wohnqualität über die Außenwohnbereiche beizutragen. Hierbei werden differenzierte Festsetzungen für das neu geplante Quartier auf dem ehemaligen Walzwerkgelände und unter Berücksichtigung des Bestands und der tlw. beengten Grundstücksverhältnisse in den Bestandsbereichen um das ehemalige Walzwerkgelände getroffen.

In den Teilbaugebieten WA 1 und WA 5 befinden sich aufgrund der unterschiedlich entwickelten Bestandsstrukturen und der teilweise sehr differenzierten unterschiedlichen Grundstücksgrößen Bauungsstrukturen, für die die städtebauliche Steuerung über die Regelzulässigkeit der GRZ, z. B. von 0,4 nicht ausreichend ist, da darüber sehr unterschiedliche Gebäudekörper und -größen entstehen könnten. Aufgrund der gegenüberliegend sich entwickelnden neuen Quartiersstrukturen mit größeren Baukörpern sowie der bereits sich im Bestand abzeichnenden Nachverdichtung mit größeren Baukörpern wurde eine zulässige maximale Größe der Grundfläche auf 350 m² für bauliche (Haupt-) Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies dient der Vereinheitlichung der Kubaturen, auch bei zukünftigen Entwicklungen zur Nachverdichtung der Bauungsstrukturen. Der Ansatz von 350 m² wurde dabei orientiert am Bestand eines größeren Gebäudekörpers südlich der Brühlstraße gewählt und berücksichtigt den Ansatz des städtebaulichen Konzeptes hinsichtlich der Nachverdichtung in WA 6 mit ähnlich großen Gebäudekörpern. Entsprechend dieser Vorgehensweise wird auch die zulässige Geschossfläche auf den Baugrundstücken auf 1.050 m² beschränkt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit III Vollgeschossen, so dass in Bezug auf den baulichen Bestand eine insbesondere vertikale Nachverdichtung erfolgen kann. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird unter Berücksichtigung der Abstandsflächenerfordernisse der Landesbauordnung erwartet. Ein Gebäude mit einer größeren Grundfläche bzw. Geschossfläche gibt es mit der Brühlstraße Nr. 31. Dieses wird über die differenzierende Bestandsschutzfestsetzung aufgefangen (vgl. Kap. 6.4 Differenzierende Bestandsschutz-Festsetzung).

In den Teilbaugebieten WA 2 und WA 4 wird unter Berücksichtigung der Grundstückstiefen, der Orientierungswerte des § 17 BauNVO und der überwiegenden Einhaltung im Bestand eine GRZ mit 0,4 festgesetzt. Zur Berücksichtigung, dass es bereits Überschreitungen der Grundflächenzahl durch die Bestandsbebauung gibt, wird auf die differenzierende Bestandsschutzfestsetzung verwiesen (vgl. Kap. 6.4 Differenzierende Bestandsschutz-

Festsetzung). Darüber werden vorhandene Bebauungsstrukturen in diesen Teilbaugebieten sowie umgebende Bebauungsstrukturen mit Zulässigkeiten tlw. bis 0,6 und die dörflich geprägten Strukturen von Alt-Kürenz mit höheren Dichtewerten berücksichtigt.

Im Teilbaugebiet WA 3 wird aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und sich daraus ergebender entweder sehr hoher GRZ-Festsetzungen bzw. geringer Ausnutzungsmöglichkeiten für bauliche Hauptanlagen auf die Festsetzung der Grundfläche zurückgegriffen. Damit können Hauptanlagen in ähnlicher Größe in diesem Teilbaugebiet entwickelt werden, die den Bestand berücksichtigen, sich hinsichtlich ihrer Kubaturen in die bestehenden Strukturen und Bebauung einfügen und dennoch Nachverdichtungsoptionen gewährleisten, die heutigen baulichen Standards entsprechen.

Für den Bestand werden in den Teilbaugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 festgesetzt. Dies berücksichtigt zum einen, dass bereits im Bestand und aufgrund teilweise geringer bzw. schmaler Grundstückszuschnitte eine hohe bauliche Ausnutzung auch hinsichtlich der Versiegelung durch Nebenanlagen, etc. erfolgt ist. Ebenfalls berücksichtigt dies bauliche Nachverdichtungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, die entsprechend der innerstädtischen Lage und der Verdichtungsoptionen ggf. erforderlich werden, z. B. zur Unterbringung von Stellplätzen auf den Grundstücken. Die Festsetzung berücksichtigt auch den Bestand dahingehend, dass tlw. eine GRZ von 0,6 für bauliche Hauptanlagen besteht und zusätzlich Ausnutzungsmöglichkeiten für Nebenanlagen gewährleistet werden können. Insbesondere im Teilbaugebiet WA 3 werden damit höhere bestehende Ausnutzungen auf den differenzierenden Bestandsschutz gesetzt (vgl. Kap. 6.4 Differenzierende Bestandsschutz-Festsetzung).

Zur Berücksichtigung von baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten entlang der Brühlstraße und einer damit verbundenen Grundstücksneuordnung sowie des vorhandenen baulichen Bestands wird entsprechend der Begründung für die Teilbaugebiete WA 2 bis WA 4 auch im Teilbaugebiet WA 1 und WA 5 eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Für das Teilbaugebiet WA 1 wird berücksichtigt, dass bereits im Bestand eine fast vollständige Versiegelung vorliegt, jedoch auch, dass bei einer zukünftigen Neubebauung ein Mindestmaß an Begrünung umgesetzt werden soll. Vormals zulässige, vorhandene Versiegelungen, die darüber hinaus gehen, genießen differenzierenden Bestandsschutz (vgl. Kap. 6.4 Differenzierende Bestandsschutz-Festsetzung).

Im Teilbaugebiet WA 5 wird damit berücksichtigt, dass sich aufgrund der umgebenden Neuentwicklungen und als Bestandteil eines neuen „Baublocks“ höhere Ausnutzungsmöglichkeiten ergeben, die auch bei einer Neubebauung im Teilbaugebiet WA 5 entsprechend berücksichtigt werden können.

Im festgesetzten besonderen Wohngebiet wird in den Teilbaugebieten WB 2 und WB 3 unter Berücksichtigung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO, der innerstädtischen Lage sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zur Berücksichtigung, dass es bei bestehender sehr geringer Grundstücksgröße im Bereich der Schönbornstraße Überschreitungen der Grundflächenzahl für bauliche Hauptanlagen durch die

Bestandsbebauung gibt, werden diese über die differenzierende Bestandsschutzfestsetzung abgedeckt (vgl. Kap. 6.4 Differenzierende Bestandsschutz-Festsetzung).

Unter Berücksichtigung der beengten Grundstücksverhältnisse im Teilbaugebiet WB 1 und der geringen Grundstückstiefen wird in diesem Teilbaugebiet eine höhere GRZ mit 0,8 für bauliche Hauptanlagen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit kann der vorhandene bauliche Bestand abgedeckt werden, es werden jedoch auch bei einer Neubebauung aufgrund geringer Grundstücksbreiten ausreichend Optionen belassen, um eine heutigen Standards entsprechende bauliche Entwicklung, ohne Grundstücksneuordnung, mit einer ausreichenden Tiefe der baulichen Hauptanlage zu gewährleisten. Eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht aufgenommen, so dass diese entsprechend der Vorgehensweise der anderen Teilbaugebiete entlang der Domänenstraße entspricht. Bestehende Überschreitungen werden über die differenzierenden Bestandsschutzfestsetzungen abgedeckt.

Im Teilbaugebiet MU 1 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen urbanen Charakter, den dieser Bereich des Plangebietes entlang der Domänenstraße und als Quartierseingang in Alt-Kürenz übernimmt. In den weiteren Teilbaugebieten des urbanen Gebietes MU 2, MU 3, MU 4 und MU 6 wird unter Berücksichtigung der nach der städtebaulichen Konzeption ermöglichten Entwicklungsmöglichkeiten eine GRZ von 0,5 bis zu 1,0 festgesetzt.

In den Teilbaugebieten MU 3 und MU 4 wird darüber berücksichtigt, dass keine Grundstücksfläche über die Grundfläche der Gebäude hinaus besteht, so dass die Festsetzung der GRZ von 1,0 erforderlich ist. Im Teilbaugebiet MU 2.2 wird der bauliche Bestand berücksichtigt, der erhalten werden soll. Im Teilbaugebiet MU 2.1 und MU 6 bestehen ausreichend große Baugebiete, für die eine reduzierte Festsetzung mit einer GRZ von 0,5 ausreichend ist.

Entsprechend der vorgesehenen Verdichtung sowie der teilweise sehr eng gefassten Teilbaugebiete im urbanen Gebiet und unter Berücksichtigung des Bestandes wird in den Teilbaugebieten MU 1, MU 2.2, MU 3 und MU 4 eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 1,0 festgesetzt. Dies erfolgt ebenso im Teilbaugebiet WA 13, in dem aufgrund der Abtrennung des Baugebietes kein wesentlicher Grundstücksbestandteil verbleibt. Im Teilbaugebiet MU 2.1 und MU 6 wird unter Berücksichtigung der möglichen Obergrenze der BauNVO und der geplanten Entwicklung eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ im Teilbaugebiet MU 5 erfolgt unter Berücksichtigung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Für die weiteren Teilbaugebiete MU 7, MU 8 und MU 9 des urbanen Gebietes wird aufgrund der Beschränkung auf die Bereiche mit Bezug zur Planstraße A die Festsetzung einer höheren Ausnutzungsmöglichkeit mit einer GRZ von 0,7 bzw. 0,9 bereits für die baulichen Hauptanlagen erforderlich, um die städtebauliche Konzeption umsetzen zu können.

Für die Teilbaugebiete WA 6, WA 10, WA 11.2 und WA 12 kann aufgrund der geplanten Bebauungsstrukturen, insbesondere auch im Bereich von Townhouses, sowie der ausreichend großen Baugebiete eine GRZ unter Berücksichtigung der Orientierungswerte des

§ 17 BauNVO festgesetzt werden. In den Teilbaugebieten WA 7 bis WA 9 sowie WA 11.1, WA 11.3 und WA 14 wird unter Berücksichtigung der geplanten verdichteten Bebauung und der angestrebten Blockrandstrukturen die Festsetzung einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 bereits für bauliche Hauptanlagen erforderlich, um die mit der städtebaulichen Konzeption verfolgten innerstädtischen verdichteten Bebauungsstrukturen umsetzen zu können. Dies wird ebenfalls für das Teilbaugebiet WA 13 mit der Festsetzung der GRZ auf 0,8 erforderlich, um aufgrund der geringen Baugebietsgröße eine Blockrandbebauung zu ermöglichen.

Für die Teilbaugebiete WA 6 bis WA 11.1, WA 11.3, WA 12 und WA 14 wird eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 festgesetzt. Dies berücksichtigt in den Teilbaugebieten WA 6, WA 10 sowie WA 11.3 und WA 14 die geplanten verdichteten Strukturen und tlw. begrenzten Grundstückszuschnitte, im näheren Umfeld der Kernstadt sowie zum ÖPNV mit Bahnhofsnähe unter Berücksichtigung der anteiligen Unterbringung von privaten Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken. Die Überschreitung ist in den Teilbaugebieten WA 7 bis WA 9, WA 11.1 und WA 12 darin begründet, dass der anteilig erforderliche Stellplatznachweis, der nicht in der geplanten Quartiersgarage im Sondergebiet untergebracht werden kann, in diesen Teilbaugebieten mit geplantem Geschosswohnungsbau gänzlich in Tiefgaragen vorgesehen ist und entsprechende Flächen für diese in Anspruch genommen werden müssen.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten werden insbesondere durch Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragenflächen und die Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen minimiert. Ebenfalls minimierend wirken die Festsetzungen zur Dach- und Grundstücksbegrünung.

Im Sondergebiet „Parkgarage“ sowie im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ wird aufgrund der geringen Baugebietsgrößen und der großformatigen Bebauungsstrukturen eine entsprechend hohe Ausnutzbarkeit in den Sondergebieten festgesetzt. Dies berücksichtigt die beengten Verhältnisse auf den Baugrundstücken und die Zuschnitte gemäß städtebaulichem Konzept, dass für diese Nutzungen möglichst wenig innerstädtische Flächen in Anspruch genommen werden und somit diese Flächen insbesondere anderen Nutzungen im ehemaligen Walzwerkgelände zur Verfügung stehen können. Entsprechend wird auch die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ im Sondergebiet „Parkgarage“ auf 1,0 und im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ mit 0,9 unter Berücksichtigung der südlich vorgesehenen Bepflanzung festgesetzt.

Geschossfläche / Geschossflächenzahl / Anzahl der zulässigen Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Im Bestand erfolgt keine Festsetzung einer Geschossflächenzahl. Hier wurde sich lediglich im Teilbaugebiet WA 1, WA 3 und WA 5 für die Festsetzung der Geschossfläche unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse entschieden.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche / Geschossflächenzahl wird im Bestand verzichtet, da die städtebaulichen Zielsetzungen über die Festsetzungen der Grundfläche/

Grundflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen ausreichend gesteuert werden können. Es ist zu berücksichtigen, dass sich entsprechend gegenüber den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO unter Verzicht auf die Festsetzung der Geschossfläche / Geschossflächenzahl im Bestand in den Teilbaugebieten des besonderen Wohngebietes, in den Teilbaugebieten WA 2 und WA 4 sowie unter Festsetzung der Geschossfläche in den Teilbaugebieten WA 1, WA 3 und WA 5 Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben können. Diese sind u. a. aufgrund der hohen Ausnutzungsmöglichkeit der Grundfläche / Grundflächenzahl unter Berücksichtigung einer zulässigen Bebauung mit bis zu III Vollgeschossen, teilweise beengter Grundstücksverhältnisse und entsprechender Baugebietsabgrenzungen, z. B. WA 3, begründet. Hiermit sollen jedoch die angestrebten innerstädtischen Nachverdichtungsoptionen im Bestand, insbesondere für das Wohnen in der räumlichen Nähe zu vorhandenen Infrastrukturen (ÖPNV, Nahversorgung, etc.), und damit auch die Innenentwicklung, z. B. Dachgeschossausbau, ermöglicht werden. Mit der Überschreitungsmöglichkeit der Orientierungswerte ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. Über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt dahingehend eine angestrebte städtebauliche Steuerung im Bestand, die eine Nachverdichtung insbesondere in ihrer horizontalen Ausdehnung begrenzt und in Richtung des Straßenraums lenkt.

Ebenfalls sind die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz auch weiterhin zu berücksichtigen, die ein Mindestmaß der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Zudem werden Festsetzungen zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen getroffen, die die Auswirkungen hinsichtlich der Umwelt mindern. Ebenso werden mit der Neuentwicklung auf dem ehemaligen Walzwerkgelände Infrastrukturen, z. B. öffentliche Grünflächen, Quartiersplatz mit angestrebter gemischter Nutzung, entstehen, die auch zur Sicherung von Freiflächen in der Umgebung beitragen.

Die teilweise im Bestand höhere Ausnutzung gegenüber den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO, die sich insbesondere bei der Bestandsbebauung mit IV Vollgeschossen sowie beengter Grundstücksverhältnisse ergibt (u. a. im WA 3 Brühlstraße Nr. 15 / 17 und Schönbornstraße Nr. 29, 31 / 33, Domänenstraße Nr. 47 und Brühlstraße Nr. 1 bzw. WA 3) wird hinsichtlich der Höhenentwicklung und der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie Grundfläche / Grundflächenzahl über die differenzierenden Bestandsschutzfestsetzungen aufgefangen (vgl. Kap. 6.4).

Im **Bereich der Neuplanung** des ehemaligen Walzwerkgeländes erfolgen die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl unter Berücksichtigung der gemäß städtebaulicher Konzeption vorgesehenen städtebaulichen Dichte hinsichtlich der angestrebten Geschosse und unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl. Ebenfalls erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption die Festsetzung zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO in Nicht-Vollgeschossen, um die angestrebte städtebauliche Dichte in diesem Zusammenhang zu begrenzen. Dies wird unterstützt durch die differenzierte Festsetzung zur Oberkante baulicher Anlagen,

Im Teilbaugebiet WA 6 wird entsprechend einer angestrebten II bzw. III-geschossigen Bebauung die Geschossflächenzahl unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption

und der angestrebten differenzierten Bebauungsstrukturen (Anzahl der Wohneinheiten) unter Berücksichtigung der Orientierungswerte der BauNVO festgesetzt.

Die in den Teilbaugebieten WA 7.2, WA 8 und WA 9 erforderlich werdende Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO begründet sich durch die angestrebten Blockrandstrukturen sowie die damit verfolgte innerstädtische Verdichtung der Bebauung in zentraler Lage. In Teilbaugebiet WA 7.2 wird eine überwiegend III-geschossige Bebauung berücksichtigt, wobei die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen aufgrund der städtebaulichen Kubatur mit einer IV-geschossigen Bebauungsmöglichkeit zum Walzwerk-Garten zusätzlich eine etwas höhere Festsetzung der GFZ bedingt. In den Teilbaugebieten WA 7.2, WA 8 und WA 9 ist eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten, da die Abstandsflächen der Landesbauordnung weiterhin einzuhalten und nachzuweisen sind sowie über die überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrenzung der Hauptanlagen mit Zuordnung in Richtung Straßenraum erfolgt und die Blockinnenbereiche von baulichen Hauptanlagen freigehalten werden.

Die im Teilbaugebiet WA 10 festgesetzte Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO begründet sich in der Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen. Hierbei wird berücksichtigt, dass eine III-geschossige Bebauung mit einem zulässigen Staffelgeschoss umgesetzt werden kann, die der angestrebten innerstädtischen Verdichtung gemäß städtebaulicher Konzeption entspricht. Aufgrund der Größe des Baugebietes sowie des Abstandes zu weiteren Baugebieten ist keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

In WA 11.1 und WA 11.2 erfolgt die Festsetzung der Geschossfläche unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl und der vorgesehenen Geschossigkeiten mit einer IV- bzw. III-geschossigen Bebauungsstruktur. Daraus ergibt sich in WA 11.1 aufgrund der begrenzten Baugebietsgröße eine Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 der BauNVO. Diese ist städtebaulich hinsichtlich der Lage als Eckgrundstück und der Blockrandstrukturen begründet. Die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit soll hier eine Verdichtung im Geschosswohnungsbau ermöglichen, die aufgrund des Abstandes zur sonstigen Bebauung auch weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellt. Die Festsetzung der GFZ in WA 11.3 berücksichtigt die geringeren Grundstückstiefen im Bereich dieses Baugebietes, die bei einer angestrebten III-geschossigen Bebauung zu einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 der BauNVO führen. Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind darüber jedoch nicht zu erwarten, es stehen ausreichend tiefe Grundstücke und Abstände zur nächstgelegenen Bestandsbebauung zur Verfügung.

Im Teilbaugebiet WA 12 erfolgt die Ableitung der Geschossflächenzahl unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl sowie der angestrebten Geschossigkeit mit drei Geschossen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl im Teilbaugebiet WA 13 begründet sich mit den angestrebten Blockrandstrukturen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die den Ausfahrtbereich aus dem Quartier heraus auch städtebaulich im Ortsbild fassen sollen sowie der geringen Baugebietsgröße, die sich überwiegend auf die überbaubaren Grundstücksflächen und somit die Gebäudekubaturen

beschränkt. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung, der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Teilbaugebiet WA 12, der Nähe zu öffentlichen Grünflächen im neuen Quartier ist hier nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen bzw. städtebaulich negativen Auswirkungen auch unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen.

Ebenfalls wird in WA 14 der Orientierungswert der BauNVO aufgrund der geplanten Ausnutzungsmöglichkeit mit III Geschossen und der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten. Es erfolgt jedoch nur eine geringe Überschreitung, die den Rahmen eines innerstädtischen Quartiers auch unter Berücksichtigung der Orientierungswerte für gemischte Bebauungsstrukturen mit Wohnnutzung nicht überschreitet.

In den Teilbaugebieten der urbanen Gebiete werden, bis auf die Teilbaugebiete MU 3 und MU 4, bei denen die Abgrenzung der Baugebiete auch gleichzeitig den Bebauungsstrukturen /Baukörpern entspricht, die Geschossflächenzahlen gemäß der angestrebten städtebaulichen Konzeption unter Berücksichtigung der Geschosse sowie der Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der in diesen Baugebieten angestrebten innerstädtischen Verdichtung und dem angestrebten Nutzungsmix. Hierbei werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO weitgehend eingehalten bzw. erreicht.

In den Teilbaugebieten MU 3 und MU 4, bei denen die Abgrenzung der Baugebiete auch gleichzeitig den Bebauungsstrukturen/ Baukörpern entspricht ist insofern eine Überschreitung der Orientierungswerte bei Umsetzung der städtebaulich angestrebten Verdichtung um den Quartiersplatz erforderlich. Die Ableitung der Geschossflächenzahl erfolgt in MU 3 und MU 4 unter Berücksichtigung der Teilbereiche, in denen eine bis zu V-geschossige Bebauung als markante städtebauliche Bebauungsstrukturen im Bereich des Quartiersplatzes ermöglicht werden sollen. Entsprechend wurde die GFZ unter Berücksichtigung der geringen Baugebietsausdehnung sowie einer für Teilbereiche in MU 3 und MU 4 angestrebten III-geschossigen Bebauung und für Teilbereiche V-geschossigen Bebauung abgeleitet und festgesetzt und überschreitet die Orientierungswerte der BauNVO. Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Verdichtung im Bereich des Quartiersplatzes und der geringen Baugebietsgröße wird dies in diesem Fall städtebaulich erforderlich. Freibereiche werden über die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen hinter den Gebäuden sowie durch den angrenzenden Quartiersplatz gewährleistet. Damit wird auch eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung in den Blöcken ermöglicht.

Für das Sondergebiet „Parkgarage“ wird aufgrund der besonderen Funktion und Nutzung als bündelnde Quartiersgarage keine Geschossflächenzahl festgesetzt. In diesem Gebiet ist aufgrund der Funktion der Bebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen eine hohe Ausnutzungsmöglichkeit unter Berücksichtigung einer fast vollständigen Überbauung und einer beispielsweise IV-geschossigen Quartiersgarage somit ermöglicht.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO werden in den jeweiligen Teilbaugebieten aufgrund der verfolgten Stellplatzkonzeption keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrs erwartet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden insbesondere durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie

durch die Festsetzungen von Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit z.B. anteiliger Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Herstellung versiegelter Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Festsetzungen zum Anpflanzen einer Mindestanzahl von Bäumen je Baugrundstück, vermieden.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Zur Erhaltung des bestehenden Straßenbildes im Bestand sowie zur Gewährleistung von Nachverdichtungsoptionen wird zudem in den Teilbaugebieten entlang der Schönbornstraße und der Domänenstraße (Teilbaugebiete WA 2 bis WA 4, WB 1, WB 2 sowie MU 1) eine Traufhöhe festgesetzt. In der Domänenstraße erfolgt zudem die Festsetzung einer Mindestanzahl an Vollgeschossen, um das bestehende dörflich geprägte, verdichtete und straßenraumbegleitende Bild der Blockrandstrukturen im Straßenbild in diesem Zusammenhang weitergehend auch hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen zu erhalten. Ebenfalls erfolgt in den Bestandsgebieten die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, um über diese auch im Bestand insbesondere vertikale Nachverdichtungsoptionen zu gewährleisten.

Die Oberkante baulicher Anlagen wird teilweise als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und teilweise über einem unteren Bezugspunkt mit der Straßenhöhe im Endausbauzustand. Die exakten festgesetzten Höchstmaße finden sich in der Plankarte.

In den Gebieten mit Bestandsbebauung entlang der Brühlstraße, Schönbornstraße und Domänenstraße wird folgende Vorgehensweise zur Ableitung der Höhe baulicher Anlagen gewählt.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Schönbornstraße sowie der Domänenstraße sowie die Bebauung entlang der Brühlstraße (Teilbaugebiete WB 1 bis WB 3, WA 1 bis WA 5 und MU 1) ist überwiegend über eine II-geschossige Bebauung (II Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) geprägt. Teilweise weist diese jedoch auch III bzw. IV Geschosse auf.

Für die Teilbaugebiete im Bestand entlang der Brühlstraße, der Schönbornstraße sowie der Domänenstraße sollen insbesondere vertikale Nachverdichtungsoptionen über ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht werden, um der innerstädtischen Lage und Nähe zu vorhandenen Infrastrukturen (z. B. gute ÖPNV-Anbindung, Innenstadtnähe, Nahversorgung) Rechnung zu tragen. So werden hier III zulässige Vollgeschosse entlang der die Straße prägenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Damit können innerstädtische Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geschaffen werden. Hierbei kann z. B. ein Ausbau bestehender Dachgeschosse bzw. eine weitere vertikale Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der festgesetzten Traufhöhe und Oberkante baulicher Anlagen erfolgen.

Der untere Bezugspunkt in WA 1 ergibt sich nach Norden bzw. Nordwesten in paralleler Stellung von Gebäuden zur Brühlstraße bzw. andererseits unter Berücksichtigung, dass im Bestand die Ausrichtung der Gebäudefassaden teilweise nicht parallel erfolgte.

Es wird klargestellt, dass für das Bestandsgebäude Brühlstraße Nr. 12 sich die Ableitung der Oberkante baulicher Anlagen über die festgesetzte Höhe in m ü.NHN ergibt und somit keine Zuordnung zu einem unteren Bezugspunkt in der Brühlstraße erfolgt.

Um den das Ortsbild prägenden typischen Charakter der Bebauung entlang der Domänenstraße (Teilbaugebiete WB 1, WA 2, WA 3, WA 4 und MU 1) aufrecht zu erhalten und straßenraumwirksame Gebäudekanten erhalten bleiben bzw. entstehen, wird entlang der Domänenstraße festgesetzt, dass mindestens II Vollgeschosse zu errichten sind. Ebenfalls werden im MU 2.2 mindestens II Vollgeschosse als zu errichten festgesetzt, um den Anschluss an den Bestand und den Eingang ins Quartier städtebaulich zu fassen.

