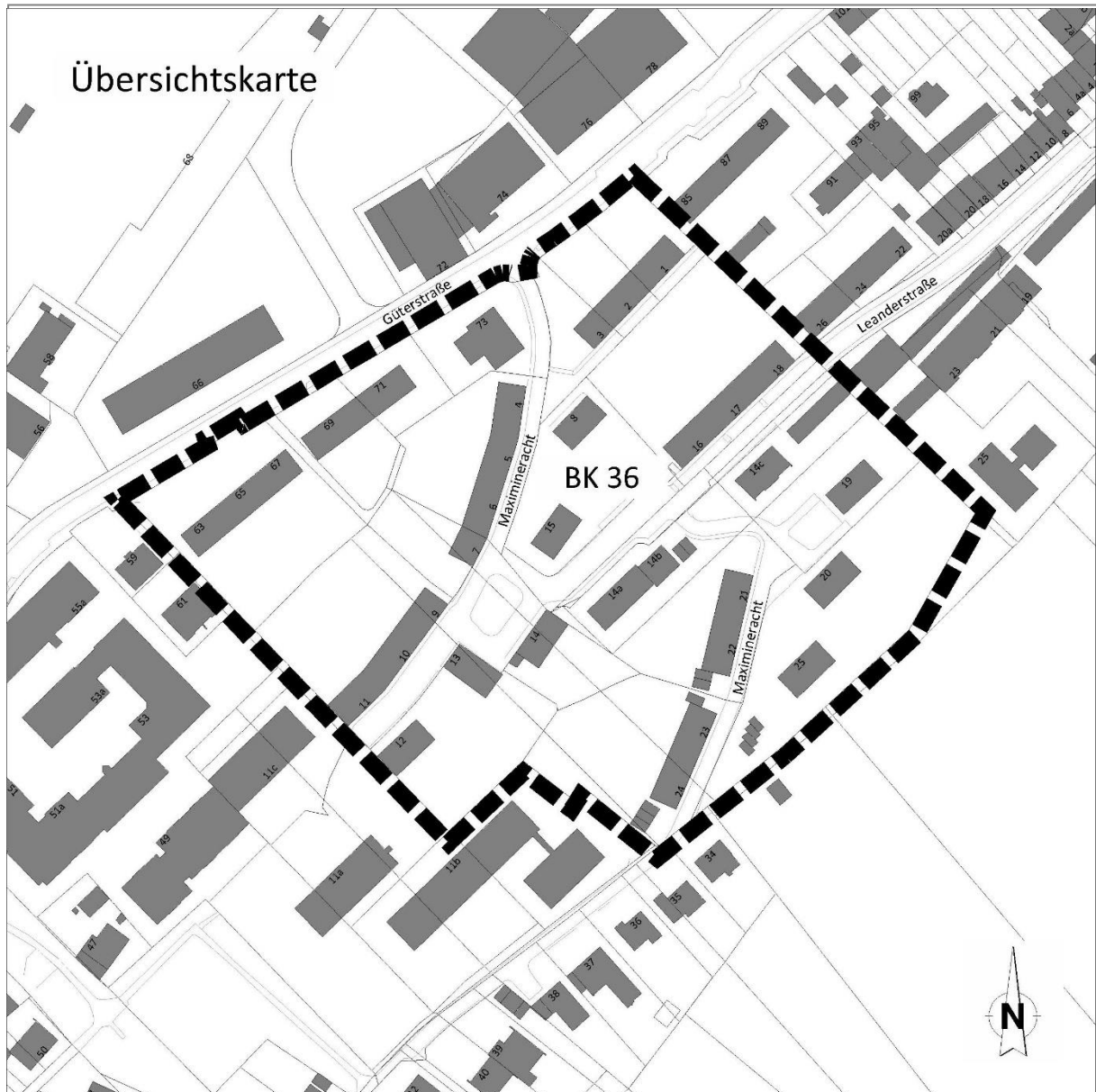


STADT TRIER • BEBAUUNGSPLAN BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Amt für Stadt- und Verkehrsplanung Trier, August 2025

Stand: Vorentwurf



Bearbeitung:
FIRU Koblenz
GmbH
Schloßstraße 5
56068 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	1
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....	1
2	Ausgangssituation	3
2.1	Bebauung und Nutzung	3
2.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes.....	3
2.3	Verkehrliche Erschließung	3
2.4	Immissionsbelastungen	4
2.5	Ver- und Entsorgung.....	4
2.6	Natur und Landschaft	5
2.7	Boden.....	5
2.7.1	Baugrund	5
2.7.2	Altlasten / Altstandorte	6
2.7.3	Kampfmittel	6
2.8	Eigentumsverhältnisse.....	6
3	Verfahrenshinweise.....	6
3.1	Art des Verfahrens.....	6
3.2	Ablauf des Verfahrens	7
4	Planungsvorgaben	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Raumordnung- und Landesplanung	11
4.2.1	Länderübergreifender Raumordnungsplan Hochwasser.....	12
4.2.2	Landesentwicklungsplan IV	13
4.2.3	Regionaler Raumordnungsplan Trier / Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans.....	14
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	17
4.4	Landschaftsplan	17

4.5	Informelle Planungen	20
4.5.1	Stadtteilrahmenplan Kürenz	20
4.5.2	Einzelhandelskonzept	20
4.5.3	Spielraumleitplanung.....	21
4.5.4	Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten – Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros	22
4.5.5	Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben	22
4.5.6	Rahmenplan Außenwerbung	22
4.5.7	Mobilitätskonzept Trier 2025	22
4.5.8	Radverkehrskonzept	23
4.5.9	Klimanotstand / Integriertes Klimaschutzkonzept	23
4.5.10	Baumschutzsatzung	24
4.6	Schutzgebiete und -objekte	24
4.7	Weitere planungsrechtliche Restriktionen	24
4.7.1	Denkmalschutz	24
5	Planungsziele	25
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	25
5.2	Städtebauliches Konzept	26
5.3	Standort- und Planungsalternativen.....	28
6	Planinhalte, Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte und Begründung	30
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	30
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	30
6.2	Maß der baulichen Nutzung	31
6.2.1	Grundflächenzahl.....	31
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der zulässigen Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	32
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	34
6.3.1	Bauweise	34

6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	35
6.4	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	36
6.5	Verkehrsflächen.....	36
6.6	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	37
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	37
6.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	42
6.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	42
6.10	Örtliche Bauvorschriften.....	42
6.11	Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge auf Grundlage des § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)	43
6.12	Fahrradabstellplatz-Satzung auf Grundlage des § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)	44
6.13	Festsetzungen aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften	46
6.14	Nachrichtliche Übernahmen.....	46
6.15	Hinweise46	
7	Auswirkungen der Planung	46
7.1	Städtebauliche Auswirkungen / Nutzungen	46
7.2	Soziale Infrastruktur	47
7.3	Verkehr	48
7.3.1	Erschließung	48
7.3.2	Verkehrsuntersuchung	48
7.3.3	Mobilitätskonzept.....	50
7.3.4	Ruhender Verkehr	50
7.3.5	Sonstige Verkehrsmittel	50
7.4	Immissionen	50
7.4.1	Auswirkungen durch Lärmemissionen.....	50