Die Festsetzung zur Traufhöhe beschränkt sich auf die Teilbaugebiete entlang der Schönbornstraße sowie der Domänenstraße, um einen einheitlichen straßenbildprägenden Charakter unter Berücksichtigung der Dachformen auch zukünftig bei einer vertikalen Nachverdichtung zu gewährleisten. Die Traufhöhe wird auf 10 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Sie ermöglicht den Ausbau eines 3. Vollgeschosses, berücksichtigt Möglichkeiten eines erhöhten Erdgeschossniveaus sowie höhere Geschosshöhen im Bestand.

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ermöglicht vertikale Nachverdichtungen im Bestand und berücksichtigt die entlang der Domänenstraße angestrebten geeigneten Dachformen unter Berücksichtigung des Bestandes mit Sattel-, Walm- bzw. Mansarddach. Entlang der Domänenstraße und der Brühlstraße wird eine einheitliche Oberkante baulicher Anlagen mit 13,5 m festgesetzt, die den ortsbildprägenden Charakter aufnimmt und entsprechend der vorwiegenden Dachformen und festgesetzten Dachformen ausreichend ist. In der Schönbornstraße wird die Oberkante auf 14,5 m festgesetzt. Diese berücksichtigt den Bestand und die städtebauliche Entwicklung auf der gegenüberliegenden Seite der Schönbornstraße mit einer Höhenentwicklung der Neubebauung von bis zu ca. 16,5 m.

Teilweise werden die Bestandsstrukturen aufgrund höherer Ausnutzung im Bestand beschränkt. So sind z. B. im Teilbaugebiet WA 3 und WA 4 sowie WB 2 und WB 3 vereinzelt Gebäude mit IV Vollgeschossen (u. a. im WA 3 Brühlstraße Nr. 15/17 und Schönbornstraße Nr. 29, 31/33, Domänenstraße Nr. 47 und Brühlstraße Nr. 1) vorhanden. Jedoch soll langfristig ein einheitliches Straßenraumbild mit II - III Vollgeschossen im Bereich Brühlstraße / Domänenstraße entwickelt werden, das nicht zu einer übermäßigen Verdichtung beiträgt und dem Straßenraumcharakter und vorhandenen Ortsbild entspricht. Entsprechend wird im Bestand sowie gegenüberliegend die Bebauungsmöglichkeit mit einem straßenraumbegleitenden Lückenschluss, eine entsprechende Höhenentwicklung und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, die in diesem Fall die vorhandenen Strukturen beschränken. Der Bestand, der darüber hinausgeht, wird jedoch über den differenzierenden Bestandsschutz berücksichtigt (vgl. Kap. 6.4).

Zur Beschränkung der Höhenentwicklung in den „hinteren“ Grundstücksbereichen und damit zur Auflockerung auch tlw. verdichteter Bestandsstrukturen wird eine rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, in der die Höhenentwicklung zur ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung und somit auch zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit einer Oberkante von 4 m mit Bezug zur Straßenoberkante begrenzt ist. In diesen Bereichen können sich somit erdgeschossig insbesondere gewerbliche Nutzungen mit ggf. erforderlichen höheren Bebauungstiefen entwickeln.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen im ehemaligen Walzwerkgelände für die Neubauung des geplanten Walzwerkquartiers unter Berücksichtigung folgender Grundprinzipien:

Die Höhe baulicher Anlagen wird abgeleitet unter Berücksichtigung der neu herzustellenden Höhenlage der Planstraßen.

Es wird berücksichtigt, dass sich aufgrund der urbanen Lage und zum Schutz der Privatsphäre sowie zur Starkregenvorsorge herausschauende Untergeschosse / Sockelgeschosse gemäß der städtebaulichen Konzeption herausbilden können sollen. Diese werden mit bis zu 1,4 m herausschauend berücksichtigt.

Es werden die unterschiedlichen Baugebietsarten dahingehend berücksichtigt, dass sich im urbanen Gebiet – insbesondere um den Quartiersplatz – erdgeschossige gewerbliche Nutzungen ansiedeln können sollen, die eine höhere Geschosshöhe, mit bis zu 4 m benötigen.

Gemäß den heutigen Baustandards werden Geschosshöhen über 3,0 m berücksichtigt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption wird berücksichtigt, dass auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in den Bereichen der Neuentwicklung auf dem ehemaligen Walzwerk-Areal verzichtet wird. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass zum einen Gebäudeteile mit unterschiedlichen Geschossigkeiten innerhalb eines Gebäudes entstehen können. Zum anderen wird darauf verzichtet, da die Steuerung der städtebaulichen Wirkung und Dichte über die Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen sowie zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Geschossflächenzahl ausreichend gewährleistet werden kann. Hier wird eine eng am städtebaulichen Konzept orientierte Stadtgestalt über die Festsetzungskombinationen verfolgt.

Insofern wird bei Gebäuden, die in ihren Gebäudeteilen teilweise III und teilweise IV Geschosse besitzen, die Oberkante über die o. g. Grundprinzipien abgeleitet und auf die Bereiche mit dem jeweils herauszubildenden Geschoss differenziert festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die „Kopfbauten“ der Teilbaugebiete MU 7 bis MU 9 in Richtung Norden entlang der Straßenräume zur Planstraße A und der Fuß- und Radwege, MU 5 sowie die „Kopfbauten“ der Teilbaugebiete WA 7.2 nach Süden in Richtung „Walzwerk-Garten“, sowie hinsichtlich einer möglichen Teilbebauung in MU 3 und MU 4 mit bis zu 5 Geschossen beim Quartiersplatz. Hier wird eine entsprechend um ein Geschoss (bzw. MU 3 und MU 4 zwei Geschosse) höhere Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt als im übrigen Teil des ehemaligen Walzwerkgeländes.

In den Teilbaugebieten WA 7.1 / MU7, WA 7.2, WA 8 / MU 8, WA 9 / MU9 / MU 3 ist aufgrund der gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen unterschiedlichen Geschossigkeiten und der mit dem Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen die Anrechnung der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen berücksichtigt. Die Ableitung der GFZ berücksichtigt, dass sich in den mit den höheren Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzten Gebietsteilen auch ein zusätzliches Geschoss entwickeln kann. In den Gebäudeteilen mit lediglich III Geschossen wird die Geschossflächenzahl ohne eine Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen

abgeleitet, um zu vermeiden, dass eine übermäßige städtebauliche Dichte entsteht. Dadurch soll verhindert werden, dass durch die Umsetzung von niedrigeren Geschosshöhen und ohne herausschauendes Untergeschoss die Ausbildung eines Staffelgeschosses im Rahmen der festgesetzten Höhen möglich ist.

Im Teilbaugebiet WA 6 wird aufgrund der Lage südlich der Brühlstraße und zwischen der Bestandsbebauung die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse zur einheitlichen Steuerung der städtebaulichen Wirkungen im Zusammenhang mit den angrenzenden Teilbaugebieten im Bestand festgesetzt.

Um die angestrebte urbane Funktion rund um den Quartiersplatz auch hinsichtlich der Bauungsstrukturen im Ortsbild zu fassen und den Quartiersplatz durch die angestrebten Bauungsstrukturen einzufassen, wird neben der Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen über die Oberkante auch eine Mindesthöhe der Oberkante baulicher Anlagen in den Teilbaugebieten MU3, MU4 und MU 2.1 festgesetzt.

Staffelgeschoss

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

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre, durch sonstige Dachaufbauten für sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen), durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sowie durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind zulässig, um die Umsetzung dieser Anlagen, die für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sind, zu ermöglichen. Sie werden auf das erforderliche Maß begrenzt. Eine weitere Überschreitung ist hinsichtlich der damit verbundenen Höheentwicklung aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung

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

6.3.1.1 Im Sondergebiet „Parkgarage“ sowie im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ wird eine abweichende Bauweise „a 1“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise muss im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ an der Baugebietsgrenze zum Sondergebiet „Parkgarage“ eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand an die Grundstücksgrenze Sondergebiet „Parkgarage“ erfolgen. In der abweichenden Bauweise muss im Sondergebiet „Parkgarage“ an der Baugebietsgrenze zum Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand an die Grundstücksgrenze zum Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ erfolgen. In der abweichenden Bauweise gilt ansonsten die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

- 6.3.1.2 *Im Teilbaugebiet WA 13 wird eine abweichende Bauweise „a 2“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt bis auf folgende Ausnahme die geschlossene Bauweise: an der Grundstücksgrenze zum Teilbaugebiet WA 3 dürfen Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.*
- 6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 22 BauGB)**
- 6.3.2.1 *Im Teilbaugebiet WB 1, WB 2, WA 2, WA 3, WA 4 und MU 1 ist ein Zurücktreten um bis zu 0,5 m von der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise zulässig, wenn mindestens auf einer Gesamtlänge von 2/3 die jeweilige Außenwand des Gebäudes bis zur festgesetzten Baulinie gebaut wird. Ausgenommen davon ist die Ausführung von Durchfahrten im Erdgeschoss zulässig. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)*
- 6.3.2.2 *Im Teilbaugebiet MU 2 bis MU 4 ist:*
- *im Erdgeschoss ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie nicht zulässig.*
 - *Davon abweichend ist ein Zurücktreten für Geschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses (Staffelgeschosses) um bis zu 3,5 m von der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise zulässig, wenn eine Wandhöhe von mindestens 10 m gegenüber der Verkehrsfläche im Endausbau erreicht ist. (§ 23 Abs. 1 i.V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)*
- 6.3.3.3 *Im Teilbaugebiet MU 3 und MU 4 ist ein Überschreiten der Baulinie in dem gemäß Planeintrag mit „Überbauung“ gekennzeichneten Bereich zulässig.*
- 6.3.3.4 *In den Teilbaugebieten WA 6.1, WA 7 bis WA 11.1 und WA 13 sowie MU 2 bis MU 9 darf die festgesetzte Baugrenze durch Terrassen um bis zu 3,0 m, auf einer Länge von höchstens 4 m je Terrasse und durch Balkone um bis zu 1,25 m, auf einer Länge von höchstens 4 m je Balkon überschritten werden. Dabei darf die Summe der Überschreitungen durch Terrassen und Balkone höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Abweichend davon gilt für (vordere) Baugrenzen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, dass die festgesetzte Baugrenze durch Terrassen und / oder Balkone um bis zu 1,25 m, auf einer Länge von höchstens 4 m je Terrasse bzw. Balkon und auf höchstens insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden darf. (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).*
- 6.3.3.5 *In den Teilbaugebieten WA 6.2, WA 11.2, WA 11.3, WA 12 und WA 14 (Townhouses) darf die festgesetzte Baugrenze durch Terrassen um bis zu 3,0 m, auf einer Länge von höchstens 4 m je Terrasse und für Balkone um bis zu 1,25 m, auf einer Länge von höchstens 4 m je Balkon überschritten werden. Addiert sich die Gesamtlänge der Überschreitungen durch Terrassen und Balkone auf mehr als 4,0 m der jeweiligen Fassadenlänge je Gebäude, dürfen diese zusammen höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Abweichend davon gilt für Baugrenzen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, dass die festgesetzte Baugrenze durch Terrassen und / oder Balkone um bis zu 1,25 m, auf einer Länge von höchstens 2,5 m je Terrasse bzw. Balkon überschritten werden darf. Dabei darf die Summe der Überschreitungen durch Terrassen und Balkone höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen,*

wenn die Summe der Überschreitungen je Fassadenlänge insgesamt 2,5 m Länge überschreitet.

Begründung

Bauweise

In den Teilbaugebieten, in denen auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet wird, gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO). Hierbei werden insbesondere die Bestandsstrukturen in WA 1 und WA 5 berücksichtigt, in der keine einheitliche Struktur der Bauweise im Bestand gegeben ist. Entsprechend wird auch im WA 6, das die Baulücke im Bestand ergänzt, keine Bauweise festgesetzt und auf die Abstandsflächenvorschriften verwiesen. Auch in WB 2 wird aufgrund der unterschiedlichen Bestandsstrukturen sowie möglicher Entwicklungen im rückwärtigen Bereich, die auch als Anbauten auf anderen Grundstücken ausgeführt werden könnten, keine Bauweise festgesetzt. Ebenso wird im WB 3 aufgrund der Bestandsstrukturen und ausreichender Steuerungsmöglichkeiten über die Abstandsflächenvorschriften auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

In den Teilbaugebieten WA 7 bis WA 9, MU 3 bis MU 4 sowie MU 7 bis MU 9 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, da sich hier insbesondere auch innerstädtische Blockrandstrukturen entwickeln sollen. Eine Auflockerung der geschlossenen Bebauungsstrukturen wird hierbei über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und deren Unterbrechungen verfolgt.

Im Teilbaugebiet MU 5 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da sich hier zwar auch innerstädtische Blockrandstrukturen entwickeln können sollen, jedoch auch andere Bebauungsstrukturen im Zusammenhang mit den angrenzenden Teilbaugebieten verwirklicht werden können, die nicht über die Festlegung auf eine Bauweise abgedeckt werden können. Daher wurden hier die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung als ausreichend zur städtebaulichen Steuerung erachtet und auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

In den Teilbaugebieten WB 1, WA 2 bis WA 4 und MU 1 wird aufgrund der straßenbegleitenden Bebauungsstrukturen mit Grenzbebauung, entlang der Domänenstraße sowie in Teilbereichen der Brühlstraße und der Nellstraße, die geschlossene Bauweise festgesetzt, um diese auch zukünftig für eine Neubebauung zu sichern und so das prägende und einheitliche Straßenbild auch weiterhin zu gewährleisten. Dies erfolgt zudem in Kombination mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der Domänenstraße, die auch weiterhin die straßenbegleitende Bebauung sichert. Zur Weiterführung der in der Rosenstraße vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Bahn (Nr. 10-13) wird im Teilbaugebiet WA 10 die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für das Teilbaugebiet WA 11.1 bis WA 11.3 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine gemäß der städtebaulichen Konzeption angestrebte Bebauungsstruktur, in Kombination mit der Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten, möglichst im Stil von „Townhouses“ im Quartier angeboten werden kann. Hiermit wird zudem eine einheitliche Raumkante und Bebauungsstruktur erzeugt, die sich an die Bebauung der östlich angrenzenden Rosenstraße anlehnt.

Im Teilbaugebiet WA 12 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine gemäß der städtebaulichen Konzeption angestrebte Bebauungsstruktur, in Kombination mit der Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten, möglichst im Stil von „Townhouses“ im Teilbaugebiet WA 12 anzubieten und um eine geschlossene Blockrandstruktur als Raumfassung gegenüber des Walzwerkgartens umzusetzen. Zum Anschluss an das Teilbaugebiet WA 12 und die darin angestrebte Blockrandbebauung wird in WA 13 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Da in Teilbaugebiet WA 13 eine Tiefgaragenzufahrt im südlichen Grundstücksbereich vorgesehen ist, wird hier festgesetzt, dass an der Grundstücksgrenze zum Teilbaugebiet WA 3 Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen.

Im Teilbaugebiet WA 14 wird im Zusammenhang mit den Teilbaugebieten MU 5 sowie WA 5 auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da hier insbesondere auch innerstädtische Blockrandstrukturen sich entwickeln können sollen, jedoch auch eine Anbaumöglichkeit an die Bestandsgebäude der Brühlstraße Nr. 8 gegeben bleiben soll.

Ebenfalls wird in den Teilbaugebieten MU 2.1 und MU 2.2 zur Schaffung der Blockrandstrukturen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Um die städtebauliche Konzeption umsetzen zu können und eine direkte Raumfassung der Raumkanten zum Quartiersplatz zu erreichen, werden zudem Baulinien entlang der maßgeblichen Raumkanten zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die eine geschlossene, direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebaute Bebauungsstruktur ermöglichen.

Die geplante Quartiersgarage sowie die Sporthalle können als Schallschutzriegel und Abschirmung der hinterliegenden Bebauung und Nutzungen vor Lärmemissionen der Bahn dienen. Entsprechend wurde diese in der städtebaulichen Konzeption als Riegelbebauung ausgebildet. Eine Sicherung dieser Ausführungsmöglichkeit erfolgt über die Festsetzung zur abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m und einer Anbauverpflichtung ohne seitlichen Grenzabstand zwischen den jeweiligen Sondergebieten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im überwiegenden Teil des Plangebietes durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In den Teilbereichen, in denen explizit eine straßenraumprägende Wirkung aufgrund des Bestandes entlang der Domänenstraße besteht bzw. aufgrund der städtebaulichen Konzeption zur Einfassung des Quartiersplatzes als Raumkante vorgesehen ist, werden Baulinien festgesetzt. Durch grundstücks- und teilweise auch baugebietsübergreifende überbaubare Grundstücksflächen wird eine größere Flexibilität zur Anordnung der Bebauung ermöglicht. Hierdurch wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Realisierung der geplanten Nutzungen ermöglicht und gleichzeitig dem städtebaulichen Konzept Rechnung getragen, einheitliche Baufluchten mit einem gewissen Spielraum über die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen. Dieser Gestaltungsspielraum wird im Bereich der Neuplanung auf dem ehemaligen Walzwerkgelände zumeist mit 13 m festgesetzt, der die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption mit einer ausreichenden Gebäudetiefe ermöglicht, jedoch die Bebauung entsprechend auf den Grundstücken zur Straße hin zugeordnet anordnet.

Ebenfalls berücksichtigt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet die Freihaltung von Blockinnenbereichen (insb. WA 7 bis WA 9, WA 5 / MU 5 und WA 12 / MU 2.1/ ,WA 4 ebenso wie die Freihaltung von hinteren Grundstücksbereichen (insbesondere im Bestand der Teilbaugebiete WB 1, WA 1 bis WA 5 sowie bei der Neuplanung in WA 11 in einem Abstand zur östlich gelegenen Bestandsbebauung der Rosenstraße) von baulichen Hauptanlagen.

Mit dem Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen wird in einer überwiegenden Anzahl der Teilbaugebiete im ehemaligen Walzwerkbereich ein nicht überbauter Vorgartenbereich bzgl. der Hauptanlagen gesichert und ein einheitliches und geordnetes Straßenbild über den erforderlichen Abstand der Hauptanlagen zur Verkehrsfläche eingehalten. Entlang der Planstraße A wird zur Straßenraumfassung und aufgrund des ausreichenden Abstandes über die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche auch eine Bebauungsmöglichkeit in den Teilbaugebieten MU 5, MU 7 sowie den Sondergebieten mit direkter Angrenzung an die öffentliche Verkehrsfläche geschaffen. Dies erfolgt ebenso im WA 9 zur Nellstraße.

Über die festgesetzten Baugrenzen im Teilbaugebiet WA 6.1 und WA 6.2 kann die gemäß der städtebaulichen Konzeption angestrebte Nachverdichtung der Baulücke auf dem ehemaligen Parkplatz des Walzwerkes umgesetzt werden.

Die in den „Blockbereichen“ der Teilbaugebiete WA 7, WA 8 und WA 9 angestrebten Blockrandstrukturen sollen nicht durchgängig geschlossen werden. Eine Auflockerung wird daher über die festgesetzten Baugrenzen, die entsprechend unterbrochen werden, erreicht. Zur Raumfassung des Quartiersplatzes und der öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich sowie die Ausbildung des Stadtbildes gemäß der städtebaulichen Konzeption werden in den Teilbaugebieten MU 2.1, MU 2.2, MU 3 und MU 4 Baulinien festgesetzt. Um eine Überbauung des Quartiersplatzes hinsichtlich der Raumprägung mit einer arkadenähnlichen Struktur ermöglichen zu können, werden in den Teilbaugebieten MU 3 und MU 4 Überschreitungen der festgesetzten Baulinien sowie eine Überbaumöglichkeit mit mindestens 3 m lichter Höhe festgesetzt, die für die nach städtebaulicher Konzeption geplanten höheren Gebäudebereiche eine Raumprägung auch über einen „halböffentlichen“ Raum in den Quartiersplatz hinein ausbilden können. Mit diesen wird eine markante und raumprägende Bebauungsstruktur für den Quartiersplatz und im Eingangsbereich zum Quartier aus der Nellstraße kommend, geschaffen.

In den Teilbaugebieten WA 10, WA 11.2 und WA 11.3 wird in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche die Baugrenze festgesetzt, um in Kombination mit der Anordnung von Stellplätzen im vorderen Bereich zur Straße die Abstellmöglichkeiten für den Kfz-Verkehr anordnen zu können. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen im WA 10 den Anschluss an die Bestandsbebauung der Rosenstraße. In den Teilbaugebieten WA 11 wird in Kombination mit der festgesetzten Bauweise eine durchgängige straßenbegleitende Bebauung gewährleistet.

Um den Bestand entlang der Brühlstraße zu berücksichtigen werden die überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilbaugebieten WB 3, WA 1 und WA 5 sowie entsprechend auch in WA 3, WA 6 und WA 13 direkt angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenfalls soll in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 5 aber auch ermöglicht werden, dass eine

geänderte Ausrichtung der Gebäude zur Brühlstraße mit paralleler Ausrichtung erfolgen kann. Daher werden in diesen Teilbaugebieten höhere Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen mit 17 m festgesetzt. Im Teilbaugebiet WB 3 wird entlang der Brühlstraße eine Baugrenze festgesetzt. Diese berücksichtigt die Bestandsbebauung entlang der Straße und ermöglicht Entwicklungen entsprechend der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Entsprechend kann eine Straßenraumeinfassung geschaffen werden.

Die vorhandenen „neueren“ Gebäude im Teilbaugebiet WA 1, die hinsichtlich einer Nachverdichtung bereits im Geschosswohnungsbau etabliert wurden und hier den entsprechenden Entwicklungsdruck im innerstädtischen Bereich aufzeigen, werden über die Baugrenzen mit umfasst und entsprechend abgesichert.

Zur Schaffung von Nachverdichtungsoptionen, insbesondere auch hinsichtlich einer gewerblichen Ausnutzungsmöglichkeit im Erdgeschoss werden in den Teilbaugebieten WA 1, WA 5, WB 1, WA 2, WA 3, WA 4 und MU 1 weitergehende Überbaumöglichkeiten für Hauptanlagen mit einer Tiefe von 5 m und einer maximalen Höhe von 4,0 m festgesetzt.

Entlang der Domänenstraße wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Blockrandstrukturen auch weiterhin zu erhalten und zu fördern, jedoch auch Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der überbaubaren Grundstücksflächen hinsichtlich der Bautiefe zu gewähren. Weitergehend wird das städtebauliche Ziel verfolgt, perspektivisch die Straßenverkehrsfläche der Domänenstraße aufgrund der beengten Verhältnisse aufweiten zu können und Fußgängern mehr Raum in diesem Bereich einräumen zu können. Entsprechend werden zur Domänenstraße Baulinien in den Teilbaugebieten WB 1, WA 2, WA 3, WA 4 und MU 1 festgesetzt. Diese berücksichtigen teilweise die baulichen Hauptanlagen, die den Straßenraum begrenzen, rücken jedoch auch teilweise weiter in die Baugebiete hinein, um den Straßenraum bei einer zukünftigen Neubebauung vergrößern zu können. Hier erfolgte eine Festsetzung dann entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche. Ergänzend wird in diesen Teilbaugebieten die geschlossene Bauweise festgesetzt, um die Blockrandstrukturen entlang der Domänenstraße auszubilden. Die in den Teilbaugebieten WB 1, WA 2, WA 4 und MU 1 festgesetzte Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von 14 m umfasst im Wesentlichen die Bestandsstrukturen, die den Straßenraum zur Domänenstraße prägen. Mit einer Tiefe von 14 m werden überdies bauliche Entwicklungspotentiale in den hinteren Grundstücksbereich hinein für den Bestand gewährleistet sowie eine ausreichende Tiefe bei einer Neubebauung berücksichtigt. Zur Auflockerung der Bestandsstrukturen auch hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung, Belüftung, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in den hinteren Grundstücksbereichen keine Erweiterungsmöglichkeiten oder Erneuerungen des Bestands ermöglicht. Hier genießen die vorhandenen baulichen Anlagen Bestandsschutz gemäß der differenzierenden Bestandsschutzfestsetzung.

In MU 1 wird die bestehende Überbauung durch das Sparkassengebäude dahingehend berücksichtigt, dass hier eine Überbaumöglichkeit über die festgesetzte Baugrenze mit einer lichten Höhe von 3 m festgesetzt wird.

In den hinteren Grundstücksbereichen der Schönbornstraße (Hausnummern 15 bis 29) werden aufgrund der Grundstückstiefen gemäß der städtebaulichen Zielrichtung zum Erhalt von Wohnen sowie auch Bestandsgewerbe bzw. zur Bereitstellung von

Entwicklungsmöglichkeiten für die jeweiligen Nutzungen, um die Eigenart des besonderen Wohngebietes auch weiterhin zu erhalten, überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die unter Berücksichtigung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen insbesondere für eine gewerbliche Nutzung in Angrenzung an eine Wohnnutzung entlang der Schönbornstraße prädestiniert sind. Die daran angrenzenden Baugrenzen ermöglichen wiederum in Kombination mit der Höhenfestsetzung eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich, die sich in den Bestand einfügt. In Kombination mit der Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sollen hier Gebäude entstehen können, die im Blockinneren eine geringere bauliche Dichte aufweisen. In den hinteren Grundstücksbereichen genießen die vorhanden baulichen Anlagen Bestandsschutz gemäß der differenzierenden Bestandsschutzfestsetzung.

Im Bestand sind entlang der Schönbornstraße mit den Hausnummern 23 und 25 zwei Gebäude vorhanden, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche befinden. Diese werden über die differenzierenden Bestandsschutzfestsetzungen abgedeckt, jedoch nicht über die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt, um langfristig eine einheitliche Anordnung der baulichen Hauptanlagen zur Schönbornstraße zu verfolgen.

Von den festgesetzten Baulinien werden Ausnahmen hinsichtlich eines Vor- und Zurücktretens aufgenommen, die weiterhin die Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung im Bereich der Domänenstraße hinsichtlich der straßenraumbegleitenden Bebauung und im Bereich des Quartiersplatzes hinsichtlich der Platzeinfassung und besonderen Bedeutung der Stadtgestalt in diesem Teilbereich des Quartiers verfolgen, jedoch auch einen Gestaltungsspielraum für die zukünftige Bebauung berücksichtigen.

Die Überschreitungsmöglichkeit von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen hinaus berücksichtigt die relativ „eng“ gezogenen überbaubaren Grundstücksflächen hinsichtlich der Anordnung der baulichen Hauptanlagen auf den Grundstücken. Damit werden die raumbildenden Hauptbaukörper gesteuert. Jedoch sollen hinsichtlich der Wohn- und Aufenthaltsqualität Außenwohnbereiche über Terrassen und Balkone in einer ausreichenden Größe und Tiefe ermöglicht werden. Um dies umsetzen zu können werden differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen festgesetzt, die die angestrebten Bebauungsstrukturen auch im Geschosswohnungsbau bzw. der „Townhouses“ berücksichtigen. Ebenfalls wird über die differenzierenden Überschreitungsmöglichkeiten berücksichtigt, dass die Überschreitungen in Richtung des öffentlichen Raums / Straßenraums geringer ausfallen als in den privaten Bereich hinein, um die angestrebte Stadtgestalt hinsichtlich der Hauptbaukörper in ihrer Anordnung und Wahrnehmung auf den Grundstücken weiterhin gewährleisten zu können.

6.4 Differenzierende Bestandsschutz-Festsetzung

Festsetzung

- *Gemäß § 16 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird in den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 5, WB 1 bis WB 3 sowie MU 1 festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Erneuerung vorhandener Gebäude/ baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans Bestandsschutz genießen,*

ausnahmsweise zulässig sind, soweit das Maß der baulichen Nutzung und die überbaute Grundstücksfläche der bestandsgeschützten Gebäude/ Anlagen nicht mehr als nur geringfügig überschritten sowie die Lage des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

Hinweis: Diese ausnahmsweise Zulässigkeit gilt auch für Bestandsschutz genießende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie unterirdische Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO.

- *Ausgenommen von der ausnahmsweisen Zulässigkeit für geringfügige Erweiterungen bestandsgeschützter Gebäude/ baulicher Anlagen ist dabei die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse.*

Begründung

Um durch die zukünftige Beschränkung derzeit ausgeübter Rechte keine unbillige Härte zu erzeugen, wird zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden im Plangebiet des Bebauungsplans BK 30 über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Lage und der überbaubaren Grundstücksfläche ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt. Der erweiterte Bestandsschutz des BK 30 ermöglicht es, dass untergeordnete Anpassungen, Ergänzungen, Erweiterungen oder Erneuerungen der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans bestandsgeschützten Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern hierdurch die vom Bestandsschutz umfassten überbauten Grundstücksflächen und Maße (gemäß § 16 und § 23 BauNVO) nicht mehr als nur geringfügig überschritten werden. Die Zahl der Vollgeschosse ist bei geringfügigen Erweiterungsfähigkeiten von der Ausnahme der vom Bestandsschutz umfassten Gebäude ausgenommen, da eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse gegenüber dem Bestand immer außerhalb des Rahmens der Geringfügigkeit liegt.

Neben der Anpassung des Gebäudebestandes ermöglicht der erweiterte Bestandsschutz, dass auch ein Ersatzbau, welcher von den Festsetzungen des BK 30 abweicht, ausnahmsweise zugelassen werden kann. Dies schließt auch den kurzfristigen, d.h. innerhalb weniger Jahre erfolgenden Wiederaufbau von durch Feuer oder andere äußere Umstände zerstörter Gebäude mit ein. Weicht der Ersatzbau aber in Lage, überbauter Grundfläche und/oder Maß mehr als nur geringfügig vom Vorgängerbau ab, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans BK 30, ohne dass eine teilweise Ausnahme von den Festsetzungen des BK 30 zulässig ist. Somit wird der rechtmäßig bestehende Vorgängerbau zum Zulässigkeitsmaßstab für eine Ausnahmefestsetzung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB.

6.5 Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen

Festsetzung

Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- *Abweichungen von der in der Plankarte festgesetzten geplanten Höhenlage der Planstraßen A bis D, der Fußwege F 1 und F 4 sowie des Quartiersplatzes sind um bis zu 0,2 m zulässig.*

Hinweis: Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage dient der Bestimmung der Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 LBO Rheinland-Pfalz. Zwischen den Höhenpunkten ist innerhalb der Verkehrsflächen sowie über die Teilbaugebiete hinweg zwischen den Verkehrsflächen zu mitteln.

Begründung

Das im Plangebiet vorhandene Gelände ist aufgrund der Baufeldfreimachung, Abriss- und Geländearbeiten zur Vorbereitung der Planung im ehemaligen Walzwerk bereits stark verändert worden. In diesem Zusammenhang dient die Festsetzung der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig auch als zu bestimmende Bezugshöhe zur Ableitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen. Die Festsetzung der geplanten Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen dient u.a. auch der Berücksichtigung der Entwässerungsplanung zur sicheren Ableitung des Abwassers sowie der Sicherstellung des Anschlusses der Erschließung an die bestehenden umliegenden Anlagen hinsichtlich ihrer Höhenlage.

Um auf ggf. erforderliche Anpassungen im Rahmen der späteren Bauausführung reagieren zu können, wird festgesetzt, dass Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage der öffentlichen Erschließung um bis zu 0,2 m zulässig sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen können zur Bestimmung der Geländeoberfläche i. S. d. § 2 Abs. 6 LBO Rheinland-Pfalz herangezogen werden. Zwischen den Höhenpunkten ist innerhalb der Verkehrsflächen sowie über die Teilbaugebiete hinweg zu mitteln.

6.6 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 21 a BauNVO)

Festsetzung

- Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

Begründung

Die Festsetzungen zur Nicht-Anrechnung von Stellplätzen und Garagen auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche in den Teilbaugebieten WA 7 / MU 7, WA 8 / MU 8, WA 9 / MU 3 und MU 9, WA 11.1, WA 12, WA 13, MU 2.1 dient der Verwirklichung der geplanten Stellplatzkonzeption. Insbesondere in diesen Teilbaugebieten, für die größtenteils Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, sollen die Anwohnerstellplätze sowohl in der Quartiersgarage aber auch in Tiefgaragen untergebracht werden. Durch die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen im Gebäude ergeben sich keine zusätzlichen städtebaulichen Auswirkungen bzgl. der Nutzungsdichte, der Einwohnerzahl oder des Verkehrsaufkommens, weshalb diese nicht angerechnet werden sollen. Da aufgrund der geplanten herauschauenden Untergeschosse nicht ausgeschlossen ist, dass ein

Garagengeschoss als Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche anzusehen ist und als Vollgeschoss zu zählen wäre, werden vorsorglich Sonderregelungen für Garagengeschosse entsprechend den Vorgaben der BauNVO festgesetzt.

6.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festsetzung

6.7.1 In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14 sowie MU 2 bis MU 9 sind Tiefgaragen und Garagen, die ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der für sie festgesetzten Flächen „TG“ zulässig.

6.7.2 In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14 sowie MU 2 bis MU 9 sind Stellplätze nur in Garagengeschossen oder in sonst anders genutzten Geschossen zulässig.

6.7.3 Davon abweichend sind oberirdische Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sowie in den Teilbaugebieten WA 6, WA 10 und WA 11 Stellplätze generell auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den für sie festgesetzten Flächen „St“ zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6.7.4 In den Teilbaugebieten WA 6, WA 10 und WA 11 sind überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen nicht zulässig.

Begründung

Durch die Festsetzung soll die Unterbringung wesentlicher Teile der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen gelenkt werden.

Die Festsetzungen zur Nicht-Anrechnung von Stellplätzen und Garagen auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche dient der Verwirklichung der geplanten Stellplatzkonzeption. Insbesondere in den Teilbaugebieten, für die größtenteils Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, sollen die Anwohnerstellplätze in der Quartiersgarage, aber auch in Tiefgaragen untergebracht werden. Durch die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen im Gebäude ergeben sich keine zusätzlichen städtebaulichen Auswirkungen bzgl. der Nutzungsdichte, der Einwohnerzahl oder des Verkehrsaufkommens, weshalb diese nicht angerechnet werden sollen. Da aufgrund der geplanten herauschauenden Untergeschosse nicht ausgeschlossen ist, dass ein Garagengeschoss als Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche anzusehen ist und als Vollgeschoss zu zählen wäre, werden vorsorglich Sonderregelungen für Garagengeschosse entsprechend den Vorgaben der BauNVO festgesetzt.

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

Die Festsetzung, dass Unter- und Garagengeschosse nur innerhalb der Baugrenzen oder der für sie festgesetzten Flächen zulässig sind, dient insbesondere der Umsetzung der Stellplatzkonzeption mit Lenkung auf die Quartiersgarage und Lenkung auf wenige ausgewählte Tiefgaragen in den neu geplanten Quartiersblöcken.

Zur Steuerung der Lage der Tiefgaragen und um weitergehend, insbesondere in den Blockinnenbereichen WA 7 bis WA 9 auch noch Grundstücksbereiche mit Bodenanschluss vorhalten zu können, werden die Flächen für Tiefgaragen festgesetzt und somit die Lage für diese innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert.

Um eine gewisse Gestaltungsqualität im Straßenraumbild sowie auch Störungsfreiheit von privaten Grundstücksflächen gewährleisten zu können wird die Festsetzung getroffen, dass oberirdische Stellplätze, Carports und weitgehend herausschauende Garagengeschosse in den benannten Teilbaugebieten nicht zulässig sind.

Weiterhin werden Flächen für oberirdische Stellplätze in den Teilbaugebieten WA 6, WA 10 und WA 11 festgesetzt. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass oberirdische Stellplätze insb. für die Anwohner der innerstädtisch geplanten Einfamilienhausstrukturen in den „Townhouses“ sowie in WA 6 ortsnahe untergebracht werden können. Zudem wird damit sichergestellt, dass diese nicht auf hinteren Grundstücksbereichen, die von Zu- und Abfahrten auf Stellplätze freigehalten werden sollen, angeordnet werden und somit ruhigere Bereiche ausgebildet werden können.

6.8 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Festsetzung

- *Im Teilbaugebiet WA 13 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in dem Bereich, in dem die Baugrenze mit der Grenze der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Brühlstraße) übereinstimmt, 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.*
- *Im Teilbaugebiet MU 4 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der nordöstlichen Baugrenze (Baugrenze in Richtung Fuß- und Radweg F 2), 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.*

Begründung

In den Teilbaugebieten WA 13 sowie MU 4 werden aufgrund der angestrebten städtebaulich verdichteten Strukturen sowie der vorgesehenen Höhenentwicklungen mit der Ausbildung auch von Raumkanten sowie der Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen die Festsetzung abweichender Maße der Tiefe der Abstandsflächen erforderlich. Die abweichende Tiefe der Maße der Abstandsflächen wird auf die erforderlichen Bereiche, in denen davon auszugehen ist, dass die Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen durch die erforderlichen Abstandsflächen überschritten wird, auf das erforderliche Maß beschränkt.

Im Teilbaugebiet WA 13 soll entsprechend der Funktion im Quartiersübergang zur Brühlstraße eine bis zu IV-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Da bei einer Bebauung entlang der Straßengrenze die Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Abstandsflächen bei 0,4 H überschritten würde, wird eine reduzierte Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Dabei wird berücksichtigt, dass zukünftig eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung auch weiterhin gewährleistet ist, indem die gegenüberliegenden Oberkante baulicher Anlagen im WA 6.1 entsprechend begrenzt wird, so dass diese hinter der Straßenmitte der Brühlstraße zurückbleibt. Gegenüber dem Baugebiet

WA 3 wird auch von einer ausreichenden Belüftung, Belichtung und Besonnung bei reduzierter Abstandsflächentiefe ausgegangen, da sich hier der Straßenraum der Brühlstraße erweitert bzw. gegenüber der Bestandsbebauung im WA 13 dann ggf. geringere Höhe baulicher Anlagen bzw. Rückstaffelung erforderlich wird.

Im Teilbaugebiet MU 4 soll eine bis zu V-geschossige Bebauung entlang des Quartiersplatzes ermöglicht werden. Da jedoch in nordöstlicher Richtung die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nicht ausreichen würden, um die Anforderungen hinsichtlich der Abstandsflächen zu erfüllen, da die Mitte der Verkehrsfläche durch die Abstandsfläche einer V-geschossigen Bebauung überschritten würde, wird eine reduzierte Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Dabei wird berücksichtigt, dass zukünftig eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung auch weiterhin gewährleistet ist, indem die gegenüberliegenden Oberkante baulicher Anlagen im WA 9 entsprechend begrenzt wird, so dass die Abstandsflächen aus WA 9 in diesem Bereich hinter der Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückbleiben, entsprechend keine Überschneidung der Abstandsflächen zwischen MU 4 und WA 9 in diesem Bereich erfolgt.

6.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Festsetzung

- *Im Teilbaugebiet WB 2 sind in der gemäß Planeintrag mit 2 WE gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.*
- *In den Teilbaugebieten WA 6.2, WA 11.2, WA 11.3, WA 12 und WA 14 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.*

Begründung

Zur Mischung unterschiedlicher Wohn- und Bebauungsformen und zur Schaffung unterschiedlicher Wohndichten werden in Teilbereichen des Plangebietes Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Dies dient der Begrenzung der städtebaulichen Dichte sowie der Schaffung eines Angebotes auch im Segment sog. „Townhouses“ (Ein- bis Zweifamilienhäuser) im Stadtgebiet.

Im Teilbaugebiet WB 2 erfolgt die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten für den inneren Bereich im Quartier. In diesem Bereich soll auch weiterhin eine gewerbliche Entwicklung, die das besondere Wohngebiet prägt, zulässig sein, ebenso jedoch eine Entwicklung in Richtung Wohnen. Um jedoch nicht eine übermäßige Verdichtung sowie den damit zusammenhängenden Verkehr in das Innere des Gebietes hineinzuziehen und darüber hinaus ein zusätzliches Angebot an innerstädtischen Bebauungsstrukturen i. S. von Einfamilienhausstrukturen zu fördern, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in diesem Teilbereich begrenzt.

Wohngebäude i. S. d. Festsetzung sind Gebäude, die im Wesentlichen dem Wohnen dienen. Doppelhäuser sind gekennzeichnet durch das Aneinanderbauen von zwei Gebäuden an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze auf benachbarten Grundstücken. Für die Festsetzung bedeutet dies, dass je Gebäude zwei Wohneinheiten und somit für eine Doppelhauseinheit

insgesamt vier Wohneinheiten zulässig sind. Analog gilt dies auch für Wohngebäude innerhalb einer Hausgruppe.

6.10 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung

s. Plankarte

Begründung

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt auf Grundlage der Erschließungsplanung sowie des daraus entwickelten städtebaulichen Konzeptes und ist mit dem Tiefbauamt und der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Trier abgestimmt. Es erfolgt keine kleinteilige differenzierte Festsetzung der unterschiedlichen Flächenaufteilung innerhalb der Verkehrsflächen, um eine größtmögliche Flexibilität und Gestaltungsfreiheit bei der späteren Bauausführung zu erhalten.

Die MIV-Erschließung des Quartiers erfolgt ausschließlich über zwei Zufahrten, welche nicht miteinander verbunden sind, damit Schleichverkehr durch das Quartier verhindert wird. Die Hauptzufahrt befindet sich im Norden von der Brühlstraße aus und wird als Einbahnring ausgebildet. Im Südwesten des Plangebietes schließt der Ring wieder an die Brühlstraße an.

Die Brühlstraße wird durch die Planung ebenfalls überplant und soll als Einbahnstraße von der Schönbornstraße zur Domänenstraße ausgebildet werden. Zwischen der neuen Einfahrt ins Quartier und der Ausfahrt aus dem Quartier wird aufgrund der geänderten Erschließungsfunktion eine Mischverkehrsfläche entstehen, dazu setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich fest. Im Norden der Brühlstraße weist diese einen Querschnitt von ca. 11,5 m auf. Dabei soll eine 6,45 m breite Fahrbahn und ein 2,5 m breiten Gehweg auf beiden Seiten ausgebildet werden. Der Querschnitt verengt sich bis zur Einfahrt ins Quartier auf 5,0 m. Dabei werden eine 3,5 m Fahrbahn und Gehwege mit einer Breite von 1,0 m bzw. 1,5 m Breite ausgebildet. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich weist an der der schmalsten Stelle einen Querschnitt von ca. 5,8 m auf. Nach der Quartiersausfahrt weitet sich die öffentliche Verkehrsfläche wieder auf und beinhaltet eine Trennung der Verkehre. Zudem werden in der Verkehrsfläche Stellplätze und Verkehrsgrün untergebracht.

Im Bereich der Domänenstraße werden auf Flächen, die teilweise im Eigentum Privater stehen, aber bereits derzeit als Bestandteil des Straßenraums genutzt werden und diesen über die privaten Flächen ergänzen, Verkehrsflächen festgesetzt. Ebenfalls werden unter Berücksichtigung der geplanten Bebauungsstrukturen und festgesetzten Baulinien teilweise private Grundstücke zur Domänenstraße beschnitten und entsprechend öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen dient zukünftig zur Verbreiterung der Domänenstraße im Straßenraum aufgrund der im Bestand doch sehr beengten Strukturen. Der Einbezug von privaten Flächen, die bereits im Bestand

teilweise als „halböffentlicher“ Straßenraum genutzt werden, stellt dabei den geringstmöglichen Eingriff für eine zukünftige Ausbauplanung der Domänenstraße dar. Dies betrifft die Grundstücke der Gebäude Domänenstraße Nr. 11A, und 11 sowie Nr. 19, 21, 23 und 45A. Hier wird im Bestand bereits der Straßenraum bis zur Gebäudekante als Bestandteil des Gehweges genutzt. Bei den Gebäuden Domänenstraße Nr. 25, 27 und 29 sowie Nr. 35, 37, 39, 41 und 43 werden vorhandene Bestandsgebäude zur Verbreiterung des Straßenraumes abgeschnitten. Um die Eingriffe in die ausgeübte Nutzung und den Bestand der Bebauung so gering wie möglich zu halten, wird auf die differenzierende Bestandsschutzfestsetzung verwiesen. Dennoch soll langfristig der Straßenraum der Domänenstraße im Bereich dieser Engstellen verbreitert werden können. Dabei wurden auch bestehende Baufluchten der umgebenden Bebauung berücksichtigt, wobei die hier betroffenen Bestandsgebäude der Nr. 25, 27 und 29 sowie Nr. 35, 37, 39, 41 und 43 weiter in den Straßenraum hineinragen.

Die Quartiersgarage sowie die Sport- und Skaterhalle und die Tiefgaragenzufahrt des mittleren Gebäudeblocks werden durch eine Stichstraße inklusive Wendhammer vor der Sporthalle erschlossen. Die zweite Zufahrt ins Quartier befindet sich an der Nellstraße und bindet im Norden an die Rosenstraße an, sodass ebenfalls ein Einbahnring mit der Rosenstraße entsteht.

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen die nach dem Konzept vorgesehenen Einbahnerschließungen im Westen und Osten des Plangebietes. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist zudem die Anlage von straßenbegleitenden Gehwegen und insbesondere in der Planstraße A von straßenbegleitenden Grünstrukturen über Baumpflanzungen möglich.

Die Planstraße A hat in der Regel einen Querschnitt von 12,0 m. Dabei können eine 6,0 m breite Fahrbahn sowie südlich angrenzend ein 3,0 m breiter Grünstreifen und ein 2,5 m breiter Gehweg sowie nördlich ein 0,5 m breiter Bordstein ausgebildet werden.

Die Planstraße B hat einen Querschnitt von 7,0 m. Dabei können eine 4,0 m breite Fahrbahn (Einbahnstraße) und östlich ein 2,5 m breiter Gehweg zzgl. Rand ausgebildet werden.

Die Planstraße C hat einen Querschnitt von 8,55 m. Dabei können eine 5,55 m breite Fahrbahn (Einbahnstraße) und westlich ein 2,5 m breiter Gehweg zzgl. Rand ausgebildet werden. Die Fahrbahnbreite resultiert hier aus der Erforderlichkeit, die Stellplätze vor den geplanten Townhouses (WA 11.2 und WA 11.3) mit den schmalen Grundstücksbreiten anfahren zu können.

Die Planstraße D ist vollständig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und weist mindestens einen Querschnitt von 4,0 m auf. Die Planstraße D soll lediglich der MIV-Erschließung der gewerblichen Nutzungen um den Quartiersplatz herum dienen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F“ (Fuß- und Radweg) dienen der weitergehenden Ausbildung eines Erschließungsnetzes für Fußgänger und Radfahrende im Quartier. Hierdurch wird die Durchlässigkeit des Plangebiets für diese Nutzergruppen erhöht und zusätzliche Anschlusspunkte an das Umfeld geschaffen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ dienen der Anlage einer zentralen Platzfläche mit Aufenthaltsfunktion im Quartier. Diese kann durch die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen in den umliegenden Gebäuden belebt und als eine Art Treffpunkt und zentraler Aufenthaltsort im Quartier ausgebildet werden.

Darüber hinaus dienen die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen „Parkplatz“ der Sicherung von öffentlichen Stellplatzangeboten im Quartier.

Die Festsetzungen zum Verbot von Ein- und Ausfahrten in bestimmten Bereichen berücksichtigen die besondere Verkehrsfunktionen, z. B. mit Beschränkung von Zufahrtsmöglichkeiten und der Lenkung des Verkehrs im Bereich der Sporthalle nicht in Richtung der Rosenstraße, der Freihaltung von Kreuzungsbereichen aufgrund des damit verbundenen höheren Kollisionsrisikos sowie Klarstellung, dass keine Zu- / Abfahrtsbereiche in die Fuß- und Radwege sowie zu öffentlichen Grünflächen hin erfolgen.

6.11 Flächen für die Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festsetzung

s. Plankarte

Begründung

Im Plangebiet wird die bestehende Versorgungsfläche in der Brühlstraße entsprechend ihrer Versorgungsfunktion festgesetzt. Ebenfalls wird im Einfahrtsbereich zur Planstraße C ein Standort zur Elektrizitätsversorgung festgesetzt.

6.12 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Festsetzung

6.12.1 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage mit Spielplatz / Spielanlagen - Walzwerk-Garten“

6.12.1.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplatz / Spielanlagen - Walzwerk-Garten“ dient der Unterbringung einer Parkanlage mit Spielplatz / Spielanlagen.

6.12.1.2 Auf der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage mit Spielplatz / Spielanlagen - Walzwerk-Garten“ sind mindestens 5 standortgerechte Laubbäume, Mindestqualität 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen) als Baumreihe in der Pflanzfläche „P 2“ zu pflanzen. Die Grünflächen und Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten, extensiv zu unterhalten und nach Abgängigkeit nach spätestens 1 Jahr wiederherzustellen/ nachzupflanzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Gehölze für Spielplätze und Kinderspielflächen zu achten.

6.12.1.3 In der öffentlichen Grünfläche sind Anlagen der Oberflächenentwässerung zulässig.

6.12.2 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen - Walzwerk-Wiese“

6.12.2.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen - Walzwerk-Wiese“ dient der Unterbringung einer Parkanlage zur Naherholung, dem Aufenthalt sowie der Freizeitgestaltung. Sie ist als offen gestaltete Wiesen- / Rasenfläche mit Sträuchern und Bäumen zu gliedern.

6.12.2.2 Zulässig sind Spiel- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen (z.B. Mehrgenerationen-Spielplatz, Bewegungsparcours, Pumptrack) sowie weitere bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen sowie in untergeordnetem Umfang am Rand der öffentlichen Grünfläche zentrale, gemeinschaftliche Anlagen für das Plangebiet, wie Fahrradabstellanlagen und Ladestationen zur Nutzung von E-Mobilität für E-Bikes und Feuerwehraufstellflächen für das angrenzende Teilbaugebiet MU 8.

6.12.2.3 In der öffentlichen Grünfläche sind Anlagen der Oberflächenentwässerung zulässig.

6.12.2.4 Auf der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen - Walzwerk-Wiese“ sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume, Mindestqualität 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen) zu pflanzen. Die begrünter Flächen und Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten, extensiv zu unterhalten und nach Abgängigkeit von Begrünung nach spätestens 1 Jahr, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, wiederherzustellen/zu ersetzen.

Begründung

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen insbesondere der Unterbringung von Freizeit- und Spielangeboten für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes. Die Flächen sind so angeordnet, dass sie im Quartier und auch von außerhalb kommend fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar sind.

Im Südwesten des ehemaligen Walzwerks wird der sogenannte „Walzwerk-Garten“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser soll insbesondere Kindern als Spielplatz zur Verfügung stehen. Damit können die bestehenden Spielplatzbedarfe für Kinder in Alt-Kürenz ergänzt und im Quartier gewährleistet werden.

Gemäß der angestrebten Funktion wird südwestlich der geplanten Sporthalle mit der „Walzwerk-Wiese“ eine öffentliche Grünfläche mit Aufenthalts- und Freizeitfunktion festgesetzt, die in ihrer Funktion allen Altersgruppen zur Freizeitgestaltung und zum Aufenthalt zur Verfügung stehen soll. Die im Zulässigkeitskatalog beispielhaft genannten möglichen Nutzungsvarianten sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren auf ihre immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gegenüber angrenzenden Nutzungen zu prüfen.