7.4.2	Auswirkungen durch Luftschadstoffemissionen.....	52
7.4.3	Auswirkungen durch Lichtabstrahlung	53
7.4.4	Auswirkungen durch potentielle Radonbelastung	53
7.5	Ver- und Entsorgung.....	54
7.6	Umwelt	56
7.7	Umwelt	57
7.8	Klimaschutz / Klimaanpassung	57
7.9	Gender Mainstreaming.....	61
7.10	Bodenordnerische Maßnahmen.....	64
7.11	Städtebaulicher Vertrag.....	64
7.12	Eigentumsverhältnisse.....	65
7.13	Flächenbilanz	65
8	Verzeichnisse	66
9	Rechtsgrundlagen, DIN-Vorschriften, Regelwerke	67
	Anlagen	
	Abbildung Geltungsbereich	

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ befindet sich unmittelbar südöstlich des Hauptbahnhofes, in der Nähe der Innenstadt. Das Areal wird gegenwärtig als Wohnquartier genutzt. Eigentümerin ist die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Trier 1922 eG (GeWoGe), die künftig auch Mietwohnraum im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau anbieten will. Das im Inneren durch die Privatstraße Maximineracht erschlossene Areal wird an einem Knotenpunkt in der Güterstraße an den öffentlichen Verkehr angebunden. Im Umfeld der Güterstraße sind in den vergangenen Jahren bereits einige städtebauliche Entwicklungen mit neuem Planrecht in der Entstehung. Die Wohnsiedlung Maximineracht befindet sich in dem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet BO 1Ä „Zwischen Kreuzweg, Zum Schlosspark, Güterstraße, Im Pichter“.

Die Wohnsiedlung wurde in den 1920er Jahren begründet und nach Kriegszerstörungen ab den 1950er baulich ergänzt. In der Wohnsiedlung Maximineracht entsprechen einige der Bestandsgebäude nicht mehr dem heute üblichen Wohnstandard sowie energetischen Standard. Daher beabsichtigt die GeWoGe sukzessive in den nächsten Jahrzehnten das Quartier weiterzuentwickeln sowie nachzuverdichten. Insofern kommt der Entwicklung des Areals „Maximineracht“ aufgrund des immer wichtiger werdenden Themas der Nachverdichtung eine besondere Bedeutung zu. Die Fläche ist aufgrund ihrer Nähe zur Innenstadt für eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung prädestiniert. Die Nachverdichtung des Areals „Maximineracht“ bietet die Chance, in zentraler Lage, in Nähe zum Hauptbahnhof, ein nachhaltiges Quartier zu entwickeln.

Der seit dem 09.12.1988 rechtskräftige Bebauungsplan BO 1Ä „Zwischen Kreuzweg, Zum Schlosspark, Güterstraße, Im Pichter“ lässt jedoch nur beschränkt eine Nachverdichtung mittels Neubauten oder durch Aufstockung von bestehenden Gebäuden zu. Daher ist es erforderlich mit dem Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Nachverdichtungsereichs im innerstädtischen Umfeld neu zu schaffen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rande des innerstädtischen Bereiches der Stadt Trier im Ortsbezirk Kürenz. Es befindet sich südöstlich des Hauptbahnhofes.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 3,8 ha und umfasst das Wohnquartier der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Trier 1922 eG.

Das Plangebiet

- grenzt im Nordosten an die Wohnbebauung der Leanderstraße,

- grenzt im Südosten an einen Wirtschaftsweg und landwirtschaftliche Flächen (Weinbau),
- grenzt im Südwesten an Wohnbebauung, das Landesuntersuchungsamt – Institut für Lebensmittelchemie Trier sowie die MTA-Schule,
- grenzt im Nordwesten bzw. Norden an die Güterstraße,

Zudem schließt unmittelbar südöstlich der Ortsbezirk Mitte-Gartenfeld mit Wohnbebauung der Kurfürstenstraße an.

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



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ (ohne Maßstab)¹

¹ Stadt Trier, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation (2024): GeoBasis _ DE / LVermGeoRP (2024).

2 Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet umfasst Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) und Erschließungsflächen, die sich im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Trier 1922 eG. befinden. Teilweise stammen die Gebäude aus den 1920 er / 1930 er Jahren und teilweise aus den 1950 er / 1960 er Jahren. Ebenfalls wurden Gebäude in den letzten Jahren gedämmt und mit Balkonen ergänzt.

Die Bebauung ist überwiegend durch erhöhte Erdgeschosse mit zwei-geschossigen Gebäuden mit Satteldach geprägt. Im Bereich der Güterstraße befindet sich ein Baukörper mit fünf Geschossen.

Der Freiraum zwischen den Wohngebäuden ist von Rasenflächen, einem prägnanten Baumbestand und kleineren Gärten geprägt.

2.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes

In der Nachbarschaft des Plangebietes grenzen im Bereich der Leanderstraße Wohngebäude mit größeren dazwischenliegenden Freiräumen an. Die Gebäude besitzen durchschnittlich drei bis vier Geschosse bzw. im Übergang zur Landschaft im Osten auch bis zu sechs Geschosse.

Südöstlich grenzt überwiegend eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss an.

Südlich und westlich befinden sich mit dem Landesuntersuchungsamt (Institut für Lebensmittelchemie Trier), einem Hausverwaltungsunternehmen und der MTA-Schule Nutzungen, die in großformatigen Baukörpern mit überwiegend drei Geschossen untergebracht sind. Zudem befindet sich in dieser Richtung ein Bolzplatz sowie der Grünzug Am Deimelberg. Weiter südlich entlang der Güterstraße schließen sich Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen an.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Güterstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen mit direkt angrenzend einem DHL-Verteilerzentrum, einem Hotel sowie sonstigen gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen (u. a. Versicherung, Berufskleidungsbedarf, Elektrogroßhandel). Daran angrenzend befinden sich Bahngleise und der Hauptbahnhof Trier.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet selbst wird über die Güterstraße an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Erschließung erfolgt dabei bis auf die südlichen Gebäude entlang der Güterstraße, über die private Erschließungsstraße Maximineracht. Die vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet „Maximineracht“ sind privat und erschließen die Nutzungen im Plangebiet selbst sowie die

südlich angrenzenden Nutzungen in Verlängerung hin zur Kurfürstenstraße sowie das Gelände des Landesuntersuchungsamts – Institut für Lebensmittelchemie nebst MTA-Schule.