Zulässig sind in den öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung dienende Nutzungen. Dazu zählen u. a. auch Fußwege, Sitzgelegenheiten, Spiel- und Freizeitanlagen, etc. Daneben werden in der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen- Walzwerk-Wiese“ untergeordnet ergänzende Funktionen im Randbereich aufgenommen, die über Mobilitätsstation, Paketstation, Feuerwehraufstellflächen, etc. insbesondere auch zur Förderung der kurzen Wege im Quartier und der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes dienen.

Die Festsetzungen zur Begrünung der öffentlichen Grünflächen stellen ein Mindestmaß an Gestaltungsvorgaben auf diesen Flächen sicher und besitzen kleinklimatische Effekte. Ebenso sorgen sie für Verschattung der Flächen im Sommer und bilden in der Pflanzfläche „P 2“ eine wegebegleitende Raumkante aus. Weitere Konkretisierungen zur Gestaltung und Begrünung können im Rahmen der Detailplanungen erfolgen.

6.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Festsetzung

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen – Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

6.13.1 Allgemeine Anforderungen an Gehölze

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

- *Für Gehölzpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind ausnahmsweise zulässig, jedoch nicht als baumartige Nadelgehölze, Großsträucher und Einfriedungen.*
- *Bei der Gehölzauswahl sind vorrangig heimische / standortgerechte, insektenfördernde und / oder vogelfreundliche Arten zu verwenden, z. B. gemäß Pflanzliste A.*
- *Laubbäume müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:*
 - *In den festgesetzten Pflanzbereichen „P 1“ der Teilbaugebiete WA 7.1, WA 7.2, WA 8, WA 9: 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen).*
 - *In den festgesetzten Fuß- und Radwegen, den öffentlichen Grünflächen, den verkehrsberuhigten Bereichen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sowie den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Stellplätze“: 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 6 m (ausgewachsen).*
 - *Die Pflanzung von Laubbäumen hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 8 m² Fläche oder Baumquartieren von mindestens 16 cbm Volumen zu erfolgen.*

- *Laubsträucher müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen: Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm. Großsträucher / Heister: Mindestqualität 3 x verpflanzt, Höhe 150- 175 cm.*
- *Die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes, durchzuführen, soweit nichts anderes festgesetzt wird.*
- *Die Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.*
- *Im Bereich von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind zum Schutz vor Wurzelschäden durch Bepflanzungen nur flachwurzelnde Sträucher zulässig.*
- *Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.*

6.13.2 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

6.13.2.1 *In den Teilbaugebieten WA 7, WA 8 und WA9 ist innerhalb der mit „P 1“ bezeichneten Flächen anteilig je angefangene 65 m² Anpflanzfläche mindestens ein Laubbaum mit der Mindestqualität: 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone von 8 m ausgewachsen, zu pflanzen. Innerhalb der Anpflanz-fläche ist die Anlage von Retentionsräumen zur Regenwasserrückhaltung (und -versickerung) zulässig.*

6.13.2.2 *In den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 2, WA 4 bis WA 6, WA 10 bis WA12, WA 14, WB1 bis WB 3, MU 1, MU 2.1, MU 5, MU 6 und Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ ist / sind:*

- *auf Baugrundstücken bis 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindestdurchmesser der Krone von 6 m oder einer Mindesthöhe von 10 m ausgewachsen, Mindestqualität 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Alternativ können auch zwei Großsträucher oder zwei Heister von Kleinbäumen gepflanzt werden.*
- *auf Baugrundstücken größer 500 m² bis 750 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Laubbäume mit einem Mindestdurchmesser der Krone von 6 m oder einer Mindesthöhe von 10 m ausgewachsen, Mindestqualität 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.*
- *auf Baugrundstücken größer 750 m² Grundstücksfläche sind mindestens drei Laubbäume mit einem Mindestdurchmesser der Krone von 6 m oder einer Mindesthöhe von 10 m ausgewachsen, Mindestqualität 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.*
- *Alternativ können anstatt eines Laubbaums auch jeweils zwei Großsträucher oder zwei Heister von Kleinbäumen gepflanzt werden.*

6.13.2.3 *Anpflanzung aufgrund sonstiger Festsetzungen, zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume sowie vorhandene Gehölze, die erhalten werden, können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.*

6.13.3 Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen

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

6.13.4 Begrünung von Dachflächen

6.13.4.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung ab einer Größe von 20 m² sind mindestens extensiv - Typus Sedum-Kraut-Gras-Begrünung (gem. FLL-Dachbegrünungsrichtlinien) - mit einem Flächenanteil von mindestens 85 % der gesamten Dachfläche (ausgenommen sind haustechnische Einrichtungen, Wartungswege, Abstandsflächen zu Dachrändern und aufgehenden Bauteilen oder Dachfenster) zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 10 cm anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit im Folgejahr wiederherzustellen.

6.13.4.2 Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Die Überdeckung mit diesen Anlagen darf dabei maximal 42 % (senkrechte Projektion) der begrünten Dachflächen betragen. Die retentionswirksame Vegetations- und Drainschicht ist dabei auch unter den aufgeständerten Anlagen weiterzuführen.

6.13.5 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen

Im allgemeinen Wohngebiet, im besonderen Wohngebiet sowie im Urbanen Gebiet sind die durch Tiefgaragen oder sonstige bauliche Anlagen unterbauten Flächen, die nicht überbaut sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als Zuwegung oder als Feuer-wehr- und Rettungszufahrten dienen, mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 10 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.13.6 Fassadenbegrünung im Sondergebiet

In den Sondergebieten „Parkgarage“ und „Sporthalle und Parken“ sind geschlossene Fassadenabschnitte ab einer Größe von 20 m² dauerhaft mit Kletterpflanzen an vorgeständerten oder vorgehängten Kletterhilfen zu begrünen. Ein Direktbewuchs der Wandflächen ist durch Auswahl geeigneter Pflanzen auszuschließen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 2 m eine Pflanze zu setzen, z. B. gemäß Pflanzliste C.

6.13.7 Anpflanzung im Sondergebiet

Im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ ist in der Pflanzfläche „P 3“ eine Baumreihe aus mindestens 5 standortgerechten Laubbäumen, Mindestqualität 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 6 m (ausgewachsen), z. B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 8 m betragen. Zulässig sind zudem Feuerwehraufstellflächen für das angrenzende Teilbaugebiet MU 9, sofern die Funktion der Anpflanzfläche nicht beeinträchtigt wird.

6.13.8 Begrünung von öffentlichen Verkehrsflächen

6.13.8.1 *Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße A und C, dem verkehrsberuhigten Bereich Planstraße D und dem Quartiersplatz sind standortgerechte mittelkronige Laubbäume mit der Mindestqualität: 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen), z. B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen.*

6.13.8.2 *Folgende Mindestanzahl an Bäumen ist zu pflanzen:*

- *Planstraße A: 14,*
- *Planstraße C: 4,*
- *Planstraße D und Quartiersplatz insgesamt: 8.*

6.13.8.3 *Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 10 m und maximal 25 m betragen, ausgenommen hiervon sind Baumpflanzungen auf dem Walzwerkplatz. Größere Abstände sind ausnahmsweise zur Berücksichtigung von Anforderungen an Feuerwehraufstellflächen oder die Anfahrbarkeit von Grundstücken, zulässig.*

6.13.8.4 *Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen.*

6.13.9 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.

Im Plangebiet sind für die öffentliche sowie die private Außenbeleuchtung nur „insekten-freundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss warm bis neutralweiß mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin und einem Hauptspektralbereich zwischen 570 – 630 nm (Nanometer) betragen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen. Die Abstrahleinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %).

6.13.10 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten. Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen.

6.13.11 Artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen

6.13.11.1 Nistkästen für den Haussperling

Entlang der nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeseite der Parkgarage im Sondergebiet „Parkgarage“ sind mindestens 30 Nistkästen als Ersatzlebensraum für den Haussperling auszubringen. Die Nistkästen sind in einer Mindesthöhe von 3 m, bevorzugt unterhalb eines Dachüberstands, aufzuhängen. Der Einflug-Durchmesser der Nistkästen hat 32 – 35 mm zu betragen; alternativ ist auch ein 35 mm breiter Einflugschlitz (am besten als verdeckter Schlitz) geeignet. Die Nistkästen sollten eine Brutplatzgröße von im Mittel 20 x 20 x 20 cm bieten. Zwischen den Nistkästen sollte ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden. Hierbei sind die Nistplätze in unmittelbar räumlichen Zusammenhang zueinander anzubringen.

Die Nistkästen / -bausteine / -plätze sind auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

6.13.11.2 Habitate als Gefiederpflegeplatz für den Haussperling

Auf der Maßnahmenfläche „M 1“ ist eine mindestens 5 x 2 m große Fläche als Fläche zur Gefiederpflege für den Haussperling durch die Anlage oder den Erhalt vegetationsarmer Flächen und grabbarer, sandiger Rohbodenflächen in besonderer Lage zu schaffen.

6.13.11.3 Reptilienschutzzaun

Vor baulichen Eingriffen und vor der Baufeldfreimachung ist entlang der Gleisanlagen ein Reptilienschutzzaun aufzustellen, der ein Einwandern der Eidechsen ins Baufeld / Plangebiet verhindert. Der Zaun ist aus Rhizom- / Wurzelsperren mit einer Höhe von mindestens 60 cm herzustellen. Der Überlappungsbereich zweier Bahnen muss mit handelsüblichen Verschlusschienen für Rhizomsperren verschraubt werden. Die Befestigungspfähle können aus Holz oder Metall sein. Sehr wichtig ist, dass sie auf der baustellenzugewandten Seite angebracht werden. Die Rhizomsperren sind ca. 10 cm tief in den Untergrund einzubinden.

6.13.11.4 Ersatzlebensraum für Mauereidechsen

In der Maßnahmenfläche „M 1“ sind Habitatstrukturen zur Schaffung von Nahrungsquellen, Tages- und Winterverstecken, Sonnenplätzen sowie Eiablageplätzen durch die Anlage und den Erhalt vegetationsarmer Flächen in Verbindung mit der Anlage und Offenhaltung grabbarer sandiger Rohbodenflächen in besonderer Lage und die Anlage von einem südexponierten Totholzhaufen als Ersatzlebensraum in einer Größe von mindestens 300 m² für die Mauereidechse zu schaffen. Die folgenden Einzelstrukturen sind auf der Fläche herzurichten:

- *Anlage von 8 Überwinterungsplätzen durch Aushub von Vertiefungen (L 4,0 m x B 2,0 m x T 0,8 m) und anschließendes Auffüllen mit Bruchsteinen (100 – 300 mm) bis ca. 80 cm über Geländeoberkante. Sofern geeignet, kann der Aushub (Stein/Erdgemisch) auf der Fläche verbleiben und einseitig um die Überwinterungsplätze (auf der sonnenabgewandten Seite) als kleiner Wall*

angeschüttet werden (Festlegung im Gelände nach Vorgabe durch die Umweltbaubegleitung).

- *Anlage von 4 Eiablagehabitaten in Form von Sandlinsen mit einer Mindestgröße von 2,0 m² (L 2,0 m x B 1,0 m). Die Sandlinsen sollen ca. 0,5 – 0,7 m unter die Geländeoberkante reichen, bündig mit der Geländeoberkante abschließen und in Kontakt mit den Winterquartieren stehen.*
- *Anlage von 4 Totholzhaufen als Verstecke (jeweils ca. 2 m², gemischt aus Astwerk, Stämmen oder Wurzelstubben).*
- *Zur Förderung der Entwicklung von Ruderalfluren wird auf etwa einem Drittel der Fläche der Boden gefräst bzw. oberflächlich gelockert. Der übrige Bereich mit anstehendem, grusig-sandigem Substrat kann als verdichtete, nur gering bewachsene Bodenfläche erhalten bleiben.*

Jährlich aufkommende Gehölze / Spontanvegetation ist zu beseitigen, um eine Verbuschung der Fläche zu verhindern.

Eine Durchgängigkeit des Lebensraumes zu den angrenzenden Bahngleisen ist auch bei notwendigen Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten bzw. bei diesen zu berücksichtigen.

Begründung

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Schutzziele wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, der auch die Grundlage für den Umweltbericht bildet. In diesem wurden u. a. die umweltbezogenen Auswirkungen zu Fauna, Pflanzen und Biotopen ermittelt und bewertet sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Die in diesem Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sowie artenschutzfachliche Maßnahmen werden innerhalb des Plangebietes als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und dienen somit zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich im Plangebiet.

Insgesamt dienen die Festsetzungen zur Anpflanzung sowie dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Zielsetzung zur Schaffung einer Mindestbegrünung im Quartier sowie zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, Herstellung von siedlungsnahen Lebensräumen für siedlungsbewohnende Tiere, Verbesserung des Kleinklimas und Berücksichtigung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen. Ebenfalls wird damit ein Mindestmaß an Begrünung im Stadtbild erzeugt. Zur Sicherung einer Mindestqualität der Bepflanzung wurden Vorgaben zu den Pflanzqualitäten getroffen.

Damit Bäume auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig ihre Funktionen innerhalb des Stadtraumes erfüllen können, soll sich die Arten- und Standortwahl an stadtklimatischen Verhältnissen orientieren. Es sollen klimaangepasste Bäume gepflanzt werden, die insofern hinsichtlich Überwärmung, Trockenstress, Luftverschmutzung, klimabedingter Zunahme von Schadorganismen, etc. besser geeignet sind, langfristig ihre Funktionen im Stadtraum zu erfüllen. Ebenfalls sollen heimische Arten verwendet werden, die dem Standort angepasst dem Naturraum entsprechen sowie insektenfördernd oder

vogelfreundlich sind und somit die Fauna als Lebens- und Nahrungsraum weiter unterstützen.

Bestandsbäume sowie aufgrund anderer Festsetzungen zu pflanzende oder zu erhaltende Bäume können auf die jeweiligen Bepflanzungsvorgaben angerechnet werden, sofern dies in der Festsetzung entsprechend angegeben ist.

Anpflanzung von Gehölzen auf den privaten Grundstücksfreiflächen

Die anteilige Anpflanzung von Laubbäumen bzw. alternativ Großsträuchern auf den begrünten Grundstücksfreiflächen erfolgen aus gestalterischen Gründen und zur Durchgrünung des Plangebietes. Sie berücksichtigen die Lage und angestrebte städtebauliche Dichte eines innerstädtischen Quartiers und gewährleisten eine Mindestbegrünung im innerstädtischen Raum. Weitergehend sollen durch die Neuanpflanzungen die Auswirkungen auf das Kleinklima vermindert und durch die vorrangige Verwendung heimischer Gehölze die Beeinträchtigungen von Lebensraumfunktionen gemindert werden.

Die Anordnung der Begrünung innerhalb der Pflanzfläche „P 1“ stellt in den Teilbaugebieten WA 7, WA 8 und WA 9 eine Mindestbegrünung der Blockinnenbereiche sicher und kann dort insbesondere auch kleinklimatisch wirken. Eine Kombination mit Retentionsräumen kann den im verdichteten Quartier geringen Platzbedarf multifunktional nutzen und steht der Umsetzung einer Bepflanzung bei entsprechender Artenauswahl nicht entgegen.

Zudem ist das Anlegen von Schotter-, Splitt-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien nicht zulässig, um die natürlichen Versickerungsmöglichkeiten weiterhin zu erhalten sowie die Biotop- und Artenvielfalt im Plangebiet zu erhöhen, da in „Kies- / Schottergärten“ die Artenvielfalt stark eingeschränkt ist.

Versickerungsfähige Befestigungen

Die Verwendung versickerungsfähiger Befestigungen wurde im Plangebiet festgesetzt, um die Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers zu reduzieren, diese vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen und die Belastung des bestehenden Kanalsystems zu reduzieren. Die erforderlichen und festgesetzten Versiegelungen innerhalb der Baugebiete werden somit in ihren boden- und wasserhaushaltsbezogenen Auswirkungen abgemildert.

Dachbegrünung / Tiefgaragenbegrünung

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockenes Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekieseten Dachbedeckung hinzuweisen. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Dachflächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auswirkt. Hierdurch wird auch ein Teilausgleich für den Bodenverlust sowie den Wasserhaushalt erreicht. Eine Dachbegrünung trägt auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Ferner ermöglichen begrünte Dächer eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus und insb. der Dachabdichtung durch

Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch Schutz gegen Immissionen. Als weitere ökonomische Funktion verbessert eine Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz.

Die Tiefgaragendachbegrünung erfüllt wie die Dachbegrünung vergleichbare ökologische Funktionen. Begrünte Tiefgaragendächer stellen Ersatzlebensräume für Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer versiegelten Fläche hinzuweisen. Die Begrünung trägt ferner zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als Gestaltungselemente erfüllt eine Tiefgaragenbegrünung stadtgestalterische Funktionen.

Für die Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragen wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats bzw. der Erdüberdeckung festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und damit eine Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen.

Fassadenbegrünung

Ähnlich der Dachbegrünung bietet auch eine Fassadenbegrünung zahlreiche positive Wirkungen auf das Gebäude sowie die unmittelbare Umgebung bzw. das Mikroklima. Die Effekte auf Luftfeuchtigkeit, Schadstoffgehalt sowie Artenvielfalt sind aufgrund des größeren Pflanzenhabitus und des gesamten Wachstums deutlich besser als bei einer einfachen Dachbegrünung, weshalb eine Festsetzung zur Begrünung von Fassaden im Sondergebiet und insofern in den Bereichen mit größeren Fassadenflächen, die sich für diese Begrünung insbesondere eignen, erfolgt.

Anpflanzflächen

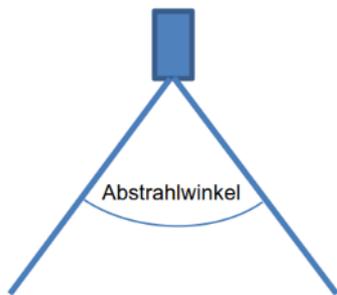
Die Anpflanzflächen „P 2“ und „P 3“ dienen der straßenbegleitenden Ausgestaltung einer Baumreihe, die neben Stadtbildfunktionen auch kleinklimatische und für die Tierwelt Lebensraumfunktionen im Siedlungsraum übernehmen.

Begrünung von öffentlichen Verkehrsflächen

Mit den festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt zum einen eine Qualitätssicherung des öffentlichen Straßenraumes, einem Mindestmaß des begrünten Siedlungsbildes und zum anderen dienen die Anpflanzungen u. a. der Minderung kleinklimatischer Effekte mit Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum und der Schaffung neuer Biotopstrukturen als Lebensraum in der Siedlung.

Außenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Verwendung eines bestimmten Lichtspektrums der Beleuchtung mit einem uv-armen Lichtspektrum erfolgt zum Schutz nachtaktiver Fluginsekten. Ebenso werden die Auswirkungen der Lichtaufhellung („Lichtverschmutzung“) mit der Festsetzung zur Begrenzung der Lichtausstrahlung auf den unteren Halbraum im Plangebiet gemindert. Da in öffentlichen Flächen aus Verkehrssicherheitsgründen ggf. ein anderes Lichtspektrum bzw. ggf. eine andere Lichtabstrahlung erforderlich wird, ist eine Ausnahme im Bebauungsplan für diese Erfordernisse aufgenommen.



Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet werden im Bereich der Brühlstraße in Anbindung an die Domänenstraße 3 Bestandsbäume aufgrund ihrer prägenden Wirkungen und der Tatsache, dass diese erhalten und in die Planung integriert werden können, zum Erhalt festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Umsetzung von Maßnahmen erforderlich, die im Plangebiet selbst umgesetzt werden können.

Nistkästen für den Haussperling

Die Festsetzung zum Aufhängen von Nistkästen und Nistplätzen für den Haussperling dient der Kompensation des Verlustes von vorhandenen Lebens- und Fortpflanzungsstätten im Zuge der Planungsumsetzung sowie der Sicherung und Erhöhung des Angebotes an Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Es erfolgt eine Konzentration und Zuordnung der Nistkästen im Sondergebiet, da Haussperlinge Koloniebrüter sind.

Habitat als Gefiederpflegeplatz für den Haussperling

In der Maßnahmenfläche „M 1“ erfolgt eine multifunktionale Zuordnung von Maßnahmen. Ergänzend zu vegetationsarmen Flächen, die für die Mauereidechse zur Verfügung stehen, wird ein Gefiederpflegeplatz für den Haussperling angeboten, der sich somit auch in unmittelbarer Nähe zu den Nistkästen befindet.

Reptilienschutzzaun

Zum Schutz der vorhandenen Eidechsenpopulation, die sich insbesondere im Bereich der Bahngleise und deren Umgebung aufhält, wird vor baulichen Eingriffen ein Reptilienschutzzaun aufgestellt, um ein weiteres Einwandern der Eidechsen in das Plangebiet zu verhindern und somit eine potentielle Tötung während der Bauarbeiten.

Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen

Der im Plangebiet vorhandene Lebensraum der Mauereidechse kann bei Durchführung der Planung nicht erhalten werden. Vor diesem Hintergrund wird in der Maßnahmenfläche „M 1“, die auch weiterhin in räumlichen Austausch mit der Population der Bahngleise steht, eine Fläche und Maßnahme zur Sicherung und Förderung bzw. Neuschaffung von Habitaten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Mauereidechse, i. S. e. CEF-Maßnahme geschaffen.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahme muss vorlaufend vor dem baulichen Eingriff erfolgen, abgeschlossen und funktionsfähig sein (Herstellungs- und Strukturkontrolle der Maßnahme), damit die Maßnahmenfunktionalität zu Beginn des Eingriffs gewährleistet ist.

6.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung

6.14.1 *Die im zeichnerischen Teil mit „GFL1“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung der Baugrundstücke des Teilbaugebietes WA 6.1 und WA 6.2 zu belasten.*

6.14.2 *Die im zeichnerischen Teil mit „GL 1“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung der Baugrundstücke des Teilbaugebietes WA 14 zu belasten.*

6.14.3 *Die im zeichnerischen Teil mit „G1“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Erschließung der Baugrundstücke des Teilbaugebietes WA 11.2 und WA 11.3 zu belasten.*

6.14.4 *Die im zeichnerischen Teil mit „L1 “ bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließung der Baugrundstücke des Teilbaugebietes WA 6.1 und WA 6.2 zu belasten.*

6.14.5 *Die im zeichnerischen Teil mit „L2 “ bezeichnete Fläche, die der Abgrenzung der Anpflanzfläche „P 1“ entspricht, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Rückhaltung von Niederschlagswasser der jeweiligen Teilbaugebiete im WA 7: WA 7 und MU 7, im WA 8: WA 8, MU 4 und MU 8, im WA 9: WA 9, MU 3 und MU 9 zu belasten.*

Begründung

Zur planungsrechtlichen Sicherung von der verkehrlichen sowie ver- und entsorgungstechnischen Erschließung werden innerhalb des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die mit „GFL 1“ bezeichnete Fläche dient der Sicherung der als private Erschließung für das Teilbaugebiet WA 6.1 und WA 6.2 vorgesehenen Erschließungs- und Versorgungsflächen zur Anbindung an die Brühlstraße.

Zur ver- und entsorgungstechnischen Anbindung des Teilbaugebietes WA 6.1 und WA 6.2 an die Brühlstraße wird zudem ein Leitungsrecht „L 1“ festgesetzt. Die Festsetzung des Leitungsrechts in Kombination mit den überbaubaren Grundstücksflächen in WA 1 ermöglicht zukünftig auch grundsätzlich eine Bebauung an dieser Stelle – unter Berücksichtigung des Leitungsrechts.

Das Leitungsrecht „L 2“, das der Flächenabgrenzung der Anpflanzfläche „P 1“ entspricht, dient der Sicherstellung, dass sich innerhalb der Blockinnenbereiche Anlagen zur

Niederschlagswasserretention auch bei einer Grundstücksteilung über die gesamte Fläche verwirklichen lassen.

Das mit einem „G 1“ festgesetzte Gehrecht dient der rückwärtigen Erschließung der Teilbaugebiete WA 11.2 und WA 11.3. Über diese können die Gärten auch rückwärtig ohne Durchwegung der Gebäude erreicht werden.

Zur Gewährleistung einer ver- und entsorgungstechnischen Anbindung geplanter Reihenhausbebauung im Teilbaugebiet WA 14 sowie zur fußläufigen Erreichbarkeit dieser, wird ein Geh- und Leitungsrecht für die Baugrundstücke in diesem Teilbaugebiet festgesetzt.

6.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzung

Lärmschutzeinrichtung

6.15.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist im Sondergebiet „Parkgarage“ und im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ Lärmschutzeinrichtung wie folgt zu errichten:

- *Die Schalldämmung der Lärmschutzeinrichtung muss mindestens DLR = 24 dB(A) betragen.*
- *Mindestlänge der Lärmschutzeinrichtung auf der vollen Länge der in der Planzeichnung festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“ (obere Schirmkante) ohne Unterbrechung.*
- *Baulicher Anschluss der Lärmschutzeinrichtung ohne Unterbrechung an die Lärmschutzeinrichtung im Teilbaugebiet WA 10.*
- *Durchgehende Mindesthöhe der Lärmschutzeinrichtung mit der gemäß Planeintrag festgesetzten Mindesthöhe von 147,6 m ü. NHN.*
- *Verortung der oberen Schirmkante der Lärmschutzeinrichtung entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“. Im Sondergebiet „Parkgarage“ ist eine Verschiebung der oberen Schirmkante parallel zur festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“ innerhalb der Fläche „für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ in Richtung Norden zu den Bahnanlagen zulässig, sofern die Mindestlänge und die Mindesthöhe durch die parallele Verschiebung ohne Unterbrechung eingehalten werden. Ein Versatz innerhalb der Lärmschutzeinrichtung ist unter den zuvor genannten Mindestanforderungen möglich.*
- *Die Lärmschutzeinrichtung kann ganz oder teilweise als Teil baulicher Anlagen der Nutzungen in den Sondergebieten ausgeführt werden, sofern die zuvor genannten Anforderungen erfüllt sind.*

6.15.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist im Teilbaugebiet WA 10 eine Lärmschutzeinrichtung wie folgt zu errichten:

- Die Schalldämmung der Lärmschutzeinrichtung muss mindestens $DLR = 24 \text{ dB(A)}$ betragen.
- Mindestlänge der Lärmschutzeinrichtung auf der vollen Länge der in der Planzeichnung festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“ (obere Schirmkante) ohne Unterbrechung.
- Baulicher Anschluss der Lärmschutzeinrichtung ohne Unterbrechung an die Lärmschutzeinrichtung im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“.
- Durchgehende Mindesthöhe der Lärmschutzeinrichtung gemäß Planeintrag mit 141,0 m ü. NHN.
- Verortung der oberen Schirmkante der Lärmschutzeinrichtung entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“.

6.15.3 Grundrissorientierung im WA 10

6.15.3.1 Im Teilbaugebiet WA 10 sind Balkone und Loggien (Außenwohnbereiche) nur an der der Bahn abgewandten südöstlichen Gebäudeseite zulässig; hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, verglaste Balkone oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms im jeweiligen Außenwohnbereich am Tag die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschreitet.

6.15.3.2 Im WA 10 ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum (z.B. Wohnraum oder Schlafzimmer) an der lärmabgewandten, südöstlichen Fassadenseite anzuordnen ist.

6.15.4 Baulicher Schallschutz nach DIN 4109

Im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Teilbaugebiete MU 2.1, MU 3 und MU 4 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 sind gemäß DIN 4109-1 (Januar 2018) aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels für das jeweilige Geschoss gemäß Planeintrag in Teilplan 3 und 4 zu bestimmen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten niedrigere als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen. Ausnahmen von der Festsetzung zu Lüftungseinrichtungen können zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches

Gutachten die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachgewiesen wird. In den urbanen Gebieten sind dabei die Orientierungswerte für Mischgebiete maßgeblich.

Begründung

Im Plangebiet ergeben sich erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen, insbesondere von der Bahnstrecke Trier-Koblenz, der Schönbornstraße und der Domänenstraße. Durch die Lärmeinwirkungen werden sowohl im Tag- und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete und urbane Gebiete überschritten (Vgl. dazu Umweltbericht, Kap 2.3).

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen werden als aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Lärmschutzeinrichtung entlang der Bahn

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund von Verkehrslärmeinwirkungen der Bahn nördlich des Plangebietes sieht das städtebauliche Konzept einen geschlossenen Lärmschutzriegel vor. Dieser besteht aus der geplanten Parkgarage, der geplanten Sporthalle und einer ergänzenden Lärmschutzwand im WA 10. Die Maßnahmen werden insgesamt als durchgängige Lärmschutzeinrichtung im Sondergebiet „Parkgarage“, im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ sowie im Teilbaugebiet WA 10 festgesetzt. Die Festsetzung stellt unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Gebäuderiegel die Mindestanforderungen an die Lärmschutzeinrichtung hinsichtlich Lage, Länge und Mindest-Höhe (obere Schirmkante) sicher.

Grundrissorientierung

Im allgemeinen Wohngebiet WA 10 sind durch den Schienenverkehr Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 64 dB(A) am Tag und in der Nacht zu erwarten. Diese können mit der geplanten Lärmschutzeinrichtung oberhalb des Erdgeschosses nicht wirksam abgeschirmt werden. Daher sind Balkone und Loggien nur an der lärmabgewandten Gebäudeseite nach Süden zulässig, es sei denn sie können durch entsprechende bauliche Maßnahmen die Orientierungswerte am Tag der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete einhalten.

Terrassen im Erdgeschoss können auch an der Nordwest- bzw. Südwestseite angeordnet werden, da diese durch die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ausreichend abgeschirmt werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass in jeder Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Gebäudeseite, d. h. ohne Sichtverbindung zur Bahnstrecke, zu errichten ist. Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz, wonach in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, fensterunabhängige Belüftung vorzusehen ist (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) wird diese planungsrechtliche Vorgabe als adäquates Mittel angesehen, hier ausreichende Mindestwohnqualitäten zu sichern.

Baulicher Schallschutz nach DIN 4109

Aufgrund der verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet sind nahezu im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nur in den Teilbaugebieten MU 2.1, MU 3 und MU 4 werden die Orientierungswerte eingehalten.

Die Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 definiert. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgte dabei geschossweise unter Berücksichtigung der Abschirmung durch die vorhandene Bebauung sowie die geplanten Lärmschutzeinrichtungen. Die differenzierte Darstellung nach Geschossen ist notwendig, da sich hinter der Lärmschutzeinrichtung sowie hinter vorhandenen Gebäuden in den oberen Geschossen deutlich höhere Lärmpegel ergeben als in den unteren Geschossen.

Die Abschirmung der neu geplanten Gebäude im Plangebiet wurde nicht berücksichtigt, insofern berücksichtigen die maßgeblichen Außenlärmpegel jeweils die ungünstigste Ausbreitungssituation.

Da auf lärmabgewandten und -abgeschirmten Gebäudeseiten geringere Pegel zu erwarten sind, können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, wenn ein entsprechender gutachterlicher Nachweis des ausreichenden Schallschutzes vorliegt.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen. Ausnahmen von der Festsetzung zu Lüftungseinrichtungen können zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachgewiesen wird. Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden sind insbesondere Schlafzimmer und Kinderzimmer, Bettenräume in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

6.16 Flächen, auf denen bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände nicht zulässig sind – bedingte Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen

Festsetzung

Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.16.1 In den Teilbaugebieten MU 2 bis MU 9 sowie den Teilbaugebieten WA 5 bis WA 14 ist die Nutzung erst zulässig, wenn die Lärmschutzeinrichtungen gemäß Festsetzung Nr. 6.15 errichtet sind. Davon ausgenommen sind Änderungen von baulichen Anlagen im Teilbaugebiet WA 5.

6.16.2 Wird die Lärmschutzeinrichtung ganz oder teilweise als Teil baulicher Anlagen der Nutzungen in den Sondergebieten ausgeführt, muss diese mindestens als Rohbau i. S. d. § 78 Abs. 3 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) (Fertigstellung Rohbau) errichtet sein.

6.16.3 *Die Nutzung kann vorher zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt ist, dass die Aufnahme der Nutzung i. S. d. § 79 LBO (Benutzung der baulichen Anlage) erst nach Errichtung der Lärmschutzeinrichtung erfolgt.*

Begründung

In den Teilbaugebieten MU 2 bis MU 9 sowie den Teilbaugebieten WA 5 bis WA 14 ist die Nutzung erst zulässig, wenn die Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bahn errichtet sind. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Lärmschutzmaßnahmen bei Aufnahme der Nutzung wirksam sind. Mit der Herstellung der schutzbedürftigen Bebauung kann unter dieser Bedingung vor Fertigstellung der Lärmschutzeinrichtung begonnen werden.

Änderungen von baulichen Anlagen im Teilbaugebiet WA 5 sind davon ausgenommen, da Änderungen an vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet nicht von der Fertigstellung einer Lärmschutzmaßnahme für die Neubebauung abhängig gemacht werden sollen.

6.17 Örtliche Bauvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzung

16.17.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBO)

Dachform / Dachneigung

1 *In den Teilbaugebieten WA 7 bis WA 13 sowie MU 2 bis MU 9 sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.*

2 *In den WA 2 bis WA 4, WB 1 und MU 1 sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30°, Walm- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 60 - 80° in der unteren Ebene und maximal 35° in der oberen Dachebene zulässig.*

Straßenseitig dürfen Dachgauben und Zwerchhäuser in der Summe 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der First von Dachgauben und Zwerchhäusern muss mind. 50 cm (lotrecht) unter dem Hauptfirst liegen. Traufen dürfen lediglich von Zwerchhäusern unterbrochen werden.

Straßenseitig sind Dachbalkone und Dacheinschnitte in die Dachfläche nicht zulässig.

Dachgauben und Zwerchhäuser in oberen Dachebene von Mansarddächern sind unzulässig.

Dacheindeckungen geneigter Dächer sind ausschließlich in grauem bis schwarzem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer zulässig. Glänzende, stark reflektierende und edelengobierte Materialien sind nicht zulässig.

3 *Die festgesetzten Dachformen gelten für alle Hauptgebäude, d. h. Gebäude, die weder Nebengebäude noch Garagen sind.*

16.17.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In den Baugebieten sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- oder öffentlichen Grünflächen bis maximal 0,5 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind

Einfriedungen zur Abschirmung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter gemäß Festsetzung Nr. II 1.6.

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

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

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

- 1 *Im Plangebiet sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.*
- 2 *Im Plangebiet sind Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Himmelsstrahler und Fahnenmasten nicht zulässig.*
- 3 *Im Plangebiet dürfen Werbeanlagen die Elemente der Fassadengliederung, z.B. Bauteile wie Gesimse, Pilaster, Risalite, Rahmungen, Fenster, historische Hauszeichen oder Inschriften, nicht überdecken.*
- 4 *Im Plangebiet ist das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Grundstücksmauern nicht zulässig.*
- 5 *In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14 sowie MU 2 bis MU 9 sind selbstständige Werbeanlagen nicht zulässig.*
- 6 *In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14 sowie MU 2 bis MU 9 müssen Werbeanlagen und Firmenaufschriften vollflächig (fassadenbündig) auf der Fassade untergebracht werden. Sie dürfen*
 - *ausschließlich in horizontaler Ausführung errichtet werden,*
 - *eine maximale Höhe der Werbeanlage von 0,75 m nicht überschreiten und*
 - *maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.*

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

Je Nutzungseinheit ist nur eine Werbeanlage auf Fassadenflächen und eine Werbeanlage als Ausleger zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies für jede Straßenfassade.

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb des 1. Obergeschosses ist nicht zulässig.

- 7 *In den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 5, WB 1 bis WB 3 sowie MU 1 sind selbstständige Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3 m² zulässig.*

Je Nutzungseinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies für jede Straßenfassade.

Freistehende Sammelhinweisschilder und Werbeanlagen zur Besucherführung sind nur im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig.

In den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 5, WB 1 bis WB 3 sowie MU 1 müssen (unselbstständige) Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden vollflächig (fassadenbündig) auf der Fassade untergebracht werden. Sie dürfen

- *ausschließlich in horizontaler Ausführung errichtet werden,*
- *eine maximale Höhe der Werbeanlage von 0,75 m nicht überschreiten und*
- *maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.*

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

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.

Je Nutzungseinheit ist nur eine Werbeanlage auf Fassadenflächen und eine Werbeanlage als Ausleger zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies für jede Straßenfassade.

Begründung

Dachgestaltung / Dachform

Gemäß der städtebaulichen Konzeption sollen im Plangebiet unterschiedliche Dachformen zulässig sein, die in den jeweiligen Teilbaugebieten ein einheitliches Erscheinungsbild wiedergeben.

In den Teilbaugebieten WA 7 bis WA 13 sowie MU 2 bis MU 9 sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig. Damit wird innerhalb des neuen Quartiers auf dem ehemaligen Walzwerkgelände eine einheitliche Dachlandschaft gewährleistet, die zudem die Voraussetzungen zur Integration begrünter Dächer, Retentionsräume und zur Integration von Anlagen für erneuerbare Energien begünstigt.

In den Teilbaugebiet WA 2 bis WA 4 und WB 1 und MU 1 wird aufgrund des bislang noch einheitlich geprägten Straßenbildes entlang der Domänenstraße und zum Erhalt dessen die vorherrschende Dachform mit der Zulässigkeit von Sattel-, Walm-, Mansarddächern mit einer Neigungsbeschränkung festgesetzt.

Mit der Festsetzung zu Dachaufbauten wird das Erscheinungsbild der Dachlandschaft, insbesondere auch zu öffentlichen Räumen und zu benachbarter Wohnbebauung hin geregelt. Die Festsetzung regelt, welche Aufbauten zulässig sind und ergänzend welche Höhe diese erreichen dürfen bzw. inwieweit diese von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurücktreten müssen.

Dacheindeckung

Um dem bestehenden Erscheinungsbild der Dachlandschaft entlang der Domänenstraße Rechnung zu tragen werden in den Teilbaugebieten WA 2 bis WA 4, WB 1 und MU 1 Vorgaben für die Farbgestaltung von geneigten Dächern aufgenommen. Durch die Festsetzung soll eine Anpassung an den baulichen Bestand und auch bei Erneuerung von Dachdeckungen bzw. bei Neubau die Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes erfolgen.

Es sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, z.B. durch ortsuntypische oder glänzende Dacheindeckungen, vermieden werden.

Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter

Mit der Festsetzung zur Gestaltung von Müll- und Abfallbehältern wird dem Ortsbild zur optischen Abschirmung insbesondere von Müllsammelplätzen mit Ansichtsmöglichkeiten aus dem Straßenraum und von Nachbargrundstücken Rechnung getragen.

Einfriedungen

Die baugestalterischen Festsetzungen zu Einfriedungen regeln ein einheitliches Bild von Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum und öffentlichen Grünflächen. Sie gewährleistet durch die Beschränkung der Höhe eine Wahrnehmung und Austausch der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Aufenthaltsbereiche und fördern die soziale Kontrolle im öffentlichen Raum.

Werbeanlagen

Stadtgestalterisch nicht beabsichtigte Wirkungen, die durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen oder eine unangemessene Höhe oder Lage von Werbeanlagen entstehen können, werden im Plangebiet durch die Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen vermieden. Hierbei erfolgt die Differenzierung zwischen dem Bestandsgebiet und dem neu geplanten Quartier innerhalb des ehemaligen Walzwerkgeländes.

Es sind Werbeanlagen nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Außenwerbeanlagen für Fremdwerbung außerhalb des Plangebietes sind unzulässig. Eine weite Sichtbarkeit und Dominanz der Werbeanlagen wird beispielsweise durch die Höhenbeschränkung und den Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Dachflächen vermieden. Ebenso werden störende Einflüsse, die durch ständig bewegte bzw. beleuchtete Werbung entstehen können, mit der Festsetzung ausgeschlossen. Ebenfalls wird die Zulässigkeit selbstständiger Werbeanlagen zur Begrenzung deren Anzahl, Höhe und deren Ansichten unter Berücksichtigung des städtischen Rahmenplanes „Außenwerbung“ auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt und damit Auswirkungen auf das Ortsbild begrenzt.

6.17.2 Stellplatzsatzung

1 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 88 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz)

Festsetzung

1 Die Satzung gilt für die Teilbaugebiete WA 6 bis WA 14 sowie MU 2 bis MU 9.

- 2 *Für Stellplätze und Garagen zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen gilt § 47 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Landes Rheinland-Pfalz zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.*
- 3 *Die Zahl der gem. Nr. 2 notwendigen Stellplätze kann um bis zu 30 v. H. reduziert werden, wenn das Grundstück im Bereich eines Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel einer Reduzierung der Anzahl und der Nutzung privateigener Kraftfahrzeuge liegt und der Antragsteller sich zur Umsetzung der damit verbundenen Ziele schriftlich verpflichtet (teilweise Aussetzung der Stellplatzpflicht).*

Begründung

Die für den Bebauungsplan aufgenommene Stellplatzsatzung für den Kfz-Verkehr umfasst nur die Teilbaugebiete, die im ehemaligen Walzwerkgelände liegen.

Wesentlicher Aspekt der Entwicklung im ehemaligen Walzwerk ist die größtenteils räumliche Entkopplung von Wohnen/ Arbeiten und Stellplätzen, insbesondere durch die Verortung eines Großteils der Stellplätze in der Quartiersgarage. Ebenfalls zu berücksichtigen ist die räumliche Nähe zur Innenstadt, zum Nahversorgungszentrum an der Schönbornstraße (BK 24), zu Angeboten des öffentlichen Nahverkehrs sowie ein verkehrsträgerübergreifendes Mobilitätskonzept, aufgrund dessen unter Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen gegenüber konventionellen Wohnquartieren die Stellplatzanzahl für den Kfz-Verkehr reduziert werden kann. Angestrebt wird ein autoarmes Wohngebiet mit reduziertem Kfz-Besitz und einer reduzierten Nutzung von Kraftfahrzeugen.

Der Anspruch auf ein autoreduziertes Quartier mit dem teilweisen Verzicht auf PKW-Besitz setzt jedoch gleichzeitig voraus, dass die für ein konventionelles Quartier gesetzlich definierten Anforderungen zum Nachweis von Stellplätzen modifiziert werden. Die vorgesehene Lenkung auf die Quartiersgarage sowie das vom Mobilitätskonzept vorgesehene Angebot zur Förderung des Radverkehrs, inkl. Radverleihsystemen, ein Car-Sharing-Angebot, die Stärkung der Nahversorgung im Quartier selbst aufgrund des Angebotes unterschiedlicher Nutzungen von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, etc. sowie sonstige Maßnahmen im Mobilitätskonzept, wie eine Austauschplattform für Mitfahrgelegenheiten, Hol- und Bringdienste, persönliche Beratung, o. ä. und die fußläufige und radverkehrliche Durchquerung im Quartier tragen diesem Sachverhalt Rechnung.

Vor diesem Hintergrund wurde in den Bebauungsplan BK 30 eine Stellplatzsatzung für den Kfz-Verkehr auf Grundlage von § 88 Abs.3 LBO integriert. Hiernach gilt u.a., dass die Gemeinden für abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets oder für bestimmte Fälle durch Satzung auf die Herstellung von Stellplätzen ganz oder teilweise verzichten können. Voraussetzung ist, dass die Bedürfnisse des Verkehrs nicht entgegenstehen oder ein Bedarf an Stellplätzen nicht besteht, insbesondere weil die Benutzerinnen und Benutzer der baulichen Anlagen öffentliche Verkehrsmittel in Anspruch nehmen können.

Für die von der Satzung erfassten Bereiche gelten grundsätzlich die Anforderungen gem. § 47 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift (VV) des Landes Rheinland-Pfalz zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge¹⁷. Hierbei kommen

üblicherweise in Trier jeweils die Mittelwerte der in der VV angegebenen Spannen für die Zahl der notwendigen Stellplätze zur Anwendung - insofern für eine Bebauung im Stile von Einfamilienhäusern (max. 2 Wohneinheiten) 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, 1,25 Stellplätze je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau, beim Gewerbe jeweils der Mittelwert je nach Nutzung.

Die im Bebauungsplan BK 30 integrierte Stellplatzsatzung eröffnet unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte eine Reduzierung der Anzahl und Nutzung von Kfz. Hierbei kann die Zahl der notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks im Bereich des Mobilitätskonzeptes sowie der Verpflichtung zur Umsetzung der Ziele des Mobilitätskonzeptes um 30 % reduziert werden. Dies wurde u. a. im Rahmen der Verkehrsuntersuchung mit Zuordnung von Stellplätzen zu den Tiefgaragen bzw. Quartiersgaragen berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes soll geprüft werden, inwiefern die mit der möglichen Reduzierung des Stellplatzschlüssels verbundenen Auswirkungen weiteren Handlungsbedarf beispielsweise in Form der Ermöglichung einer „Rückfalloption“ zur Herstellung weiteren Parkraumes im Gebiet (beispielsweise durch Erweiterung der Quartiersgarage) oder der Einführung einer Parkraumbewirtschaftung im Umfeld erfordern. Die konkrete Umsetzung mit Berücksichtigung einer 30 %-igen Reduktionsmöglichkeit der notwendigen Stellplatzanzahl im Wohnen und Gewerbe wird zwischen der Stadt Trier und der Triwo GmbH in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

Festsetzung

1 Allgemeines

Die Satzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Fahrrad zu erwarten ist, sind gemäß § 47 Abs. 1 LBauO Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplätze) in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit gemäß dieser Satzung herzustellen.

Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Notwendige Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), MinBl. 2000, S. 231; MinBl. 2020, S. 190, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 05.10.2020 (MinBl. 2020, S. 190).

- 2 *Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze*
 - 2.1 *Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der nachstehenden Richtwerttabelle.*
 - 2.2 *Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der nachstehenden Richtwerttabelle nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Tabelle für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.*
 - 2.3 *Bei der Ermittlung der Gesamtzahl der herzustellenden notwendigen Fahrradabstellplätze ist auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden (ab 0,5 aufrunden).*
- 3 *Lage, Größe, und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze*
 - 3.1 *Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist dies nicht möglich, können sie auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung hergestellt und müssen dauerhaft unterhalten werden. Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung von maximal 50 Metern zum Baugrundstück (Grundstücksgrenze). Die Benutzung ist öffentlich-rechtlich (z.B. durch Baulast) zu sichern und vor Baubeginn nachzuweisen. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Fahrradstellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.*
 - 3.2 *Als Herstellung auf einem anderen Grundstück gilt auch die Beteiligung an einer vorhandenen Anlage, wenn diese die Voraussetzungen nach Abs. 1 erfüllt und die betreffenden Stellplätze nicht bereits als Fahrradabstellplätze eines anderen Vorhabens nachgewiesen sind.*
 - 3.3 *Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, leicht und verkehrssicher erreichbar sein. Alternativ ist eine Anordnung max. ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern die Erreichbarkeit über Rampen (Neigung max. 15 %) oder Treppen mit Rampen oder Schieberillen oder ausreichend große Aufzüge leicht und verkehrssicher sichergestellt ist. Dies gilt nicht für Fahrradabstellplätze für Besucher. Im Falle von Aufzügen/ Schiebemöglichkeiten sind (sofern diese nicht für Lasten-räder / Fahrradgespanne geeignet ausgeführt werden) für diese Fahrradtypen die nach dieser Satzung notwendigen Abstellmöglichkeiten an ebenerdiger Stelle zu schaffen.*
 - 3.4 *Für Fahrradabstellplätze ist eine Fläche von mindestens 1,5 m² (2,00 m x 0,75 m) pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche vorzuhalten. Eine Unterschreitung dieser Fläche ist möglich, wenn durch ein Ordnungssystem eine benutzergerechte Handhabe nachgewiesen wird. Je 10 Fahrradabstellplätze ist mindestens eine Fläche von mindestens 2,5 m² für Fahrräder mit Anhänger, Lastenräder oder ähnliches vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Länge und Breite der Flächen sind jeweils an die Abmessungen handelsüblicher Lastenräder / Fahrradgespanne anzupassen (z.B. 3,00 m x 0,83 m).*

- 3.5 Insbesondere die in 3.4 genannten Größen sind als Mindestgrößen zu verstehen. Sofern die Platzverhältnisse es erlauben, sollen grundsätzlich alle Fahrradabstellanlagen großemäßig für alle Nutzeransprüche (Fahrräder, Lastenfahrräder, Fahrradgespanne mit Anhänger etc.) ausgestaltet werden. Auf eine spezielle Kennzeichnung der Lastenradstellplätze kann verzichtet werden, wenn grundsätzlich aufgrund der Abmessungen eine Wahlfreiheit besteht.
- 3.6 Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnavrichtungen auszustatten, die es ermöglichen, den Fahrradrahmen anzuschließen. Reine Laufradhalter sind unzulässig.
- 3.7 Bei Fahrradabstellplätzen für Besucherinnen und Besucher ist in besonderem Maße auf eine gute Auffindbarkeit und leichte Zugänglichkeit zu achten. Sie sind daher in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen und müssen direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche und auf gleichem Niveau zu erreichen sein. Auf Türen bzw. Tore soll verzichtet werden.
- 3.8 Fahrradabstellplätze müssen einzeln zugänglich, ausreichend beleuchtet und witterungsgeschützt sein. Für Besucherstellplätze kann auf einen Witterungsschutz verzichtet werden.
- 3.9 Die relevanten technischen Regelwerke der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), insbesondere die „Hinweise zum Fahrradparken“ sind bei der Planung und Ausführung von Fahrradabstellplätzen zu beachten.