Stellplatzflächen befinden sich oberirdisch überwiegend entlang der privaten Erschließung und vor den Wohngebäuden. Im Nordwesten befindet sich über die Güterstraße ebenfalls eine Zufahrt zu wenigen Stellplätzen.

Die private Straße „Maximineracht“ hat überwiegend einseitige Bürgersteige. Die Güterstraße hat beidseitig Bürgersteige. Weitergehend bestehen für den Fuß- und Radverkehr Anbindungen in Richtung Leanderstraße im Nordosten sowie über die Maximineracht zur Kurfürstenstraße in Richtung Süden. Ebenfalls besteht fußläufig eine Verbindung zu den südwestlich gelegenen Grünflächen sowie dem dort befindlichen Bolzplatz Am Deimelberg. Südlich ist das Plangebiet über den Wirtschaftsweg an die angrenzenden Landschaftsstrukturen mit Nahholungsmöglichkeit (insbesondere Sparziergang) angebunden.

Radwege gibt es innerhalb des Plangebietes und auch auf der Güterstraße nicht. Die Radverkehrsteilnehmer müssen die Fahrbahnen der Straßen mitbenutzen.

In der Nähe zur Kreuzung Schönbornstraße/ Domänenstraße sowie der Domänenstraße 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 und der Zentrale Omnibusbahnhof befinden sich in rund 1 km fußläufiger Entfernung.

2.4 Immissionsbelastungen

Aufgrund der in der Nähe befindlichen Bahnstrecke sowie der im Norden verlaufenden Güterstraße ergeben sich Verkehrslärmbelastungen.

Aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke sowie aufgrund der Verkehrsbelastungen sowohl der Schönbornstraße als auch der Güterstraße liegen im Plangebiet bereits erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm vor.

Die Auswirkungen der Planung auf und durch die Verkehrslärmsituation werden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und unter dem Kapitel Auswirkungen der Planung berücksichtigt und dargestellt.

2.5 Ver- und Entsorgung

In den umliegenden öffentlichen Straßen bestehen Ver- und Entsorgungsanlagen zu Strom, Gas, Wasser und Abwasser. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über Anschlüsse an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen des örtlichen Versorgungsträgers SWT.

2.6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund der großzügigen Blockbereiche im Innern im Wesentlichen begrünt und mit Einzelbaumstandorten bestückt. In einigen Bereichen der Wohnsiedlung wurden aufgelassene ehemalige Mietergärten zu Großgrünflächen mit Neuanpflanzungen in bereits mit Modernisierungsmaßnahmen bedachten Bereichen im Quartier umgewandelt. Einige prägende Baumstandorte sind im Plangebiet vorhanden.

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet schließen sich Hanglagen des Petrisberg mit Weinbergen und anschließendem Waldbestand an, die die Landschaft des Trierer Moseltales mitprägen. Das Plangebiet bildet den Siedlungsrand zum Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes LSG-7100-033 „Landschaftsteile im Regierungsbezirk Trier“. Die Wohnsiedlung liegt mittig zu zwei bedeutsamen Luftaustauschbahnen Kandel-/Olewigerbachtal und Avelertal. Der Offenlandbereich östlich zum Plangebiet ist ein bedeutender klimaökologischer Ausgleichsraum zwischen Hangfläche mit Kaltluftentstehungsgebiet und Talfläche mit Kaltluftsammel- und Abflussgebiet.

2.7 Boden

2.7.1 Baugrund

Für die Entwicklungen im Plangebiet wurde eine erste Baugrunduntersuchung² durchgeführt.

Grundwasser wurde bei den Aufschlüssen der Baugrunduntersuchung nicht angetroffen, jedoch werden gutachterlich oberflächennahe Staunässebildungen erwartet, welche zu starkem Aufweichen der anstehenden bindigen Lehm Böden führen können. Ebenfalls können lokale und temporäre Schichtwasserbildungen nicht ausgeschlossen werden. Grundwasser wird gemäß der Online-Karten Rheinland-Pfalz bei ca. 125 m üNN. erwartet und somit ca. 15 – 20 m unter Geländeniveau. Gutachterlich wird vor Baudurchführung die Einrichtung von Grundwassermessstellen empfohlen.

Zudem wurde in der Untersuchung die Versickerungseignung der Böden mit dem Ergebnis bewertet, dass diese aufgrund der anstehenden Lehm Böden für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser in die Hanglehme mittels Mulden-Rigolensystemen ohne Drosselabfluss und Notüberlauf wird aufgrund der Möglichkeit des Austritts von Wasser in tieferliegenden Böschungsabschnitten oder unterliegenden Vernässungszonen nicht empfohlen. Alternativ können Versickerungsan-

² Umweltgeotechnik (27.11.2023): Städteplanerische Umgestaltung Maximineracht, 54290 Trier, Baugrunduntersuchung, Nonnweiler-Otzenhausen, S. 26.

lagen mit tiefreichenden Bauwerkssohlen (mindestens 4,0 m unter Geländeoberkante) ermöglicht werden, um in den Terrassensedimenten mit höherer Wasserdurchlässigkeit zu versickern.

Hinsichtlich der Tragfähigkeit anstehender Böden wurde für den Straßenbau empfohlen zur Herstellung eines ausreichend tragfähigen Erdplanums Untergrundverbesserungen (Bodenaustausch bzw. -verbesserungen) durchzuführen.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird eine Prüfung der Tragfähigkeit des Baugrundes mittels Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die bisherigen Baugrunduntersuchungen ergeben ein Bild der punktförmigen Ausschlüsse und sind insofern ggf. zu ergänzen.

2.7.2 Altlasten / Altstandorte

Gemäß Bodenschutzkataster liegen keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bzw. Altstandorte im Plangebiet vor.

2.7.3 Kampfmittel

Die Stadt Trier ist aufgrund von Kampfhandlungen und Bombenabwürfen im Krieg weiträumig als gefährdeter Bereich hinsichtlich des möglichen Fundes von Kampfmitteln einzustufen. Daher ist vor einer Baufeldfreimachung bzw. vor Eingriffen in den Boden, insbesondere auf den Flächen ohne bisherige tiefergehende Bodeneingriffe, eine Sondierung hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln durchzuführen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe – Landesdenkmalpflege ist zu beteiligen.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet (einschließlich der vorhandenen privaten Verkehrsflächen) befinden sich im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Trier 1922 eG.

3 Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt maximal ca. 17.200 m². Damit beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m². Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht. (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB), u. a. setzt der Bebauungsplan, ebenfalls wie der rechtskräftige Bebauungsplan BO1 Öffentliche Verkehrsflächen fest und schafft damit keine neue rechtliche Grundlage für öffentliche Verkehrsflächen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).
- Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie
- von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Im Verfahren nach § 13a BauGB sind gleichwohl die relevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (u.a. Lärmschutz, Artenschutz, Klimaökologie) zu berücksichtigen (Vgl. Kap. I 7.6).