Richtwerttabelle für Fahrradabstellplätze

Nr.	Bauvorhaben	Richtwert Fahrrad (Mindestwerte)	Hiervon für Besucher*innen
1 Wohngebäude			
1.1	Wohnungen < 65 m ² (sowohl im Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausbau)	2 Stpl.	
1.2	Wohnungen > 65 m ² (sowohl im Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausbau)	4 Stpl.	
1.3	Altenwohnungen	1 Stpl./5 WE mind. 2 Stpl. (nicht einzelnen WE zugeordnet)	1 Stpl. je 25 Wohnungen (nicht einzelnen WE zugeordnet)
1.4	Seniorenwohnheime	1 Stpl./25 Betten mind. 2 Stpl.	1 Stpl./ 10 Betten mind. 2 Stpl.
1.5	Wohnheime für Studierende	1 Stpl./Bett mind. 2 Stpl.	1 Stpl. / 4 Betten
2 Pflegeeinrichtungen			
2.1	Altenpflegeheime		1 Stpl. / 10 Betten, mind. 2 Stpl.
3 Bildungseinrichtungen			
3.1	Kindergärten, - tagesstätten	10 Stpl./ Gruppe (9 davon Kinderfahrräder)	1 Stpl. / 2 Gruppen, mind. 2 Stpl.
4 Gewerbliche Anlagen			

4.1	Gewerbe- und Handwerksbetriebe	1 Stpl./100 m ² NF	20 %
4.2	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl./100 m ² NF	50 %
4.3	Lagerräume, -plätze	1 Stpl./1.000 m ² NF	-
4.4	Kfz-Werkstätten	2 Stpl.	-
4.5	Automatische Kfz-Waschstraßen	2 Stpl.	-
4.6	Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	-	-
5 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
5.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl./70 m ² NF	50 %
5.2	Büro- und Verwaltungsräume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Arztpraxen)	1 Stpl./35 m ² NF	75 %
6 Verkaufsstätten			
6.1	Läden, Geschäftshäuser (< 800 m ² Verkaufsfläche)	1 Stpl./50 m ² VK, mind. 3 Stpl., davon mind. 1 für Lastenrad	75 %
6.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl./50 m ² VK, mind. 3 Stpl., davon mind. 1 für Lastenrad	75 %
6.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m ² Verkaufsfläche)	1 Stpl. / 100m ² VK, mind. 2 Stpl. für Lastenräder	90 %
6.4	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	1 Stpl./ 300 m ² VK mind. 2 Stpl. für Lastenräder	90%
7 Versammlungsstätten			
7.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl./ 25 Sitze	90 %
7.2	Sonstige Versammlungsstätten	1 Stpl./ 25 Sitze	90 %
7.3	Gemeindekirchen	1 Stpl./ 25 Sitze	90 %
7.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl./ 25 Sitze	90 %
8 Sportstätten			
8.1	Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl./ 50 m ² Hallenfläche	90 %
8.2	Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl./ 50 m ² Hallenfläche zzgl. 1 Stpl. /10 Besucherplätze	90 %
8.3	Kegel- und Bowlingbahnen	2 Stpl. /Bahn	90 %
8.4	Fitnesscenter, Saunen, Solarien	1 Stpl./ 50 m ² NF	90 %
9 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
9.1	Gaststätten, Imbiss und Kiosk mit Sitzgelegenheiten	1 Stpl. / 10 m ² Gastraumfläche	90 %
9.2	Biergärten	1 Stpl. / 25 m ² Freiraumfläche	90 %

9.3	Tanzlokale, Diskotheken	1 Stpl. / 10 m ² Gastraumfläche	90 %
9.4	Hotels, Pensionen, andere im Gewerbegebiet zulässige Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. /5 Zimmer, mind. 4 Stpl.	25 %
9.5	Jugendherbergen	1 Stpl. / 10 Betten	25 %

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

Begründung

Die Bau- und Genehmigungspraxis zeigt, dass das Thema Stellplätze in den letzten Jahren und Jahrzehnten primär unter dem Aspekt der Unterbringung von Kfz betrachtet und berücksichtigt wurde. § 47 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sagt hierzu, dass bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Der Vollzug dieser Vorschrift wird durch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge geregelt, in der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für unterschiedliche Nutzungen aufgeführt werden.

Bezüglich Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern heißt es in § 47 LBauO jedoch lediglich, dass Abstellplätze für Fahrräder herzustellen sind, soweit ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist und Bedürfnisse des Verkehrs es erfordern. Eine entsprechende Verwaltungsvorschrift analog zu den Kfz-Stellplätzen existiert nicht. Dementsprechend wurde das Thema bisher insbesondere im Rahmen der Genehmigung privater Bauvorhaben eher „stiefmütterlich“ behandelt.

Die verkehrspolitischen und v.a. auch klimaökologischen Diskussionen der letzten Zeit zeigen jedoch, dass hier ein Umdenken unumgänglich ist. Das im Jahr 2015 beschlossene Radverkehrskonzept 2025 als Teilbaustein des Mobilitätskonzeptes 2025 der Stadt Trier führt hierzu bereits aus, dass „im Bereich privatwirtschaftlich betriebener Einzelziele (...) die Stadt Trier nach § 88 (2) der LBauO „die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder verlangen (kann), wenn Bedürfnisse des Verkehrs dies erfordern; die erforderliche Größe, die Lage und die Ausstattung können in der Satzung festgelegt werden. (...) Hier sollte in jedem Fall ein Kriterienkatalog für die Ausstattungsmerkmale solcher Abstellanlagen erarbeitet werden“.

Im Jahr 2019 hat die Stadt Trier den sog. „Klimanotstand“ erklärt (Vorlage 352/2019). Im entsprechenden Beschluss des Stadtrates wird die Anerkennung gefordert, dass die „Klimakrise eine existentielle Bedrohung ist und deswegen schnell und konsequent gehandelt werden muss.“ Auch unter diesem Aspekt ist ein Handeln gefordert, dass die Belange des Radverkehrs weiter fördert und stärkt. Die Dringlichkeit und Präsenz des Themas Fahrradabstellanlagen wurde zwischenzeitlich auch durch einen Antrag der FDP Fraktion vom Januar 2022 deutlich. Der Rat der Stadt Trier hat daraufhin im Februar 2022 den Arbeitskreis Radverkehr damit beauftragt, sich mit der Erstellung eines Konzeptes für den Ausbau der Fahrradabstellanlagen zu befassen und die Ergebnisse zu gegebener Zeit dem Stadtrat vorzulegen. Insbesondere die Frage, wie der Ausbau von Abstellanlagen auch auf

überwiegend privaten Flächen unterstützt werden kann und welche Standards seitens der Stadt in diesem Zusammenhang von den Bauherren erwartet werden wurde als Arbeitsauftrag gegeben. Ebenso die Frage, wie der verstärkten Nutzung von teuren Spezialfahrrädern sowie E-Bikes und Pedelecs durch erhöhte Sicherheit von Abstellanlagen Rechnung getragen werden kann. (Vorlage 034/2022).

Die nun in den Bebauungsplan aufgenommene Satzung „Fahrradstellplätze“ erfolgt auf Basis der vorgenannten Rahmenbedingungen und definiert die Anforderungen an Lage, Anzahl und Beschaffenheit der Fahrradabstellanlagen für unterschiedliche, im Plangebiet zulässige Nutzungen.

Definiert werden dabei die Bedarfe, die durch die jeweilige Nutzung selbst ausgelöst werden, ergänzt um den jeweiligen Besucheranteil. An die Besucherstellplätze werden weitergehende Anforderungen bzgl. leichter Zugänglichkeit und Auffindbarkeit definiert. Jeder Bauherr muss im Bauantragsverfahren den Nachweis erbringen, dass er die entsprechende Anzahl an Fahrradstellplätzen gem. der in der Satzung definierten Richtwerte erfüllt. Auch die in der Satzung definierten „Qualitätsstandards“ (Größe, Lage, Beschaffenheit) sind nachzuweisen.

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

6.18 Festsetzungen aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Festsetzung

Niederschlagswasserbewirtschaftung – Umgang mit anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Die Entwässerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird in den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14, MU 2 bis MU 9 sowie den Sondergebieten „Parkgarage“ und „Sporthalle und Parken“ wie folgt geregelt:

In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14, MU 2 bis MU 9 sowie den Sondergebieten „Parkgarage“ und „Sporthalle und Parken“ ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.

Folgende Anforderungen sind mindestens für die Rückhaltung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück umzusetzen:

- *Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sowie die durch Tiefgaragen oder sonstige bauliche Anlagen unterbauten Flächen, die nicht überbaut sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als Zuwegung oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, sind ab einer Größe von 20 m² auf mindestens 85 % der Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte*

Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 10 cm anzulegen.

- *Zusätzlich sind in den Teilbaugebieten WA 10, WA 11.1, WA 11.2 und WA 11.3 für die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswasser Retentionsanlagen auf dem Grundstück vorzuhalten und so zu dimensionieren, dass die zulässige Einleitmenge je ha angeschlossener Grundstücksfläche von maximal 0,5 l/s nicht überschritten wird.*
- *Im Teilbaugebiet WA 7, WA 8 und WA 9 sind innerhalb der mit „P 1“ bezeichneten Fläche Retentionsräume zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Retentionsvolumen von jeweils 20 m³ im jeweiligen Teilbaugebiet vorzuhalten.*

In den Baugebieten ist die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser zulässig.

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

Der Überlauf und der Drosselabfluss der Rückhalteanlagen ist über den Grundstücksanschluss an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

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

Der Nachweis über die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

Begründung

Zur Sicherung der Entwässerungskonzeption sowie zur Berücksichtigung von Zielen bzgl. des Klimawandels – Stichwort „Schwammstadt“ – werden Festsetzungen zum Umgang mit dem nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert und die Belastung des bestehenden Kanalsystems berücksichtigt werden.

Da es im Plangebiet schlechte Untergrundverhältnisse hinsichtlich der Eignung für die Versickerung gibt und aufgrund der geplanten verdichteten Bebauungsstrukturen im innerstädtischen Bereich der Platz für Versickerungsanlagen eingeschränkt ist, wurden die Festsetzungen getroffen, dass das Niederschlagswasser über ein bestimmtes Retentionsvolumen auf den Dachflächen anteilig zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten ist. Hierbei wurde zwischen den Dachflächen der Gebäude sowie den Dachflächen von Untergeschossen / Tiefgaragen hinsichtlich des Rückhaltevolumens und Begrünungsanteils unterschieden, da auf den Untergeschossen / Tiefgaragen weitere Funktionen – Terrassen, private Wege – etc. liegen.

Zur Ermittlung der abflusswirksamen Fläche werden alle bebauten und befestigten Flächen des Baugrundstückes herangezogen. Die Verringerung der abflusswirksamen Fläche durch begrünte Dächer oder wasserdurchlässig befestigte Beläge ist nach den Abflussbeiwerten der

jeweils aktuellen DIN 1986-100 zu ermitteln. Die Berechnung des erforderlichen Retentionsvolumens erfolgt nach Abzug aller abflussmindernden Maßnahmen.

Die Rückhaltung wird insbesondere über die Dachflächen und über Stauraumkanäle im öffentlichen Raum erfolgen. Hierbei ist eine vorgeschaltete Brauchwassernutzung möglich.

6.19 Kennzeichnungen

Die Kennzeichnungen tragen insbesondere dem Vorsorgegedanken Rechnung und besitzen eine Hinweisfunktion für nachfolgende Zulassungsverfahren und die Ausführungsplanung hinsichtlich der Beachtung dieser Belange.

Zur Berücksichtigung der im Bodenschutzkataster vorhandenen Eintragungen erfolgt eine Kennzeichnung im Bebauungsplan. Ebenfalls erfolgt hierüber der Hinweis auf die nicht räumlich eingegrenzte Schadstofffahne im Grundwasser im Nordosten des Plangebietes, um bei möglichen Tiefbauarbeiten diesen Sachverhalt zu berücksichtigen.

Altlast / Altablagerung / Bodenschutz – Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Für die Flächen des ehemaligen Walzwerkes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß der SDG Nord folgende Eintragungen im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz vor:

Reg. Nr.	BoKat-Flächen
211 00 000 – 0314	Altablagerung „Walzwerk“
211 00 000 – 0108	Trierer Walzwerke AG, Brühlstr. 14-15

Die Altablagerung „211 00 000 - 0314; Altablagerung „Walzwerk“ wird derzeit im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als dekontaminierte Altablagerung geführt. Eine Gefährdung der Schutzgüter kann ausgehend von der Altablagerung ausgeschlossen werden.

Der Altstandort „211 00 000 - 0108, Trierer Walzwerke AG, Brühlstr. 14-15“ wird derzeit im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland—Pfalz als beseitigter Altstandort im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt. Eine Gefährdung der Schutzgüter kann ausgehend von dem Altstandort ausgeschlossen werden.¹⁸

Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplans bestehen Anhaltspunkte, dass dieser Bereich von einer mit Tetrachlorethen belasteten Schadstofffahne unterquert wird.

In Abstimmung mit der SGD Nord wurde der Bereich an der Nordgrenze des ehemaligen Walzwerkes auf eine verbleibende mögliche Beeinträchtigung durch Bodenluftbelastungen untersucht. In einer Messstelle können hier an der Grundstücksgrenze im Grundwasser in

einer Tiefe von ca. 9 m Belastungen mit LHKW (hier im Wesentlichen Tetrachlorethen / PER) nachgewiesen werden. Durch ergänzende Untersuchungen vom Januar 2022 können keine Schadstoffgehalte in der Bodenluft des oberflächennahen Untergrundes nachgewiesen werden. Eine Gefährdung oder schädliche Beeinflussung der Gefährdungspfade „Boden-Innenluft-Mensch“ und „Boden-Außenluft-Mensch“ ist daher nicht zu erwarten.

Die Herkunft des im tiefen Grundwassers vorhandenen Schadstoffes - und auf dem Walzwerkstandort nicht eingesetzten Stoffes (PER) – resultiert vermutlich aus der Schadstofffahne eines östlich gelegenen ehemaligen Gewerbebetriebes.

Besondere oder ergänzende Maßnahmen sind für das untersuchte Gelände bei einer möglichen Nutzungsänderung nicht erforderlich.¹⁹

Potentielle Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem Radonpotenzial von 38 bis 44. Je höher das Radonpotential ist, desto wahrscheinlicher ist eine Überschreitung des Referenzwerts in Gebäuden. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden, einfachen und 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, sodass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht verriegelt wird und Frostschrüzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.*
- *Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.*

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

¹⁹ Heyer GmbH Umwelt und Geotechnik (25.02.22): Ergänzende Überprüfung zur Bodenluftbelastung an der nördlichen Grundstücksgrenze.

6.20 Nachrichtliche Übernahmen

Grundwassermessstellen

Die im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstelle im Nordosten des Plangebietes innerhalb des Teilbaugebietes WA 10 ist zu erhalten oder im Bedarfsfall – in Abstimmung mit der zuständigen Behörde - zu ersetzen. Die Grundwassermessstelle ist zugänglich zu halten.

Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen. Nach Umsetzung der Planung bleibt lediglich die Grundwassermessstelle GM 3 erhalten. Die Grundwassermessstelle ist in der Planung zu berücksichtigen (in der Plankarte nachrichtlich dargestellt). Die Grundwassermessstelle muss mit einer Pumpe (ca. 1m Höhe) zugänglich bleiben.

Widmung zu Bahnbetriebszwecken

Bei den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen Flst. 714/41, 714/42 und 714/30, Flur 14, Gemarkung Kürenz handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsflächen. Diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes. Es wird darauf hingewiesen, dass keine der Zweckbestimmung als Bahnanlagen widersprechenden Nutzungskonflikte oder Einschränkungen des Bahnbetriebes verursacht werden dürfen.

6.21 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

DIN-Vorschriften und Regelwerke

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

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

Altlasten / Altablagerungen

Soweit im Einzelfall, im Zuge der Umnutzung des Plangebietes, schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit den Fachbehörden (SGD Nord – obere Bodenschutzbehörde und Stadt Trier – untere Bodenschutzbehörde) abzustimmen.

Baugrund

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird eine Prüfung der Tragfähigkeit des Baugrundes mittels Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

Erdarbeiten, Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger im Voraus abzustimmen und die

entsprechenden Auskünfte und Leitungspläne sind bei dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger einzuholen. Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen DIN-Normen, Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter verwiesen.

Bodendenkmäler

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

Bodenschutz

Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden) zu beachten.

Artenschutz

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

Ökologische Baubegleitung

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

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

Zur Vermeidung von Individuenverlusten und Verletzungen von Fledermäusen oder Vögeln durch die Baufeldfreimachung sind Fäll- und Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung auf die Zeiten außerhalb der Aufzucht- und Brutzeiten zu beschränken (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Zeiten vom 1. März bis 30. September). Bei Gehölzen die potentielle Fledermausquartiere aufweisen erweitert sich die „Schonzeit“ auf den Zeitraum von 1. März bis 30. November.

Innerhalb des Plangebiets vorliegende als potentielle Quartiere in Frage kommende Gehölzstrukturen sind vor Beginn der Planungsumsetzung auf einen Individuenbesatz bzw. eine Fledermausnutzung zu kontrollieren. Unmittelbar im Anschluss an die Kontrolle erfolgt der Verschluss der eindeutig unbesetzten Quartierstrukturen zur Vermeidung eines zukünftigen Besatzes. Verbleibt eine Restwahrscheinlichkeit, dass sich Einzeltiere in nicht endoskopisch zu erreichenden Baumhöhlen aufhalten, sollte ein „One-Way-Pass“ installiert werden. Dieser ermöglicht den Tieren das Quartier zu verlassen.

Gehölzarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetation, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) ist zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten außerhalb der „Schonzeiten“ durchzuführen.

Gebäudeabbruchzeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, ökologische Baubegleitung

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

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

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

Auf § 24 Abs. 3 Landes-Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Fledermausfreundliches Bauen

Eine Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels wird empfohlen.

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

Starkregenereignisse / -vorsorge

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen.

Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

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

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

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportale Rheinland-Pfalz entnommen werden: <https://geoportale-wasser.rlp-umwelt.de/> und die entsprechende Starkregengefährdenkarte kann bei der Stadtverwaltung Trier, beim Tiefbauamt eingesehen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Deutschhausplatz 1, 55116 Mainz Tel.: 06131/2398-0, „Leitfaden Stark-regen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Bahnanlage

Alle Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu Bahnbetriebsanlagen sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

In der Nähe des Plangebietes verlaufen Oberleitungen der Bahn mit einer Betriebsspannung von 15.000 Volt. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung, muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand eingehalten werden bzw. sind Bauteile ggf. bahnzuwenden.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin sind die Belange der Sicherheit des Bahnbetriebes zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B., Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

7 Auswirkungen der Planung

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

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Nachnutzung einer brachliegenden / mindergenutzten Fläche im Siedlungsgebiet der Stadt Trier vorbereitet. Durch die Planung wird das gesamte Plangebiet nachhaltig städtebaulich entwickelt und hierdurch unter anderem der Wohnungsdruck in der Stadt und Region Trier reduziert. Die Maßnahme trägt zur Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Dabei werden neben der Neuentwicklung von verdichteten Bebauungsstrukturen im Bereich des ehemaligen Walzwerkgeländes auch insbesondere vertikale Nachverdichtungsoptionen im Bestand angeboten.

Die geplanten Neubauten fügen sich mit ihrer vorwiegend angestrebten Blockrandbebauung in die vorherrschende Bebauungsstruktur des Stadtteils Kürenz ein.

In den Bestandsbereichen wird der Bestand gesichert und zudem die Möglichkeit zu einer umfeldverträglichen Nachverdichtung geschaffen.

In der Domänenstraße und Brühlstraße werden private Flächen durch öffentliche Verkehrsflächen überplant. Dies dient dazu, dass künftig grundsätzlich eine Aufweitung des Straßenraums ermöglicht werden soll.

Für Alt-Kürenz soll, unabhängig von der jetzigen Bebauungsplanung BK 30, eine Gesamtkonzeption für die künftige Verkehrsführung entwickelt werden. Hierzu wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung bereits verschiedene, über die im Rahmen der Bebauungsplanung für das Walzwerk möglichen Regelungsinhalte hinaus, zusätzliche Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie zur Aufwertung der Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität in Alt-Kürenz betrachtet. Die Machbarkeit von Änderungen einer Verkehrsführung in Alt-Kürenz steht hierbei unter dem Vorbehalt, dass die erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnungen möglich sind. Weitergehende Maßnahmen mit starker Entlastungswirkung für einzelne Straßen, z.B. Einbahnregelungen auf der Domänenstraße oder Güterstraße sollten erst umgesetzt werden, wenn durch die Neuansbindung des Aveler Tals eine starke Entlastung der Avelsbacher Straße erreicht wird.

7.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung / soziale Infrastrukturen

Mit der Planung wird u.a. das städtebauliche Ziel zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Stadt Trier mit Schaffung unterschiedlicher Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen unterstützt. Hierbei werden auch Freizeit-, Spiel- und Naherholungsangebote quartiersübergreifend im Stadtteil Alt-Kürenz geschaffen.

Die Möglichkeit zur Etablierung der Anlagen für soziale Nutzungen (z. B. Kita) ist in den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzungen berücksichtigt und kann – bei Bedarf – insofern gewährleistet werden.

Für den gemäß der Stadt Trier abgeschätzten Bedarf von ca. 50 bis 60 zusätzlichen Kita-Plätzen durch die Neuentwicklung auf dem ehemaligen Walzwerkgelände ist nach

derzeitigem Kenntnisstand keine eigene Einrichtung im Plangebiet zu errichten. Vielmehr müsste der Bedarf in den umliegenden Kitas abgedeckt werden können. Die Kitas St. Agritius und St. Ambrosius werden im Zuge des Ersatz-Neubaus erweitert, so dass dort zusätzliche Plätze entstehen werden. Hierdurch kann die Kita St. Bonifatius eine Entlastung erfahren, um Kinder aus dem Walzwerk-Gelände aufnehmen zu können. Auch die Kita St. Augustinus könnte Bedarfe decken, da dort infolge der Siedlungsentwicklung in den Höhenstadtteilen freie Kapazitäten zu erwarten sind.

Für den schulischen Bereich ergeben sich aus der Gebietsentwicklung ebenfalls keine zusätzlichen baulichen Bedarfe. Es ist davon auszugehen, dass für alle Kinder im Grundschulalter in der zuständigen Grundschule Ambrosius Plätze vorhanden sein werden.

Die für den Stadtteil Alt-Kürenz bestehenden Bedarfe an Angeboten bzw. Räumen für Jugendarbeit, Familienbildung, Gemeinwesenarbeit und andere niedrigschwellige soziale Arbeit werden insbesondere auch über die Weiterentwicklung des Pfarrzentrums St. Bonifatius zum Stadtteilzentrum abgedeckt. Weitergehende Bedarfe werden z. B. über die Möglichkeit zur Etablierung von Räumen für die Kinder- und Jugendarbeit in der Sporthalle sowie über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die die Umsetzung entsprechender Angebote in den jeweiligen Baugebietsarten zulässt, berücksichtigt.

Ähnliches gilt für Angebote in den Bereichen Pflege und Senioren, wie z.B. Tagespflegegruppen oder Pflegestützpunkte. Für diese kann ein Angebot im Rahmen der späteren Ausführungsplanung über die Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung geschaffen werden.

Zur Belebung des nördlichen Umfeldes von Sporthalle und Quartiersgarage sowie insbesondere runde um den Quartiersplatz wurden urbane Gebiete festgesetzt, in denen ein entsprechender Nutzungsmix aus gewerblichen, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten ermöglicht werden soll (Näheres hierzu s. auch Kapitel 6.1).

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 18.02.2014 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umsetzung eines Anteils von 25 % öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Dieser gilt unter Bezug auf den Beschluss vom 22.09.2020 (Drucksache Nr. 440/2020) auch weiterhin für das Plangebiet.

Durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen TRIWO AG und der Stadt Trier wird sichergestellt, dass dieser Anteil im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichtet wird.

7.3 Verkehr

Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Plangebietes

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Nellstraße oder Domänenstraße nach Norden über die Avelsbacher Straße. Im Süden erfolgt die Anbindung über die Domänenstraße und Schönbornstraße in Richtung Güterstraße. Im Nordwesten ist das Plangebiet über die Schönbornstraße an die Schöndorferstraße angebunden.

Die MIV-Erschließung des neu geplanten Quartiers auf dem ehemaligen Walzwerkgelände erfolgt ausschließlich über zwei Zufahrten, welche nicht miteinander verbunden sind, damit Schleichverkehr durch das Quartier verhindert wird. Die Hauptzufahrt befindet sich im Norden von der Brühlstraße und wird als Einbahnring mit Anschluss im Südwesten des Plangebietes wieder an die Brühlstraße ausgebildet. Zudem ist eine Tiefgaragenzufahrt an der Brühlstraße geplant.

Die Quartiersgarage sowie die Sport- und Skaterhalle und die Tiefgaragenzufahrt des mittleren Gebäudeblocks werden durch eine Stichstraße inklusive Wendhammer vor der Sporthalle erschlossen. Die zweite Zufahrt ins Quartier befindet sich an der Nellstraße und bindet im Norden an die Rosenstraße an, sodass ebenfalls ein Einbahnring mit der Rosenstraße entsteht. Dieser erschließt die östlich gelegenen Townhäuser sowie die Tiefgarage des östlichen Gebäudeblocks (WA 9). Die vorgesehene Verbindung zwischen Nellstraße und Brühlstraße über den Quartiersplatz ist lediglich für die Anlieferung der anliegenden Gewerbeeinheiten vorgesehen. Durch diese stark reduzierte MIV-Erschließung entsteht eine autoarme Quartiersmitte mit attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen.

Im Bestand kommt es durch die Planung zu Veränderungen. Die Brühlstraße, die bisher im Zweireichtungsverkehr befahrbar ist, wird zur Einbahnstraße von der Schönbornstraße zur Domänenstraße. Dadurch soll Raum für straßenbegleitende Gehwege und die Möglichkeit, Radverkehr in Gegenrichtung zu führen, geschaffen werden. Zudem soll damit der Verkehr aus dem Quartier in Richtung Domänenstraße geführt werden, damit die Gefahrenstelle am Knotenpunkt Schönbornstraße/Brühlstraße mit der Bahnunterführung entlastet wird. Ebenfalls kann die Brühlstraße im mittleren Teilbereich aufgrund der vorgesehenen Verkehrsführung und zukünftigen Verkehrsfunktionen zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden, womit dieser Teilbereich weiter beruhigt wird.

Die Nellstraße bleibt von der Domänenstraße aus bis zur Rosenstraße im Zweirichtungsverkehr befahrbar. Ab der Rosenstraße wird die Nellstraße zu einer Einbahnstraße in Richtung Avelsbacher Straße. Durch den gewählten Einbahnring treten kürzere Wege von der Domänenstraße in den Einbahnring und vom Einbahnring zur Avelsbacher Straße auf. Hiermit können Schleichverkehre von der Avelsbacher Straße in Richtung Domänenstraße unterbunden werden und somit eine Entlastung der Nellstraße sowie der Domänenstraße erfolgen (vgl. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan, S. 14f).

Ebenfalls wird für die Domänenstraße durch Einbeziehen von Gebäudevorflächen in die öffentliche Verkehrsfläche zukünftig ein Ausbau bzw. eine eindeutige grundstücksrechtliche Zuordnung planungsrechtlich ermöglicht.