Das mit der Planung verfolgte Planungsziel ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.2 Ablauf des Verfahrens

Nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsinformation erfolgen. Diese wird im Rahmen einer Informationsveranstaltung u. a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und anschließend wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ebenfalls soll eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel hierzu erfolgen.

4 Planungsvorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit dem 19.12.1988 rechtskräftigen Bebauungsplans BO 1 1. Änderung „Zwischen Kreuzweg, Zum Schloßpark, Güterstraße und Im Pichter“. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne BO 12 „Leanderstraße“ vom 04.04.1973 sowie BK 24 „Zwischen Schönbornstraße und Güterstraße“ vom 15.11.2022.

BO 1 Ä

Im Plangebiet des Bebauungsplans BO 1, 1. Änderung wird entlang der Güterstraße als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im südöstlichen Bereich erfolgt die Festsetzung eines reinen Wohngebietes. Zudem werden Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan sind überwiegend II bzw. III zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Zur Güterstraße ist eine Punktbauung mit bis zu V Vollgeschossen möglich. Als weitergehende Festsetzung darf das Höchstmaß der BauNVO gemäß § 17 BauNVO (1986) innerhalb der Baufelder nicht überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eng festgesetzt und bilden „baukörperähnliche“ Bereiche für die Bebauung ab. Innerhalb dieser ist eine geschlossene Bauweise umzusetzen.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird als Dachform Satteldach mit Vorgabe zur Hauptfirstrichtung festgesetzt. Lediglich im Übergang zur Güterstraße erfolgt die Festsetzung eines Flachdaches für die dort mögliche bis zu V-geschossige Bebauung.

Innerhalb des Plangebietes wurden vereinzelt Einzelbaumstandorte zur Neupflanzung festgesetzt.

Die Erschließung im Plangebiet des Bebauungsplans BO 1, 1. Änderung wird für die Maximineracht teilweise als öffentliche Verkehrsflächen und teilweise als öffentlicher befahrbarer Wohnweg (verkehrsberuhigt) festgesetzt. Der Wohnweg über die Maximineracht Richtung Kurfürstenstraße erschließt dortige Wohnbebauung fahrtechnisch bis zu einer Wendeanlage mit. Von der Kurfürstenstraße aus bis zur Wendefläche wurde teilweise ein befahrbarer Fußweg festgesetzt. Ebenfalls erfolgt die Festsetzung zu öffentlichen Fußwegen sowie für Anlieger befahrbaren Fußwegen zur Anbindung einer Bebauung in 2. Reihe bzw. Andienung von Stellplätzen. Die Festsetzung zu Stellplätzen, Gemeinschaftsgaragen, Halbtiefgaragen sowie Garagen und Stellplätzen ordnet den ruhenden Verkehr im Gebiet.

Teilweise erfolgt die Festsetzung von Leitungsrechten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen für die Erschließung der Wohnsiedlung sowie Festsetzungen zu Garagen/Halbtiefgaragen wurden bislang teilweise

nicht umgesetzt, was auf die Eigentumssituation in Kombination mit dem Ausbau der Verkehrsflächen zurückzuführen ist.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes sind neben allgemeinen und reinen Wohngebieten mit vergleichbaren Festsetzungen, zudem Mischgebiete und Gewerbegebiete festgesetzt.

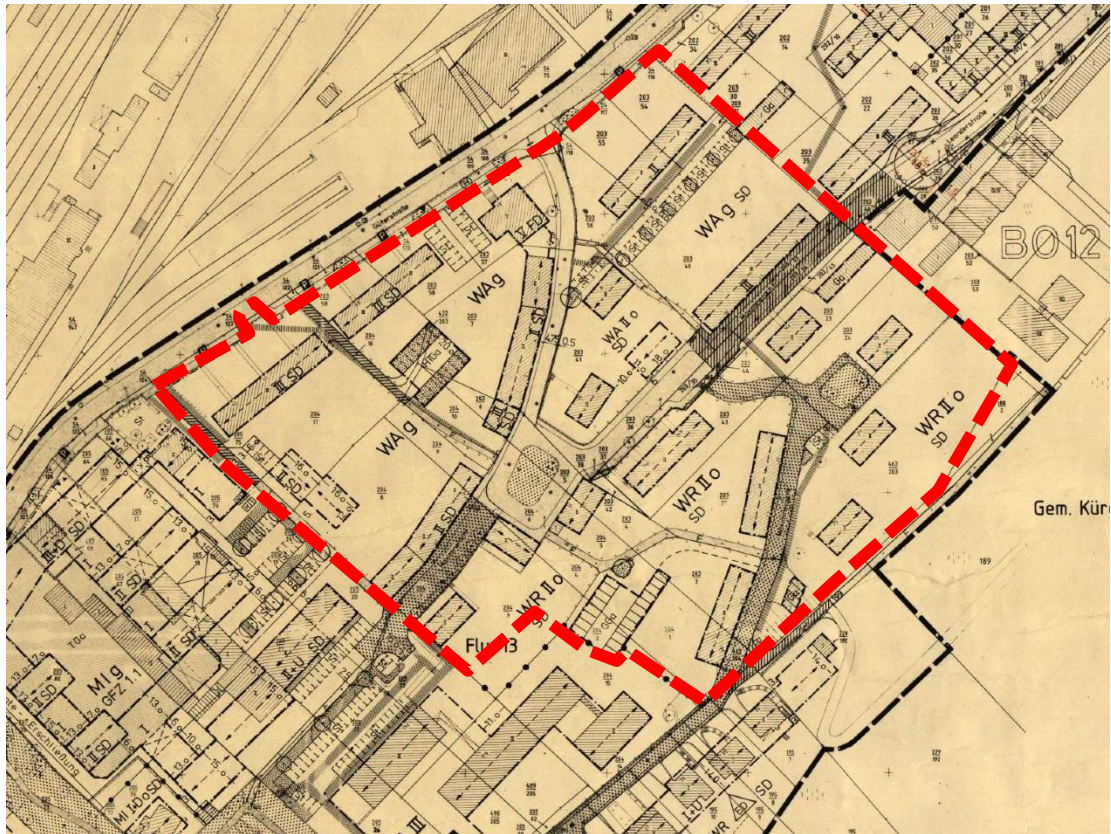


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BO 1 1. Änderung (unmaßstäblich) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ (rot gestrichelt)

Der Bebauungsplan BO 1, 1. Änderung wird mit dem Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ in dessen Teilbereich überplant.

BO 12

Der Bebauungsplan BO 12 „Leanderstraße“ (Rechtskraft vom 04.04.1973) mit Änderung des Geltungsbereichs (Rechtskraft vom 09.12.1988) setzt ein allgemeines Wohngebiet, Spielplatz sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Ebenfalls erfolgen Regelungen zu baukörperähnlichen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb derer eine maximale Anzahl der Vollgeschosse zwischen III bis VII, eine offene Bauweise sowie überwiegend Flachdach festgesetzt sind. Ebenfalls erfolgen Festsetzungen zur Steuerung des ruhenden Verkehrs über Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.