Für die geplanten Nutzungen werden unterschiedliche Stellplatzangebote geschaffen. Zum einen wird eine Quartiersgarage im Norden des Quartiers errichtet, die einen wesentlichen Teil des ruhenden Verkehrs aufnimmt.

Diese beinhaltet Stellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher der Sporthalle. Zum anderen werden unter den größeren Baublöcken mit gesteuerter Anfahrbarkeit über die Randlagen des neu geplanten Quartiers Tiefgaragen errichtet, um den Stellplatzbedarf auch auf den Grundstücken zu decken.

Inhalte und Methodik der Verkehrsuntersuchung

Um die Belange des Verkehrs ausreichend zu berücksichtigen, wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. In dieser werden sowohl die durch die Planung verursachten Verkehre und deren Verteilung auf das Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten betrachtet und beurteilt.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung im Plangebiet werden anhand von Verkehrsmodellrechnungen auf den betroffenen Straßenabschnitten ermittelt, bewertet sowie vergleichend gegenübergestellt. Das Untersuchungsgebiet umfasst insbesondere den Stadtbezirk Alt-Kürenz sowie Teile der angrenzenden Stadtbezirke Trier-Nord und Gartenfeld. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation werden folgende Planfälle betrachtet:

- Ist-Zustand (Analyse Nullfall)
- Prognose-Nullfall 2035
- Prognose Planfall 2035

Weiterhin werden im Rahmen der Untersuchung folgende Aspekte untersucht und bewertet:

- Verkehrliche Belastung des Straßennetzes
- Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens der neuen Nutzungen wird im Wesentlichen die Entwicklung auf dem ehemaligen Walzwerkgelände über die Neubebauung berücksichtigt. Die Bestandsnutzungen sind bereits im Prognose-Nullfall über das Verkehrsaufkommen abgedeckt.

Auf Grundlage der städtebaulichen Kennwerte über den Rahmen, den der Bebauungsplan vorgibt, sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption wurden folgende Aspekte zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt:

- Wohnraum für rund 740 Bewohner auf dem ehemaligen Walzwerkgelände und auf den ehemaligen Parkplätzen an der Brühlstraße (WA 6),
- Büronutzung und stadtteilbezogene gewerbliche Nutzung (Sporthalle, Dienstleistung, kleinflächiger Einzelhandel) auf ca. 10.000 m² Geschossfläche.
- Ebenfalls wurde bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens das Mobilitätsverhalten in Trier und insbesondere auch für die innerstädtische Lage des Stadtteils Alt-Kürenz hinsichtlich des Modal-Split mitberücksichtigt.
- Zur Abschätzung auf der sicheren Seite wurde ein reduziertes Verkehrsaufkommen aufgrund des Mobilitätskonzeptes nicht berücksichtigt.

Für die neu geplanten Nutzungen wurde insgesamt ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.900 Kfz/ 24 Stunden, bezogen auf einen normalen Werktag (DTVw), ermittelt. Hiervon wurden ca. 900 Kfz-Fahrten / 24 Stunden für die geplante Wohnnutzung und ca. 1.000 Kfz-Fahrten / 24 Stunden für die gewerblichen Nutzungen ermittelt. Die Verkehrserzeugung der

neuen Nutzungen wird im Prognose-Planfall als zusätzliches Verkehrsaufkommen berücksichtigt.

Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

Im Ist-Zustand ergeben sich folgende Verkehrsbelastungen des Straßennetzes:

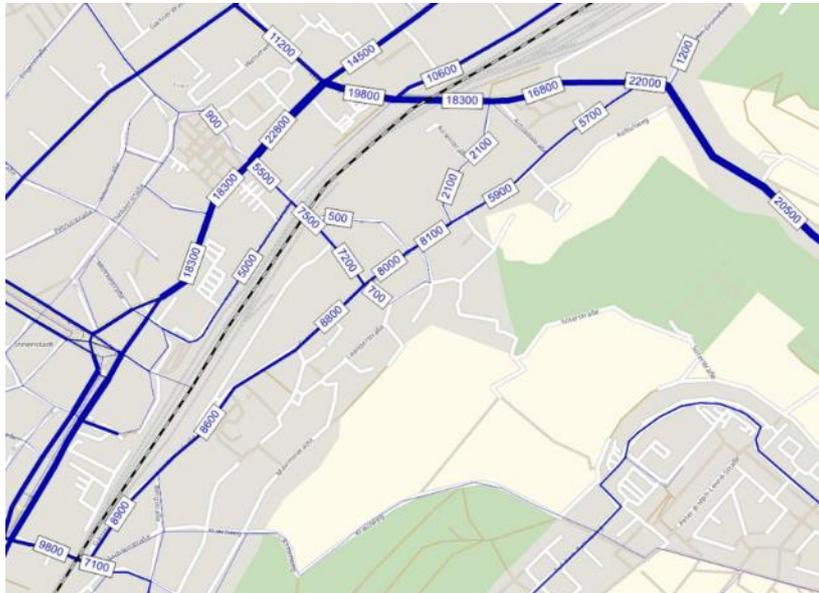


Abbildung 16: Kfz-Verkehrsmengen im Ist-Zustand (DTVw, Kfz / 24 h)²⁰

Auf der Avelsbacher Straße treten die höchsten Kfz-Verkehrsmengen mit ca. 17.000 – 18.000 Kfz / 24 Stunden auf. Ebenfalls stark belastet sind die Güterstraße und Domänenstraße sowie Schönbornstraße mit Verkehrsmengen von ca. 6.000 bis zu 9.000 Kfz / 24 Stunden. Auch weist die Nellstraße einen hohen Durchgangsverkehr mit ca. 2.000 Kfz / 24 Stunden auf.

In den Spitzenstunden ist das Straßennetz rund um das Plangebiet stark ausgelastet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Ausweichfahrten, insbesondere in Richtung Innenstadt (erkenntlich in der morgendlichen Spitzenstunde (vgl. Verkehrsuntersuchung) auftreten.

Im Prognose-Nullfall sind gegenüber dem Ist-Zustand aufgrund der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Stadtgebiet und Umland Zunahmen des Kfz-Verkehrsaufkommens im Hauptverkehrsstraßennetz zu erwarten, mit daraus resultierenden Ausweichverkehren in Alt-Kürenz.

²⁰ R+T, Darmstadt, Verkehrsplanung (Februar 2023): Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan BK 30 „Walzwerk Kürenz“, Seite 4



Abbildung 17: Kfz-Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall (DTVw, Kfz / 24 h)²¹

Im Prognose-Nullfall beträgt die Verkehrsbelastung auf der Avelsbacher Straße ca. 17.000 – 19.000 Kfz / 24 Stunden, auf der Güterstraße ca. 9.000 – 10.000 Kfz / 24 Stunden, auf der Schönbornstraße ca. 8.000 Kfz / 24 Stunden und auf der Domänenstraße ca. 6.500 - 9.000 Kfz / 24 Stunden.

Im Prognose-Planfall werden neben den durch das Vorhaben induzierten Neuverkehren auch Verlagerungen der bestehenden Kfz-Verkehrsströme abgebildet, die sich aufgrund der geänderten Verkehrsführung in der Brühlstraße sowie der Nellstraße mit Einbahnregelungen ergeben.

21 R+T, Darmstadt, Verkehrsplanung (Februar 2023): Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan BK 30 „Walzwerk Kürenz“, Seite 8

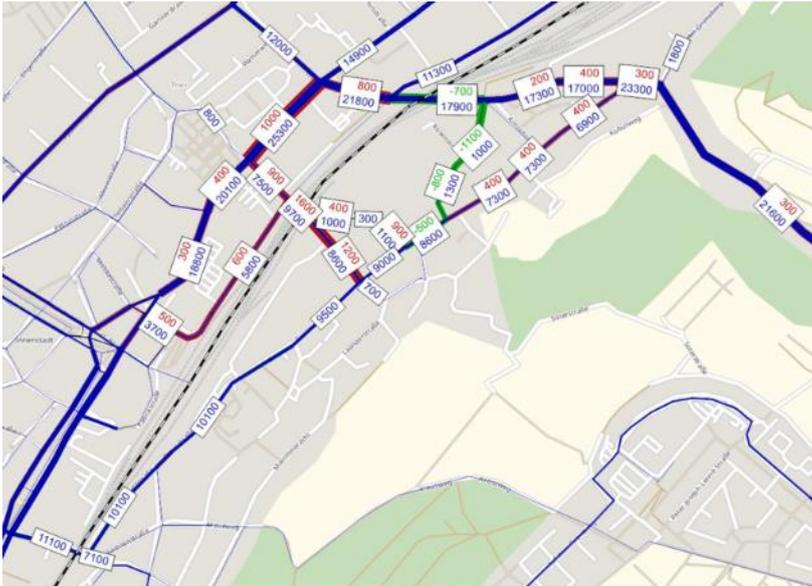


Abbildung 18: Kfz-Verkehrsmengen im Prognose-Planfall (DTVw, Kfz / 24 h) sowie Differenz zum Prognose-Nullfall²²

Die höchste Verkehrsbelastung tritt weiterhin entlang der Avelsbacher Straße mit ca. 17.000 – 18.000 Kfz / 24 Stunden auf. Auf der Güterstraße beträgt die Verkehrsbelastung rund 10.000 Kfz / 24 Stunden, auf der Schönbornstraße ca. 8.000 - 10.000 Kfz / 24 Stunden und auf der Domänenstraße bis zu 7.000 - 9.000 Kfz / 24 Stunden.

Gegenüber dem Prognose-Nullfall führen die berechneten Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall teilweise zur Verlagerung von Verkehrsströmen und Verdängungseffekten, die sich insbesondere auf die Hauptverkehrsstraßen im näheren Umfeld auswirken. Aufgrund der geänderten Verkehrsführung wird die Entlastung der Nellstraße deutlich sichtbar. Damit können Ausweichfahrten vermieden werden, die sich insbesondere auch auf die Domänenstraße verlagern würden. Die höchsten Belastungen erfolgen im Bereich der Schönbornstraße durch die zusätzlichen Verkehrsmengen.

Straßenabschnitt	DTVw [Kfz/24h] Prognosenullfall 2035	DTVw [Kfz/24h] Prognoseplanfall 2035	Veränderung Prognosenullfall zur Prognoseplanfall [ca. %]
Schönbornstraße I (zwischen Domänenstraße und Brühlstraße)	7.100	8.600	+17
Schönbornstraße II (zwischen Brühlstraße und Kürenzer Straße)	8.100	9.700	+16
Güterstraße I (zwischen Schönbornstraße und Maximineracht)	9.500	9.500	0
Domänenstraße I (zwischen Schönbornstraße und Brühlstraße)	9.000	9.000	0
Domänenstraße II	9.100	8.600	-6

22 R-T Verkehrsplanung (Februar 2023): Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan BK 30 „Walzwerk“, Darmstadt,

(zwischen Brühlstraße und Nellstraße)			
Domänenstraße III (zwischen Nellstraße und Arnoldstraße)	6.900	7.300	+5
Domänenstraße IV (zwischen Arnoldstraße und Avelsbacher Straße)	6.500	6.900	+6
Avelsbacher Straße I (zwischen Domänenstraße und am Grüneberg)	23.000	23.300	+1
Avelsbacher Straße II (zwischen Domänenstraße und Nellstraße)	17.100	17.300	+1
Avelsbacher Straße III (zwischen Nellstraße und Metternichstraße)	18.600	17.900	-4
Nellstraße I (zwischen Avelsbacher Straße und Rosenstraße)	2.100	1.000	-52
Nellstraße II (zwischen Rosenstraße und Domänenstraße)	2.100	1.300	-38
Brühlstraße I (zwischen Schönbornstraße und Planstraße A)	500	1.000	+100
Brühlstraße II (zwischen Planstraße B und Brühlstraße)	200	1.100	+550

Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten

Für die maßgeblich von Veränderungen betroffenen Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet wurden sowohl teilweise für den Prognose-Nullfall als auch für den Prognose-Planfall Leistungsfähigkeitsbetrachtungen erstellt, um die Auswirkungen der Planung beurteilen zu können. Für die Knotenpunkte wurde die Leistungsfähigkeit im bestehenden Ausbau untersucht. Bei signalisierten Knotenpunkten wurde die Freigabezeiten einzelner Ströme an die geänderten Kfz-Verkehrsströme angepasst (siehe Verkehrsuntersuchung, S. 16).

Folgende Knotenpunkte wurden untersucht:

- Schönbornstraße / Schöndorfer Straße
- Schönbornstraße / Kürenzer Straße
- Schönbornstraße / Brühlstraße
- Schönbornstraße / Güterstraße / Domänenstraße
- Domänenstraße / Brühlstraße
- Domänenstraße / Nellstraße
- Avelsbacher Straße / Nellstraße
- Güterstraße / Gartenfeldstraße.

Ein Knotenpunkt gilt als leistungsfähig, wenn auf den nicht vorfahrtberechtigten Strömen maximal die Qualitätsstufe D (ausreichende Leistungsfähigkeit) auftritt.

Bis auf den Knotenpunkt Avelsbacher Straße / Nellstraße ist die Leistungsfähigkeit aller untersuchten Knotenpunkte im Prognose-Planfall mindestens mit der Qualitätsstufe D gegeben (Vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 17). Hierbei wurden für die Abwicklung der höheren Kfz-Ströme zwischen Schöndorfer Straße und Schönbornstraße zusätzliche Grünzeiten in der Zufahrt der Schönbornstraße erforderlich (Vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 17).

Für den Knotenpunkt Avelsbacher Straße / Nellstraße ist bereits im Prognose-Nullfall sowie im Prognose-Planfall eine nicht mehr ausreichende Leistungsfähigkeit in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit der Qualitätsstufe E gegeben. Die Ausfahrt vom ehemaligen Walzwerkgelände über die Nellstraße auf die Avelsbacher Straße kann somit kurzzeitig erschwert sein.

Dieser Knotenpunkt ist jedoch nur begrenzt als isolierter Einzelknoten zur Bewertung der Leistungsfähigkeit verwendbar. Die Betrachtung des Knotenpunkts „Avelsbacher Straße / Nellstraße“ als isolierter Einzelknoten ist auf Grund der Rückstaus auf der Avelsbacher Straße zudem nur mit Einschränkung zur Bewertung der Leistungsfähigkeit verwendbar. Beeinträchtigungen durch Rückstaus vom Knotenpunkt „Avelsbacher Straße / Metternichstraße / Wasserweg“ treten auch vormittags auf. „Über die Schönbornstraße ist eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Straßennetz und insbesondere auch in Richtung Trier-Nord – A 602 gegeben. Ein Ausbau des Knotenpunkts „Avelsbacher Straße / Nellstraße“ ist daher für die Erschließung des Walzwerkgeländes nicht erforderlich.“ (Verkehrsuntersuchung, S. 17).

Verkehrliche Maßnahmen zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs im Stadtteil Alt-Kürenz

Neben den bereits berücksichtigten Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung und Verkehrsuntersuchung zur Lenkung und Reduzierung der Verkehre in Alt-Kürenz (für BK 30 insbesondere Änderung der Verkehrsführung in der Brühlstraße und Nellstraße, Erschließungskonzeption mit Quartiersgarage und Förderung alternativer Mobilitätsformen, Stellplatzsatzung im Kfz- sowie Fahrradverkehr) wurden für den Stadtteil Alt-Kürenz ergänzende Maßnahmen untersucht, die unabhängig vom Bebauungsplan BK 30 auf städtischer Seite geprüft und berücksichtigt werden können. Hierzu wurden folgende Maßnahmen geprüft:

- Neuanbindung des Aveler Tals: Dies kann zu einer deutlichen Reduzierung der Verkehrsmengen im Alt-Kürenz, insbesondere auf den Hauptverkehrsstraßen Schönbornstraße und Domänenstraße beitragen.
- Zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs (unter dem Vorbehalt der verkehrsrechtlichen Anordnungsmöglichkeit):
 - Höchstgeschwindigkeit von 30 km / h auf der Schönbornstraße und Güterstraße
 - Einbahnregelung auf der Domänenstraße mit gegenläufiger Öffnung für den Rad- und Busverkehr
 - Einbahnregelung auf der Güterstraße mit gegenläufiger Öffnung für den Radverkehr.

Auf die ausführlichen Beschreibungen in der Verkehrsuntersuchung wird verwiesen. (s. auch S. 73 dieser Begründung).

Mobilitätskonzept

Um den zusätzlichen Verkehr auf dem Gelände des ehemaligen Walzwerkes im neuen Quartier zu begrenzen sowie die Auswirkungen im Umfeld zu reduzieren, damit auch alltägliche Bedürfnisse der Bewohner im Umfeld des Quartiers ohne Nutzung des Kfz befriedigt werden können, wurde ein Mobilitätskonzept für die Planung erstellt sowie in der städtebaulichen Konzeption teilweise bereits berücksichtigt.

Zur Änderung des Modal-Split und Förderung alternativer Mobilitätsformen und -angebote wurden für das ehemalige Gelände des Walzwerkes folgende Maßnahmen berücksichtigt:

Es wurde ein an der Oberfläche vorrangig autofreies neues Quartier geplant, dessen Unterbringung des ruhenden Kfz-Verkehrs insbesondere in der Quartiersgarage sowie Tiefgaragen erfolgt.

Im Rahmen der Reduzierungsmöglichkeit des Stellplatzbedarfs um bis zu 30 % im Bereich Wohnen und Gewerbe soll die Förderung anderer Mobilitätsformen weitergehend unterstützt werden. In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende Stellplatzsatzung für den Kfz-Verkehr aufgenommen.

Zur Reduzierung der Nutzung des Kfz trägt insbesondere auch die räumliche Entkopplung von Wohnung und dem Stellplatzangebot bei, das zu einem wesentlichen Teil auch auf die zentrale Quartiersgarage im Norden des Plangebietes gelenkt wird und durch das Erschließungskonzept unterstützt wird.

Durch das Plangebiet und zur Vernetzung mit der Umgebung wurden die Funktionen der Erschließungsstraßen sowie Fuß- und Radwege so geplant und gelegt, dass attraktive Verbindungen und Verknüpfungen zum Umfeld im Stadtteil Alt-Kürenz entstehen, um alternative Mobilitätsformen zu unterstützen.

Dezentral sollen gut erreichbare Fahrradabstellplätze und -anlagen angeordnet werden, die zur Förderung der Nutzung dieses Mobilitätsträgers beitragen. In den Bebauungsplan wurde eine Stellplatzsatzung für Fahrräder integriert, um ein Angebot zur Nutzung des Fahrrades als alternative Mobilitätsform, die leicht zugänglich ist und für die entsprechende Stellplätze vorgehalten werden, zu unterstützen.

Die Änderung im Modal-Split zu Gunsten des Umweltverbundes kann durch ein Sharing-Angebot für Kfz, Bike- und E-Bike-Sharing sowie Lastenradverleih unterstützt werden.

Ergänzende Serviceangebote, wie eine Fahrradservicestation, „Quartiersbox“, etc. können dazu beitragen, alltägliche Wege innerhalb des Quartiers zu erledigen. Eine Anordnung kann hierbei an zentralen Standorten, z. B. der Walzwerk-Wiese, dem Quartiersplatz erfolgen.

Zusätzlich zu den infrastrukturellen Angeboten kann über Informations- und Kommunikationsangebote eine Vernetzung aller Angebote und über die Information hinsichtlich der Sensibilisierung für alternative Mobilitätsformen zu einer Reduzierung der Kfz-Nutzungen beigetragen werden, z. B. Informationsbroschüren, Veranstaltungen wie Mobilitätstage, digitales „schwarzes Brett“ mit Informationsangeboten zu alternativen Mobilitätsformen.

Stellplatzbedarf / -nachweis

Wesentlicher Aspekt der neuen Quartiersentwicklung ist die Steuerung des Parkraumangebotes auf die zentrale Quartiersgarage sowie Tiefgaragen unterhalb der Baublöcke. Damit kann ein, oberirdisch von Stellplätzen weitgehend befreites Quartier mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgebildet werden. Ebenfalls sollen alternative Mobilitätsangebote zur Reduzierung der Kfz-Nutzung beitragen. Unterstützt wird dies im Bebauungsplan hinsichtlich des erforderlichen Stellplatzangebots über den Stellplatzbedarf.

Zunächst ist die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze, die sich nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) richtet, für die jeweiligen Nutzungen nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 umzusetzen. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen und nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan BK 30 integrierte Stellplatzsatzung für den Kfz-Verkehr eröffnet unter Berücksichtigung insbesondere der Aspekte der Lage und des ÖPNV-Angebotes eine Reduzierung der Anzahl und Nutzung von Kfz. Hierbei kann die Zahl der notwendigen Stellplätze unter Lage des Grundstücks im Bereich des Mobilitätskonzeptes sowie der Verpflichtung zur Umsetzung der Ziele des Mobilitätskonzeptes um 30 % sowohl im Gewerbe als auch beim Wohnen, reduziert werden (vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 18ff). Im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes soll geprüft werden, inwiefern die mit der möglichen Reduzierung des Stellplatzschlüssels verbundenen Auswirkungen weiteren Handlungsbedarf beispielsweise in Form der Ermöglichung einer „Rückfalloption“ zur Herstellung weiteren Parkraumes im Gebiet (beispielsweise durch Erweiterung der Quartiersgarage) oder der Einführung einer Parkraumbewirtschaftung im Umfeld erfordern.

In den Bebauungsplan wurde zudem eine Stellplatzsatzung zur Förderung des Radverkehrs aufgenommen. Diese definiert die Anforderungen an Lage, Anzahl und Beschaffenheit der Fahrradabstellanlagen für unterschiedliche, im Plangebiet zulässige Nutzungen. Mit diesen Regelungen wird ein auch im Stadtraum sichtbares Zeichen einer umweltfreundlichen Nahmobilität gesetzt und weitere Anreize zur Verschiebung des Modalsplit (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsträger oder Verkehrsmittel) zugunsten des Radverkehrs geschaffen.

Öffentliche Stellplätze werden an zentraler Lage bei der Quartiersgarage sowie in der Nähe des Quartiersplatzes angeboten.

Die grundsätzlich angestrebte Konzeption zur Reduzierung und Steuerung des Kfz-Verkehrs sowie eines attraktiven Angebotes für Fahrräder kann im Quartier untergebracht und nachgewiesen werden. Das Konzept ermöglicht hierbei eine bedarfsgerechte Anpassung in Bezug auf das Stellplatzangebot. So können in Tiefgaragen und der Quartiersgarage eine ausgewogene Mischung aus Kfz- sowie Fahrradabstellplätzen untergebracht werden. Ebenfalls kann über die Anzahl der Geschosse eine den Bedarfen angepasste Ausführung der Planung erfolgen.

Fuß- und Radwege

Durch die im Plangebiet neu geschaffenen Wegeverbindungen können insbesondere für den Fußgänger- und Radverkehr Alternativen auch zur Domänenstraße und somit einer verkehrssicheren Erschließung durch das Quartier mit Vernetzung zur Umgebung in Alt-Kürenz angeboten werden.

Im Quartier selbst befinden sich vor allem im Zentrum Wegeverbindungen ausschließlich für Radfahrer und Fußgänger. Die Wegeverbindungen sind lediglich notbefahrbar. Zusätzlich wird entlang der Sporthalle eine Wegeverbindung über die Planstraße C an die Rosenstraße für Fußgänger und Radfahrer angeboten. Diese kann zukünftig über die Etablierung einer weiteren geplanten Verbindung von der Rosenstraße in Richtung Avelsbacher Straße eine Vernetzungsfunktion auch in Richtung Trier-Nord übernehmen.

In der Brühlstraße befindet sich im Bestand ein einseitiger straßenbegleitender und schmaler Fußweg. Durch die Planung und der Änderung der Brühlstraße zu einer Einbahnstraße für den MIV können im Bereich der geplanten Zufahrt von der Schönbornstraße über die Brühlstraße zum Walzwerkgelände beidseitig Gehwege angeboten werden. Ebenfalls kann im mittleren Bereich der Brühlstraße ein shared-Space Bereich als verkehrsberuhigter Bereich aufgrund der geänderten Erschließungsfunktion entstehen. Zudem soll die Brühlstraße für den Radverkehr auch in der Gegenrichtung geöffnet bleiben.

Sowohl entlang der Schönbornstraße als auch der Domänenstraße sind im Bestand beidseitig straßenbegleitende Fußwege vorhanden. Hieran wird durch die Planung unverändert festgehalten, wobei für die Domänenstraße aufgrund des Einbezugs von Flächen in die öffentliche Verkehrsfläche zukünftig ein Ausbau bzw. eine eindeutige grundstücksrechtliche Zuordnung erfolgen kann.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch bereits vorhandene Bushaltestellen an den umliegenden Hauptverkehrsstraßen an das städtische ÖPNV-Netz angebunden.

In der Nähe zur Kreuzung Schönbornstraße / Domänenstraße sowie in der Domänenstraße im Bereich der Nellstraße und auf Höhe der Sparkasse befinden sich Bushaltestellen.

Über diese Haltestellen ist das Plangebiet mit der Linie 3 (tagsüber im 10-Minuten-Takt), 30 und 83 (tagsüber im 15-Minuten-Takt) sowohl an den Trierer Hauptbahnhof als auch an die Stadtteile Feyen/Grafschaft und Tarforst/Universität als auch u.a. die Ortsgemeinden Pluwig, Bonerath, Morscheid angebunden.

Der Hauptbahnhof mit dem Zentralen Omnibusbahnhof ist rund 800 m vom Walzwerkgelände entfernt und somit fußläufig erreichbar.

7.4 Lärm

Soweit Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich sind und im Plan festgesetzt werden, werden diese in der Begründung der Planfestsetzungen erläutert. Nachfolgend erfolgt daher nur noch eine Darstellung der planerischen Abwägung hinsichtlich unterschiedlicher Varianten des Lärmschutzes und zum Umgang mit Lärmkonflikten in Bereichen außerhalb des Plangebiets, für die keine Festsetzungen getroffen werden können.