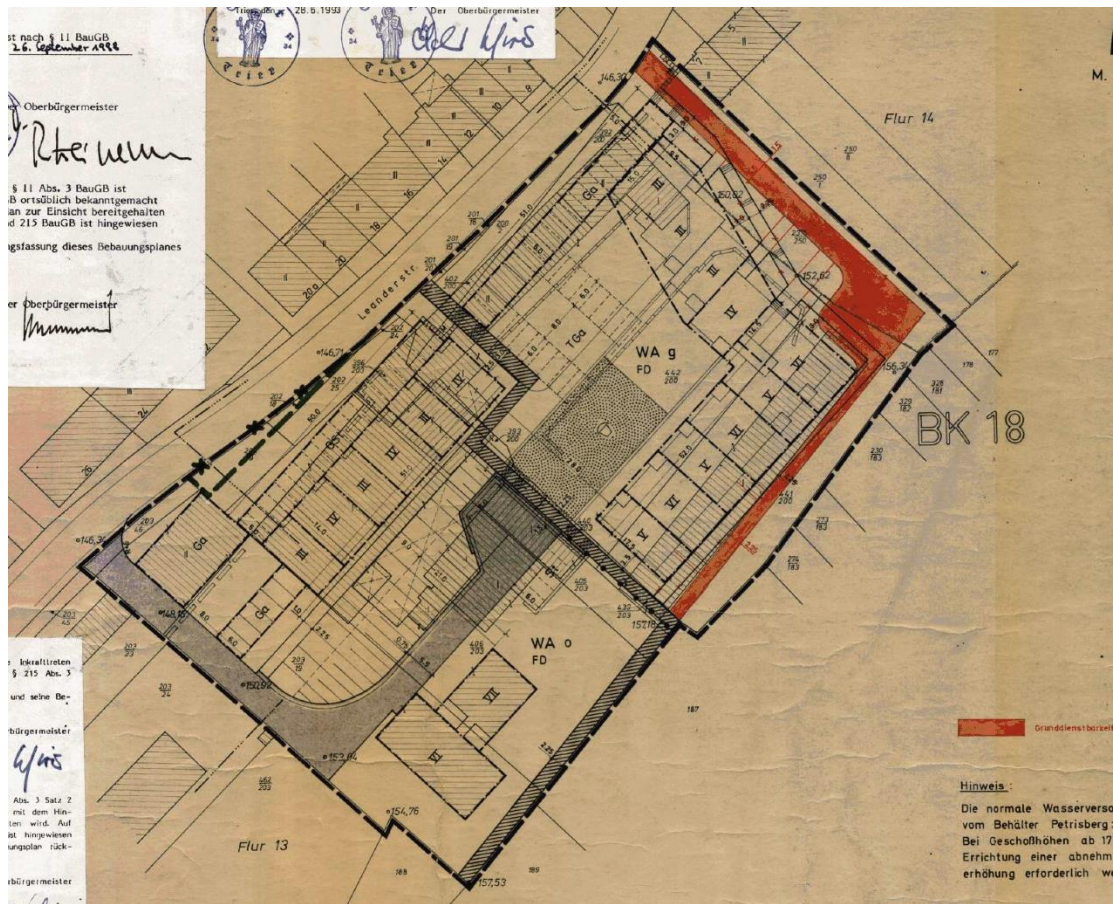


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BO 12 (unmaßstäblich)

BK 24

Auf der gegenüberliegenden Seite der Güterstraße befindet sich der Bebauungsplan BK 24 „Zwischen Schönbornstraße und Güterstraße“. Mit Rechtskraft vom 15.11.2022 wurden dort im gegenüberliegenden Gewerbegebiet Regelungen zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung, u. a. über Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und Bordellen aufgenommen. Da es sich in diesem Teilbereich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ergeben sich Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB. Ebenfalls festgesetzt sind maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz der Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes vor Lärmeinwirkungen. Die festgesetzte private Verkehrsfläche ermöglicht die Anbindungen der Nutzungen des im Norden des Bebauungsplans BK 24 festgesetzten Sondergebietes für Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen an die Güterstraße.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BK 24 (unmaßstäblich)

4.2 Raumordnung- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Bebauungsplan BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ relevante Ziele der Raumordnung sind im

- Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, Bekanntmachung vom 25.08.2021,
- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14. Oktober 2008 sowie dessen 1. – 4. Teilfortschreibung und im
- Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier (RROP – Stand 1985 / Teilfortschreibung 1995 – Stand 3. Teilfortschreibung Teilbereich Windenergie 2019)

niedergelegt.

Weiterhin sind die Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insofern werden aus dem Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans mit

Stand Januar 2014³ (RROPE 2014 / 2024) in Aufstellung befindliche Ziele abwägend berücksichtigt, sofern diese auch im Entwurf 2024 unverändert enthalten sind (abgewogene Fassung der Ziele i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz).

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung und die Umsetzung der Planungsziele wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung betrachtet. Grundsätze und Ziele, die allgemein Bestandteil eines Bebauungsplans sind, z. B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Klimaschutz, etc. werden hier nicht gesondert aufgeführt.

4.2.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan Hochwasser

Z I.1.1 Prüfung des Hochwasserrisikos

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

Hinsichtlich des Umgangs bzgl. Starkregen siehe unter Ziel Z I.2.1 sowie Kap. I 7.8.

Z I.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-Pfalz gibt es im Plangebiet kein amtlich ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet bzw. Risikogebiet / HQextrem, die zur Analyse der Auswirkungen des Klimawandels herangezogen werden könnten.

Aus der Karte „Gefährdungsanalyse – Sturzflut nach Starkregen“ der Stadt Trier ist im Bereich Güterstraße in Höhe des südlichen Plangebiets mit einem erhöhten Einstau von Oberflächenwasser (47 mm / h) bei Starkregenfall zu rechnen. Ein leichter Anstau wurde auch am Übergang zur Leanderstraße und am Knotenpunkt zur Güterstraße im Bereich der Zufahrt Maximineracht ermittelt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans soll eine Starkregenbetrachtung erfolgen. Zudem wird zur Berücksichtigung der Starkregenvorsorge 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 besteht nicht durch die Planung.

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

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

Aufgrund der anstehenden Böden ist nur eine geringe Versickerungseignung gegeben. Dies wird bei der Entwässerungskonzeption dahingehend berücksichtigt, dass auf eine Versickerung verzichtet wird – auch vor dem Hintergrund möglicherweise austretenden Schichtwassers aus höheren Hanglagen. Um den natürlichen Wasserkreislauf jedoch wieder näher zu kommen, wird im Rahmen der Planung berücksichtigt, dass über anteilige Dachbegrünung sowie Mulden-Rigolensysteme vor der gedrosselten Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Verdunstungsanteil im Plangebiet erhöht werden kann. Entsprechend kann mit Umsetzung der Planung die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser verringert werden (vgl. Kap. I 7.5). Durch die vorgesehene Begrenzung der GRZ und Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen werden zudem die Wasserhaushaltsfunktionen berücksichtigt.

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.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Die Ziele sind aufgrund des Abstandes zum Meer nicht betroffen.

4.2.2 Landesentwicklungsplan 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. 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.

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

Nach Z 31 zu Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist die quantitative Flächenneuinanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren.

Der Innenentwicklung ist dabei ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im Außenbereich ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden

sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Nach Z 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Die Ziele der nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Z 31 und Z 34) werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Gesamtgesellschaftliche Veränderungen, die sich in einem geänderten Freizeitverhalten und anderen Vorstellungen von Wohnkomfort niederschlugen, führten in den letzten Jahren vermehrt zur Unternutzung der Freiflächen und der Notwendigkeit einer Umstrukturierung. Über die Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche können neue Wohnraumpotentiale im Innenbereich zur Verfügung gestellt werden und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden.

Dem Grundsatz G 50 zur Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung wird durch die Planung insbesondere Rechnung getragen. Im Plangebiet erfolgt die Umgestaltung und Nachverdichtung der baulichen Strukturen mit Förderung neuer Bauformen, u. a. unter Bereitstellung von Wohnraum im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau.

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. Vom Plangebiet ist die Erreichbarkeit von Freizeit- und Erholungsflächen sowohl in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Grünzug Deimelberg südlich des Plangebiets, der für Kultur- und Landschafts-/ Stadtbilderleben bedeutsame Kreuzweg in der Kurfürstenstraße) und der Schlosspark Kürenz in der Altortlage in fußläufig zumutbarer Entfernung (im Umkreis von 500 bis 1.000 m) gegeben. Darüber hinaus ist der Erhalt von gestalteten Freiflächen im Bestand weiterhin angestrebt.

Das Ziel Z 111, Niederschlagswasser vor Ort zu belassen und zu versickern, wird durch die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beachtet. Zum Entwurf des Bebauungsplans sollen entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit dem anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser aufgenommen werden, die eine Bewirtschaftung im Plangebiet zur Erhöhung des Verdunstungsanteils vorsehen.

Das Ziel Z 115 zur Sicherung klimaökologischer Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen wird im Rahmen des Bebauungsplans dahingehend beachtet, dass eine klimaökologische Untersuchung erstellt wird, die insbesondere die Situation der Strömungsverhältnisse und die Auswirkungen der Planung auf diese untersucht (vgl. Kap. I 1.1).

4.2.3 Regionaler Raumordnungsplan Trier / Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans

Der Regionale Raumordnungsplan weist der Stadt Trier die Funktion eines Oberzentrums mit den besonderen Funktionen für Erholung, Wohnen und Gewerbe zu. Nach Kapitel 2.2.2.3.1 soll

sich die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig in Siedlungsschwerpunkten (W-Gemeinden) vollziehen. Dem entspricht die Planung des Bebauungsplans.

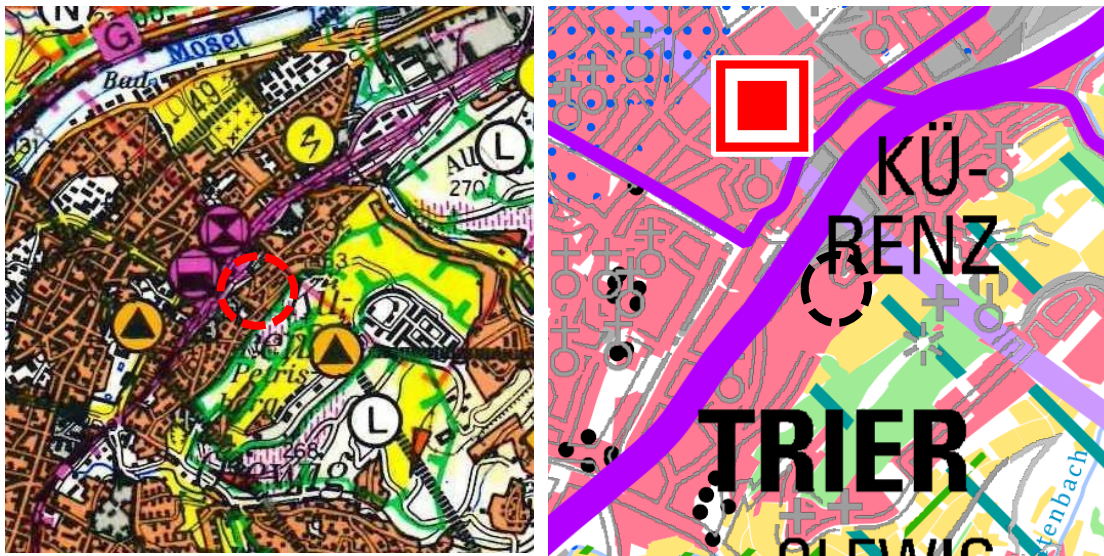


Abbildung 5: Ausschnitte RROP / RROPE 2024 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der ungefähren Lage des Plangebietes (rot bzw. schwarz gestrichelt)

In der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) wird das Plangebiet als Wohngebiet festgelegt. In Richtung Petrisberg angrenzend erfolgen Festlegungen zu Weinbauflächen, Landschaftsschutzgebiet sowie offenzuhaltendes Wiesental. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (RROPE 2024) wird im Plangebiet eine Siedlungsfläche Wohnen festgelegt. Im Süden angrenzend erfolgen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

Gemäß Grundsatz G 8 des RROPE 2024 soll bevorzugt eine städtebauliche Innenentwicklung unter Schonung bisher unbebauter Außenbereiche erfolgen. Der Grundsatz wird durch die Planung berücksichtigt und durch die innerstädtische Nachverdichtung unterstützt.

Gemäß Kapitel 2.2.2.3.2 RROP soll sich die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung in der kommunalen Bauleitplanung an den in der Flächennutzungsplanung vorausgeschätzten Wohnbauflächenbedarfen orientieren. Bei der Planung kommt es nicht zu einer Neuausweisung von Wohngebieten. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Bestand. Eine weitergehende Betrachtung der Schwellenwerte ist vor dem Hintergrund der Berücksichtigung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Dies betrifft ebenfalls Ziele Z 38 und Z 50 des RROPE2024, die mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Wohnbauflächen im Bestand berücksichtigt sind.

Gemäß Z 45 sind in Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit / Erholung erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen. Dies wird mit der Planung dahingehend berücksichtigt, dass sich die Nachverdichtung städtebaulich und landschaftlich verträglich über die Höhenentwicklung ins Siedlungsbild einfügt.