Gewerbelärm

Mit Festsetzung und Definition zur Art der baulichen Nutzung werden, insbesondere auch in den Bestandsgebieten, zukünftig die Schutzbedürftigkeiten der vorhandenen und geplanten Nutzungen hinsichtlich des Gewerbelärms definiert und festgelegt. Entsprechend ist von einer verträglichen Anordnung und Nebeneinander der allgemeinen Wohngebiete, besonderen Wohngebiete und urbanen Gebiete hinsichtlich des Gewerbelärms auszugehen.

Im Bestand sind derzeit nur Betriebe mit Lärmemissionen am Tag vorhanden. Weitergehend sind diese Betriebe auch zukünftig unter Berücksichtigung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten zulässig. Hierbei handelt es sich insbesondere um das Zahnlabor im allgemeinen Wohngebiet in der Brühlstraße sowie die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Schönbornstraße und Domänenstraße, wie beispielsweise der Stuckateur, der Kfz-Betrieb, etc. Diese besitzen unter Berücksichtigung von § 34 BauGB eine entsprechende Genehmigungslage, die sich in die Eigenart der Umgebung einfügt.

Für den Bebauungsplan kann berücksichtigt werden, dass aktuell nach § 34 BauGB bereits Immissionsorte in der Nähe der Gewerbebetriebe bestehen, die eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bedingen. Insofern ist auch bei einer zukünftigen (wohn-)baulichen Entwicklung in der Umgebung nicht zu erwarten, dass eine Entwicklung aufgrund der bestehenden gewerblichen Lärmemissionen verhindert würde bzw. der vorhandene Gewerbebetrieb auch keine Verschlechterung hinsichtlich der Situation gegenüber dem Bestand erwarten müsste. Entsprechend wurde auf eine detaillierte Untersuchung des Gewerbelärms verzichtet.

Weitergehend kann berücksichtigt werden, dass durch den Bebauungsplan BK 24 und die darin zulässigen Nutzungen keine Gewerbelärmzusatzbelastungen an der gegenüberliegenden Bebauung der Schönbornstraße im Plangebiet BK 30 entstehen, die nicht gemäß § 34 BauGB bereits zulässig gewesen wären und insofern über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als besonderes Wohngebiet im Bebauungsplan BK 30 abgedeckt sind²³.

Verkehrslärm - Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet

Aktiver Schallschutz

Unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung ist ersichtlich, dass im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete sowie urbane Gebiete durch den Bahnlärm, insbesondere in der Nacht, überschritten werden. Entsprechend wurden zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der Bahn unterschiedliche Varianten für aktive Schallschutzmaßnahmen untersucht und sich unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte für die im Bebauungsplan festgesetzte Ausführung der Lärmschutzeinrichtung entschieden:

- In der städtebaulichen Konzeption erfolgte die Zuordnung lärmunempfindlicher Nutzungen über die Quartiersgarage und die Sporthalle in den Norden des Plangebietes.

Über die geplanten Baukörper der Quartiersgarage sowie der Sporthalle kann der nördlich des Plangebiets ausgehende Schienenlärm bereits wesentlich abgeschirmt werden. Entsprechend wurden zusammenhängende Baukörper im Norden geplant, die als Lärmschutzeinrichtung dienen können.

- Die Ausführung der Quartiersgarage wurde so konzipiert, dass der südliche, zu lärmempfindlicheren Nutzungen im Plangebiet gelegene Fassadenabschnitt als geschlossene Lärmschutzeinrichtung erfolgen muss. Hiermit können die aus der Quartiersgarage ausgehenden Lärmeinwirkungen unter Berücksichtigung der gleichzeitigen Funktion zur Schallabschirmung des Schienenlärms gegenüber dem dahinterliegenden Plangebiet und den lärmempfindlicheren Nutzungen abgeschirmt werden.
- Zur Berücksichtigung einer maßgeblichen Abschirmung des Schienenlärms und der Etablierung der Lärmschutzeinrichtung im Zusammenhang mit den Baukörpern der Quartiersgarage und der Sporthalle wurden diese mit 10 m Höhe angesetzt, um auch in den Obergeschossen der zu schützenden Bebauung einen wirksamen Schallschutz über aktive Maßnahmen gewährleisten zu können.
- Westlich angrenzend an die Quartiersgarage in Richtung Bebauung der Brühlstraße Nr. 1 sowie östlich angrenzend an die Sporthalle in Richtung Bestandsbebauung der Rosenstraße wurden aktive Schallschutzmaßnahmen über eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m sowie 10 m über Grund untersucht.
- Aufgrund der wesentlichen Abschirmwirkung der östlich der Sporthalle gelegenen Lärmschutzwand wurde sich in diesem Bereich dafür entschieden – auch unter Berücksichtigung der Abschirmung der Außenwohnbereiche im EG – eine Lärmschutzwand vorzusehen. Es wurde sich für die Höhe mit 4 m über der derzeitigen Geländeoberfläche zum einen aus städtebaulichen Gründen bzgl. des Stadtbildes und zum anderen aufgrund des Kosten-Nutzen-Verhältnisses hinsichtlich der dann doch geringen Abschirmwirkungen in den Obergeschossen einer 10 m hohen Wand gegenüber einer 4 m hohen Wand entschieden.
- Westlich angrenzend an die Quartiersgarage wurde auf eine aktive Schallschutzmaßnahme verzichtet. Zum einen wird damit die Durchlässigkeit des geplanten Ersatzlebensraums der Eidechsen zu den Bahnanlagen weiterhin gewährleistet, zum anderen wird aufgrund des Kosten-Nutzen-Verhältnisses, wobei nur die Bebauung im Teilbaugebiet MU 5 maßgeblich von der aktiven Lärmschutzmaßnahme profitieren würde, jedoch auch weiterhin für diese Bebauung passiver Schallschutz erforderlich würde, sich dafür entschieden, hier lediglich auf passive Schallschutzmaßnahmen zu setzen. Zudem können im MU 5 durch die interne Grundrissgestaltung und Anordnung von Außenwohnbereichen in Richtung Süden entsprechende Wohnqualitäten gewährleistet werden.

Um einen entsprechend wirksamen Lärmschutz sowie eine Abschirmung von Außenwohnbereichen bereits bei der Aufnahme der Nutzungen im Plangebiet gewährleisten zu können, die den Anforderungen an die mit der Planung verfolgten Aufenthalts- und Wohnqualitäten im neu geplanten Quartier entsprechen, wurde sich für die bedingte

Festsetzung entschieden, dass die aktiven Lärmschutzmaßnahmen zuerst errichtet sein müssen, bevor eine Nutzung im ehemaligen Walzwerk-Areal erfolgt. Ebenfalls wären ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen die Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen deutlich höher.

Passiver Schallschutz

Da sich selbst unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen weitergehende Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben, wurden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt dabei die bereits zuvor zu errichtenden aktiven Schallschutzmaßnahmen, wodurch sich eine geringere Dimensionierung für Außenbauteile der künftigen Bebauung ergibt.

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

Aufgrund der angestrebten Qualitäten der Wohnbebauung und der Nähe zur Bahn wurde sich im Teilbaugebiet WA 10 dafür entschieden, auch eine Grundrissgestaltung bzw. den Ausschluss von Balkonen / Außenwohnbereichen zur Bahn zugewandten Seite festzusetzen, um einen ausreichenden Mindestschutz der Bewohner zu bewerkstelligen.

Verkehrslärm-Fernwirkungen

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf den Verkehrslärm an relevanten Straßen in der Umgebung des Plangebiets wurden die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm ermittelt. Hierfür werden die Pegel des Prognose-Nullfalls dem Prognose-Planfall gegenübergestellt und in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV wesentliche Änderungen aufgrund des planbedingten Verkehrsaufkommens beurteilt.

Um eine wesentliche Änderung handelt es sich, wenn:

- wenn sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten um mindestens 3 dB(A) (das sind gerundet nach RLS-90 2,1 dB(A)) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden (Kriterium 1) oder
- wenn sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöhen oder sich von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöhen (Kriterium 2).

Durch das durch die Planung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen kommt es zu Erhöhungen des Verkehrslärms an Straßen in der Umgebung des Plangebiets. Erhöhungen der Verkehrslärmpegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht ergeben sich an den Straßen Avelsbacher Straße, Balthasar-Neumann-Straße, Brühlstraße, Schönbornstraße und Schöndorfer Straße.

Die gemäß den o.a. Kriterien ermittelten Gebäude, die von wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmverhältnisse betroffen sind, sind zum Teil (Avelsbacher Straße) bereits durch

Lärmsanierungssatzungen aus dem Jahr 2004 (resultierend aus den Maßnahmen Petrisberg) begünstigt gewesen. Die damals ermittelten Verkehrslärmpegel (und zugrundeliegenden prognostizierten Verkehrsmengen und Schwerverkehrsanteile) lagen teilweise deutlich über den jetzt ermittelten Pegeln, so dass für einen Großteil der Gebäude, die Gegenstand der Lärmsanierungssatzung Alt-Kürenz waren, durch die Walzwerk-Maßnahmen kein weiterer Schutzanspruch ausgelöst wird. Zudem wurde auf der Avelsbacher Straße zwischenzeitlich im Rahmen des Lärmaktionsplanes Tempo 30 angeordnet, was zu einer weiteren Reduzierung der Lärmwerte beiträgt.

Auch für Gebäude in Schöndorfer Straße, Schönborn- und Balthasar-Neumann-Straße wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan BK 24 bereits eine Lärmschutzsatzung beschlossen, deren Förderzeitraum derzeit noch läuft.

Darüber hinaus wird im Rahmen der weiteren Lärmaktionsplanung der Stadt Trier die weitergehende Anordnung von Tempo 30 auf ausgewählten Straßenabschnitten (z.B. Schöndorfer Straße) geprüft.

Für die übrigen, von wesentlichen Änderungen betroffenen und noch nicht in einer Lärmschutzsatzung begünstigten Gebäude soll mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan BK 30 eine weitere Lärmsanierungssatzung beschlossen werden. Entsprechende Regelungen werden dann in den städtebaulichen Vertrag zwischen TRIWO AG und Stadt Trier aufgenommen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Für die Bestandsgebiete des Bebauungsplans erfolgt derzeit bereits die Ver- und Entsorgung im Bestand. Hier ist auch weiterhin von einer gesicherten Erschließung im Bestand auszugehen, da es hier nicht zu maßgeblichen Änderungen kommt.

Für die Gebiete mit einer Neubebauung im ehemaligen Walzwerkgelände ist ein eigenständiges Versorgungsnetz mit Anschlussmöglichkeiten an die Bestandsversorgung in der Umgebung aufzubauen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird im Zuge der Neuerschließung vollständig neu hergestellt und der städtebaulichen Planung angepasst.

Für die Löschwasserversorgung ist der Grundsatz nach DVGW anzusetzen. Gemäß Arbeitsblatt W405 Tabelle 1 sind demnach 96 m³/h für 2 Stunden vorzuhalten. Dies ist in Abstimmung mit dem Wasserversorger SWT im Rahmen der Anschlüsse an das örtliche Netz ohne weitere besondere Maßnahmen möglich.

Die Trink- und Löschwasserversorgung im Bestand bleibt davon unberührt.

Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung wird im Zuge der Neuerschließung vollständig neu hergestellt und der städtebaulichen Planung angepasst.

Die entfallende Netzstation „Nellstraße“ wird in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität neu errichtet.

Sollten sich in der Ausführungsplanung weitere Bedarfe an Netzstationen ergeben, können diese in privaten oder öffentlichen Flächen untergebracht werden. Insbesondere kann auch im Sondergebiet der Quartiersgarage eine Netzstation zur Deckung der Bedarfe hinsichtlich der E-Ladestationen untergebracht werden.

Der Niederspannungsaufführungsmast im Bereich der Freifläche neben Nellstraße Nr. 7 wird in der Planung berücksichtigt (innerhalb der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche) und kann ggf. später ersetzt / verlegt werden.

Gasversorgung

Eine mögliche Gasversorgung kann über den Anschluss der Neubebauung an das umgebende Netz erfolgen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationstrassen soll über das umliegende Versorgungsnetz erfolgen. Die Kabelverteilerstationen sind im Zuge der weiteren Projektierung mit den Versorgungsträgern abzustimmen sowie entsprechende Leitungen im Bereich der Neuplanung zu verlegen.

Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Ziel der geplanten Regenwasserbewirtschaftung ist es, diese im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes möglichst naturnah und zukunftsorientiert zu gestalten.

Gemäß des typischen Bodenprofils des Geländes, erstellt vom Umweltbüro Heyer, sowie den Angaben des Bodengutachtens von Dr. Jung & Lang Ingenieure ist der Aquifer erst ab einer Tiefe von 8-9 m unter Geländeoberkante anzutreffen. Die darüberliegenden Hochflutlehme und -sande haben geringe Durchlässigkeitswerte. Daher ist die Entwässerung durch Versickerung auf dem Gelände sowie der geplanten innerstädtischen Verdichtung kaum möglich.

Hinzu kommt, dass die Durchlässigkeit von Versickerungsanlagen im Laufe der Zeit durch Ablagerungen von Feinkornanteilen abnimmt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird daher aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens daher nicht verfolgt.

Das Entwässerungskonzept sieht eine extensive Dachbegrünung auf den Gebäuden von 85 % zur Reduzierung des Abflusses und Verdunstung von Niederschlagswasser vor. Zudem beinhaltet das Entwässerungskonzept ein Trennsystem, welches anfallendes Oberflächenwasser mit Hilfe von Baumrigolen sowie Stauraumkanälen im öffentlichen Raum zwischenspeichert und anschließend gedrosselt der öffentlichen Kanalisation in der Rosenstraße bzw. der Brühlstraße zuführt. Insgesamt darf für die angeschlossenen Einzugsgebiete gemäß Entwässerungskonzept (insofern insbesondere Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14, MU 2 bis MU 9 sowie den Sondergebieten „Parkgarage“ und „Sporthalle und Parken“) eine maximale Drosselmenge von 70 l/s nicht überschritten werden. Das entspricht einer Drosselabflussspende von rund 15 l/(s x ha) bezogen auf die Einzugsgebietsfläche. Daher ist der Einbau eines Drosselorgans in einem dem Speicherraum nachgeschalteten Schachtbauwerk vorgesehen, um die gewünschte Abgabemenge einzustellen.

Im Teilbaugebiet WA 6 wird das Niederschlagswasser in einem Stauraumkanal auf den privaten Flächen zurückgehalten und anschließend gedrosselt dem Mischwasserkanal in der Brühlstraße zugeleitet.

In den Teilbaugebieten WA 10 und WA 11 soll das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zunächst zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten WA 7 / MU 7, WA 8 / MU 8 / MU 4, WA 9 / MU 9 / MU 3 sind Mulden mit einem jeweiligen Rückhaltevolumen von 20 m³ zum temporären Einstau (von ca. 7 cm) vorgesehen, die anschließend das Niederschlagswasser gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zuführen.

Das in den sonstigen Teilbaugebieten (MU 2.1, MU 5, MU 6, WA 12 bis WA 14 und die beiden Sondergebiete) des ehemaligen Walzwerk-Areals anfallende Niederschlagswasser wird direkt den neu geplanten Regenwasserkanälen zugeführt.

Zur Ermittlung der abflusswirksamen Fläche werden alle bebauten und befestigten Flächen des Baugrundstückes herangezogen. Die Verringerung der abflusswirksamen Fläche durch begrünte Dächer oder wasserdurchlässig befestigte Beläge ist nach den Abflussbeiwerten der jeweils aktuellen DIN 1986-100 zu ermitteln (Bebaute / befestigte Fläche [m²] x Abflussbeiwert [-] (nach DIN 1986-100) = Abflusswirksame Fläche [m²]). Die Berechnung des erforderlichen Retentionsvolumens erfolgt nach Abzug aller abflussmindernden Maßnahmen.

Das im öffentlichen Raum zur Rückhaltung erforderliche Rückhaltevolumen wird über verschiedene Maßnahmen sichergestellt. Im Bereich der Walzwerk-Wiese sowie des Walzwerk-Gartens werden Baumrigolen vorgesehen. Ebenfalls werden Baumrigolen in der Planstraße A vorgesehen. In dieser ist zudem ein Stauraumkanal geplant. In Planstraße D beim Quartiersplatz wird eine Rigole mit Regenwasserbehandlung (Sedimentationsanlage) vorgeschaltet. Das restliche Rückhaltevolumen wird in einem Stauraumkanal in Planstraße C sichergestellt und zwischengespeichert. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Abgabe in den Mischwasserkanal der Rosenstraße.

Die beiden Bestandsgebäude im Plangebiet, die auch weiterhin erhalten bleiben, (Flurstück 475/5, Hausnummer 9 und 12) sind bereits entwässerungstechnisch erschlossen und entwässern in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Brühlstraße.

Die im Plangebiet befindliche Bestandsbebauung in der Brühlstraße, Domänenstraße sowie der Nellstraße entwässern derzeit über vorhandene Mischwasserkanäle. Für die Bestandsgebiete des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgung im Bestand. Diese ist insofern auch weiterhin gesichert.²⁴

Energiekonzept

In einem ersten Energiekonzept²⁵ wurden hierbei die Vernetzung der Themenfelder Wärme, Strom, Mobilität und Digitalisierung mitbetrachtet und Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Derzeit erfolgen Abstimmungen mit der SWT hinsichtlich eines ganzheitlichen, integrierten Quartierskonzeptes zur Energieversorgung, dass ein nachhaltiges Energie- und

²⁴ MR Ingenieure Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur (Dezember 2022): Entwässerungskonzept

²⁵ SWT (07/2022): Quartierskonzept Walzwerk Trier-Kürenz – Entwicklungsmöglichkeiten aus Sicht der SWT, Trier.

Mobilitätskonzept verbindet. Konkrete Ausarbeitungen und Entwicklungen sind erst nachfolgend zum Bebauungsplan vorgesehen.

7.5 Umwelt

Die relevanten Umweltbelange und Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichtes behandelt (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan).

7.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf das Klima sind nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass das Projekt als stadtklimatisch vertretbar angesehen werden kann. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen, wie anteilige Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, etc., können die klimatischen Auswirkungen gemindert werden. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Auswahl der Baumarten wurden insbesondere Arten vorgegeben, die sich den stadtklimatischen Rahmenbedingungen anpassen.

Die Festsetzungen stehen zudem einer Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Mit der sonnenexponierten Ausrichtung des Plangebietes sowie der möglichen Bauausrichtung innerhalb des Plangebietes können dabei insbesondere auch Dachflächen für die Nutzung von Solaranlagen bzw. Photovoltaik günstig ausgerichtet werden.

Starkregenereignisse

Die Abwasser- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt die erforderlichen Regeln der Technik und die entsprechenden Sicherheiten bzgl. des Ansatzes der Regenereignisse im Plangebiet. Jedoch sind damit extreme Starkregenereignisse nicht abgedeckt. Damit kann es zum Rückstau im Kanalnetz, einem Austreten von Wasser an den Tiefpunkten im Straßenraum, etc. kommen. Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet somit ggf. nicht gewährleistet werden.

Aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Trier geht hervor, dass bei seltenen Niederschlagsereignissen ein erhöhter Oberflächenabfluss aus den höher gelegenen Teilen von Alt-Kürenz (z. B. Brunnenstraße) mit Zuflüssen in das Plangebiet nicht ausgeschlossen ist. Entlang der Topografie ergibt sich eine Abflusskonzentration durch das Plangebiet, die teilweise als hoch eingestuft werden kann. Insbesondere ist in den bebauten Bereichen der Brühl- und der Schönbornstraße im Bemessungsregenfall bei einem 100-jährlichen Ereignis mit einer Abflusskonzentration bis zu einem Wasserstand von über einem Meter zu rechnen. Dies kann sich jedoch durch die geplante Bebauung im Plangebiet weiter verändern. Insgesamt ist die Gefährdung durch Starkregen im Allgemeinen als mittel einzustufen, wobei der Bereich bei der Bahnunterführung Ecke Brühlstraße / Schönbornstraße als bekannte Problemstelle ein hohes Risiko im Starkregenfall besitzt.

Als Maßnahmen im Rahmen der späteren Objektplanung im öffentlichen Raum können beispielsweise die Erhöhung des Stauraumvolumens im geplanten Kanalnetz, Optimierung der Verkehrswege in ihrer Tiefpunktlage zur geplanten Grundstücksbebauung, erhöhte Borde an Fahrbahnrändern zur Schaffung zusätzlichen Stauraums auf der Verkehrsfläche oder Entwässerungsrinnen in Mittellage, Berücksichtigung von Notflusswegen, die Ableitung von Wasser in Grünflächen sein. Hier kann beispielsweise auch die „Walzwerkweise“ so ausgebildet werden, dass sie eine Art Mulde darstellt, in der zusätzlicher Starkregen aufgefangen werden kann.

Zusätzliche Maßnahmen auf den Grundstücken können über z. B. Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten, Rückstausicherung der Anschlussleitungen, konstruktive Schutzmaßnahmen, Maßnahmen an Fenster- oder Türöffnungen sowie an Grundstückszufahrten oder Bodenöffnungen, die ein Volllaufen von Tiefgaragen- bzw. Kellergeschossen verhindern, Berücksichtigung von Notabflusswegen, Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können, Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus, berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan wurden insbesondere entsprechende Spielräume hinsichtlich der Gebäudehöhen gewährleistet, so dass durch ein erhöhtes Sockelgeschoss die Fenster- und Türöffnungen der Wohngeschosse erhöht angeordnet werden können.

Informationen zu Starkregeneignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/> und die entsprechende Starkregengefahrenkarte kann bei der Stadtverwaltung Trier, beim Tiefbauamt eingesehen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Deutschhausplatz 1, 55116 Mainz Tel.: 06131/2398-0, „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

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

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

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

lfd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt
4.1	Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr	x	
4.2	Festsetzung von ausreichenden Flächen für Nebenanlagen zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Abfallbehälter) und Kommunikation (z.B. Gemeinschaftsräume, Gäste, überdachte Freibereiche)	x	
4.3	Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)	x	
5.	Mobilität		
5.1	Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)	x	
5.2	Sicherung ausreichender Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum durch Einplanung ausreichender Querschnitte für Gehwege, Plätze und Querungsmöglichkeiten)	x	
5.3	Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld	x	
5.4	Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung	x	
5.5	Einbindung von Fahrradabstellanlagen in das belebte städtebauliche Umfeld	X ²	
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden)	X ³	

- 1) Auf eine Festsetzung gemäß Nr. 1.1 und Nr. 1.3 wird verzichtet, da die Errichtung von sozialer Infrastruktur, Freiräumen und Gemeinschaftsstandorten in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und urbanen Gebieten möglich ist.
- 2) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Quartiersplätze ist die Umsetzung im Rahmen der Ausführungsplanung nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren grundsätzlich möglich.
- 3) Eine Umsetzung gemäß Nr. 5.6 ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich möglich und kann auf Ebene der Ausführungsplanung erfolgen.

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

7.8 Eigentumsverhältnisse

Das ehemalige Walzwerkgelände befindet sich vollständig im Besitz der TRIWO GmbH.

Im Bestandsgebiet des Bebauungsplans liegt eine kleinteilige Eigentümerstruktur vor.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Bestand (Schönbornstraße, Brühlstraße, Nellstraße, Domänenstraße) befinden sich in städtischem Eigentum.

7.9 Bodenordnerische Maßnahmen

Nach aktuellem Stand sind zur Umsetzung der Bebauung in den Bestandsgebieten sowie dem Bereich der Neubebauung auf dem ehemaligen Walzwerkgelände keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

Im Bereich der Domänenstraße und Brühlstraße sind aufgrund der Inanspruchnahme privater Flächen, die zukünftig als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, Gespräche mit den Eigentümern zu führen sowie ggf. bodenordnende Maßnahmen durchzuführen.

7.10 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Trier und der TriWo Gewerbepark Trier GmbH ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet die wesentlichen, zu sichernden Inhalte im Zuge der Planung und deren Ausführung. Wesentliche Eckpunkte bilden dabei:

- Festlegungen zum Anteil des barrierefreien und öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus im Geschosswohnungsbau (25 %).
- Kostenübernahmeregelungen für Folgemaßnahmen, etwa der Herstellung der Erschließungsanlagen incl. der öffentlichen Grünflächen
- Regelungen zur inneren und äußeren Erschließung des Bebauungsplangebietes.
- Regelungen zur Zuständigkeit bzgl. der Herstellung der inneren und äußeren öffentlichen und privaten Erschließung.
- Sicherung der natur- und artenschutzfachlichen Belange.
- Sicherung energetischer Ziele im Quartier, einschließlich Photovoltaikanlagen.
- Sicherung gestalterischer Qualitätsziele für das Bebauungsplangebiet (Gestaltungshandbuch).

Die mit der Durchführung der Erschließung verbundenen technischen und sonstigen Anforderungen werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag auf Grundlage von § 124ff BauGB getroffen.

7.11 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

Tabelle 2: Flächenbilanzierung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (ca. Angaben, gerundet)

Art der Nutzung	Flächenanteil ca. in ha
Allgemeines Wohngebiet	3,2 ha
Besonderes Wohngebiet	0,9 ha
Urbanes Gebiet	0,9 ha
Sonstiges Sondergebiet Parkgarage	0,4 ha
Sonstiges Sondergebiet Sporthalle und Parken	0,3 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,9 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	0,1 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	0,2 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz und Quartiersplatz	0,1 ha
Öffentliche Grünflächen und Maßnahmenfläche M1	0,2 ha
Flächen für die Ver- und Entsorgung	> 0,1 ha*
Gesamtfläche	7,2 ha

* Fläche für Versorgungsanlagen; Elektrizität 80 m² im Plangebiet

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.