Unter Kap. 4.1.8 RROP werden die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betrachtet. Insofern sind schutzwürdige Kulturdenkmäler wegen ihrer Bedeutung vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Ziele werden dahingehend berücksichtigt, dass die Sichtachse in Bezug auf das unesco-Weltkulturerbe durch die Höhenentwicklung nicht beeinträchtigt wird (vgl. Kap. I 4.7.1)

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 Beirten vollziehen. Diesem entspricht die Planung durch die Nachverdichtung und Bereitstellung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau im Bestand.

Die Grundsätze des RROPE 2024 zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G 149) werden nicht durch die Planung tangiert, da das Plangebiet außerhalb der Flächen liegt.

Die Grundsätze unter Kap. II. 3.1.7 RROPE 2024 weisen auf die klimaökologischen Funktionen und Ausgleichsräume hin. Das Plangebiet liegt in der Mitte zweier bedeutsamer Luftaustauschbahnen im Kandel-/Olewigerbachtal- und Avelsbachtal. Der Offenlandbereich um das östliche Plangebiet stellt einen im RROP dargestellten klimaökologischen Ausgleichsraum zwischen Hangfläche mit Kaltluftentstehungsgebiet und Talfläche mit Kaltluftammel- und Abflussgebiet dar. Die Grundsätze des RROPE hinsichtlich klimaökologischer Funktionen und Ausgleichsräume werden mit der Planung berücksichtigt. Zum Bebauungsplan wird eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt, um die Verträglichkeit der Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Durchlüftungssituation zu beurteilen (vgl. Kap. I 7.8).

Auch der Grundsatz G 162 zum Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus wird durch die Planung nicht weitergehend tangiert, da es sich um eine Nachverdichtung im Bestand handelt und die landschaftsbezogene Erholung bzw. das Erleben der Kulturlandschaft durch die Entwicklung nicht weitergehend beeinträchtigt wird, da sich die Neubauten in das Siedlungsgefüge einfügen.

Der Grundsatz G 226 des RROPE weist auf die energetische optimale Siedlungsplanung hin sowie die Berücksichtigung der Lage zur Reduzierung des PKW bezogenen Individualverkehrs. Dieser Grundsatz wird im Rahmen der Neubebauung dahingehend in der Wohnsiedlung Maximineracht berücksichtigt, dass ein Energiekonzept sowie ein Mobilitätskonzept aufgestellt wird. Zudem werden Stellplatzsatzungen in den Bebauungsplan integriert, die zur Förderung anderer Mobilitätsformen beitragen kann.

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

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2030 der Stadt Trier als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Entlang der Güterstraße wird zudem eine Hauptwasserleitung dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet erfolgt im Norden die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf Schule sowie die informelle Darstellung der Freihaltetrasse Petrisberg.

Angrenzend an das Plangebiet werden südlich Flächen für Weinbau sowie ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Die Planung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

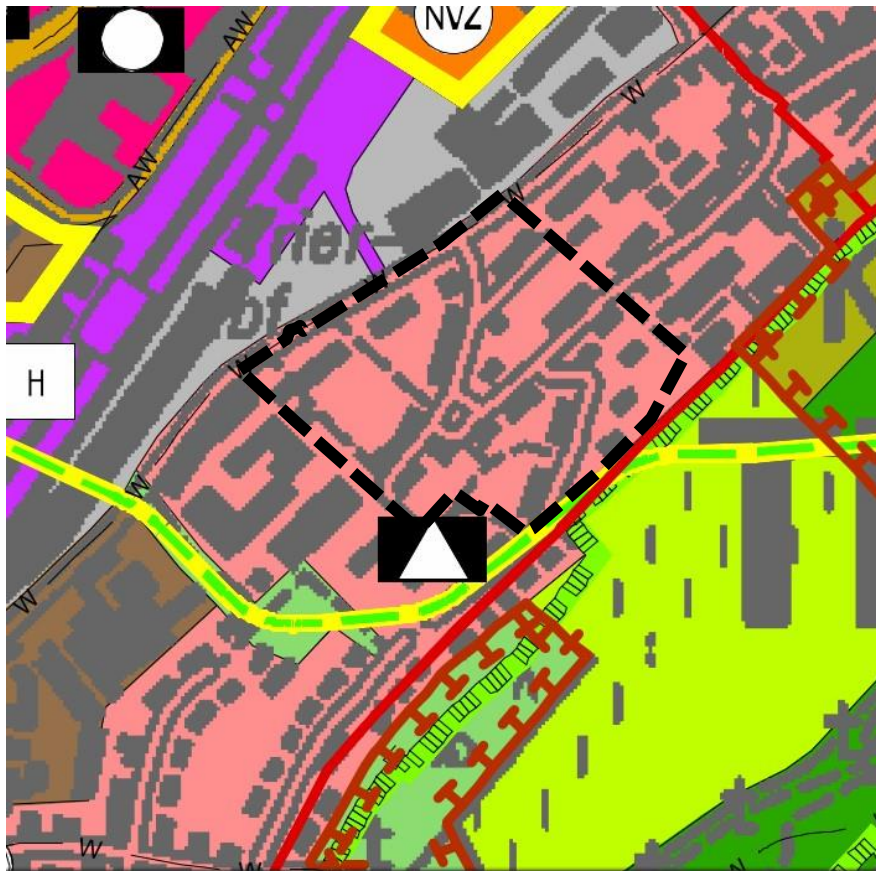


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trier (unmaßstäblich) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ (schwarz gestrichelt)

4.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan – Stadtteilplan Kürenz wird im Bereich des Plangebietes eine Siedlungsfläche Wohn- und Mischfläche dargestellt.

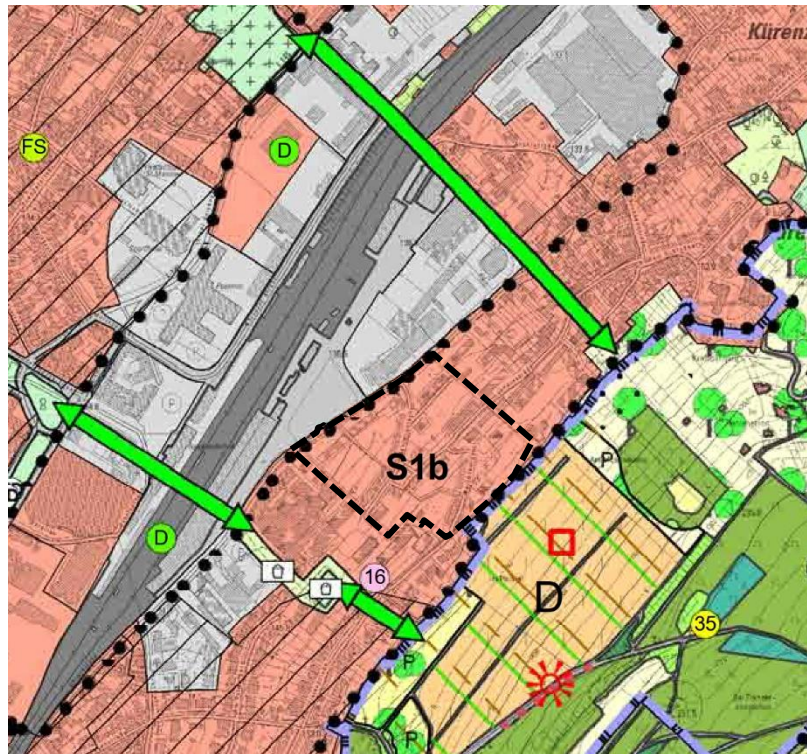
Im angrenzenden Bereich der Weinbaufläche erfolgt die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes sowie die Entwicklung erosionsmindernder Maßnahmen und nicht unbedingt offenzuhaltender Flächen.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum S1b. Das Leitbild beschreibt für dieses Landschaftsbild ein Stadtbild, in dem die historischen Bauten und Grundzüge der Stadt voll zur Geltung kommen und nicht durch störende Bauten oder Anlagen in ihrer Wirkung gemindert oder verdeckt werden. Ziele, die für das Plangebiet in diesem Landschaftsbild relevant sind, sind:

- Sicherung der historischen Bausubstanz, Sicherung und Förderung ihrer Wirksamkeit für das Stadtbild
- Vermeidung einer weiteren baulichen Verdichtung auf Kosten der Grünsubstanz
- Förderung der Durchgrünung in Mangelgebieten.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Berücksichtigung der Bausubstanz auf das Stadtbild. Es erfolgt eine an die städtebauliche Lage und den Landschaftsraum abgestimmte Bebauung und Höhenentwicklung, die keine negativen Auswirkungen auf die Wirksamkeit im Stadtbild besitzt (vgl. Kap. I 4.7.1).

Zur Nachverdichtung der Siedlungsflächen in städtebaulich guter Lage erfolgt die bauliche Inanspruchnahme von bislang grünstrukturierten Freiflächen zwischen den Gebäuden. Da auch weiterhin ein hoher Freiflächenanteil im Plangebiet bestehen bleibt, wird dieses Ziel vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden über die Nutzung der Nachverdichtungspotentiale zurückgestellt.



Bauflächen

vorhanden geplant



Überwiegend Wohn- bzw. Mischgebiete, Einzelgebäude (11)

Die Kategorie schließt Gemeinbedarfsflächen sowie Teile der Sonderbauflächen ein.



vgl. Kap. 5.1.1
bzw. Plan 9a

Landschaftsschutzgebiet (1)

nach Biotopkataster erfasste Biotope mit Pauschalschutz
gemäß § 28 LNatSchG



Flächige Biotope nach § 28 LNatSchG (3)

Erhalt Entwicklung

Landwirtschaftliche Flächen mit Grundanforderungen:



Schwerpunkt Ackerbau (einschl. Erwerbsobstbau,
Gartenbau bzw. Acker-Grünland-Gebieten)



Schwerpunkt Weinbau



Erosionsmindernde Maßnahmen (10)



Nicht unbedingt offenzuhaltende Flächen /
mögliche Waldentwicklungsflächen

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Trier (unmaßstäblich) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ (schwarz gestrichelt)

4.5 Informelle Planungen

4.5.1 Stadtteilrahmenplan Kürenz

Im Stadtteilrahmenplan⁴ für den Stadtbezirk Kürenz aus dem Jahr 2006 werden für den Verkehr folgende Ziele benannt, die das Plangebiet betreffen:

- verkehrsgerechter Rückbau des Straßenquerschnittes im Bereich der Güterstraße.
- ÖPNV-Trasse (zum Petrisberg) südöstlich entlang des Plangebietes.
- Fuß- und Radwegeverbindungen in das Plangebiet in die Umgebung.

Für den Siedlungsraum ist für das Plangebiet das Ziel zur Schaffung und Erhaltung eines Grüngürtels entlang der Siedlungsränder zum Petrisberg zu benennen. Dieses Ziel wird durch die Planung nicht berührt, da der Siedlungsrand nicht weiter ausgedehnt wird und der Grüngürtel südöstlich an das Plangebiet erst angrenzt. Die Schaffung eines durchgängigen Ortsrandweges mit Anbindung an das Aveler Tal wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Dieser Weg kann südöstlich am Plangebiet vorbeiführen. Weitergehend ist die Durchgängigkeit zur Leanderstraße zu berücksichtigen, die auch mit der Planung für den Fuß- und Radverkehr erhalten bleiben soll.

Die Leitziele Landschaft und Freiraumnutzung tangieren das Plangebiet am Rand durch das Ziel der intensiven Grünvernetzung entlang wichtiger Wegeverbindungen nördlich und südlich des Plangebiets.

4.5.2 Einzelhandelskonzept

Für den Bebauungsplan BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ sind die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2025+⁵, welches vom Stadtrat am 13.03.2015 beschlossen und im Jahr 2020 fortgeschrieben⁶ 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.

⁴ B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung GmbH, Stadtteilrahmenplan – Kürenz 2006.

⁵ CIMA (September 2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trier 2025+, Köln.

⁶ GMA (Februar 2020): Fortschreibung Einzelhandelskonzept Trier 2025+. Beschlussvorlage, Ludwigsburg.

Wesentliches, für den Bebauungsplan relevantes, Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die nachhaltige Sicherung attraktiver Stadtteil-/Nahversorgungszentren. Für die Nahversorgung in Wohngebieten außerhalb der Zentrenlagen gilt, dass neue Nahversorgung in neu geplanten Wohngebieten ausnahmsweise zulässig ist, wenn diese nicht durch Zentren in der Nachbarschaft versorgt sind und in diesen Bereichen kein eigenes Zentrum entwickelt werden kann. In bestehenden Wohngebieten sind nachversorgungsrelevante (Nach-) Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

Dieses Ziel wird mit dem Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass im Bereich des Plangebietes Einzelhandel ausgeschlossen werden soll.

4.5.3 Spielraumleitplanung

Gemäß Spielraumleitplanung⁷, der von der mobile spielaktion e.V. in Zusammenarbeit mit der AG-Spielraum (ein ämterübergreifendes Gremium der Stadtverwaltung) ständig fortgeschrieben wird, besteht für den Bereich westlich des Plangebietes Handlungsbedarf. So besteht im Bereich der Güterstraße ein Bedarf an Eltern-Kind Spielräumen. Es wird auf den rückgebauten Kinderspielplatz hingewiesen sowie auf die Spielraumanalyse Gartenfeld, die einen entsprechenden Handlungsbedarf beinhaltet.

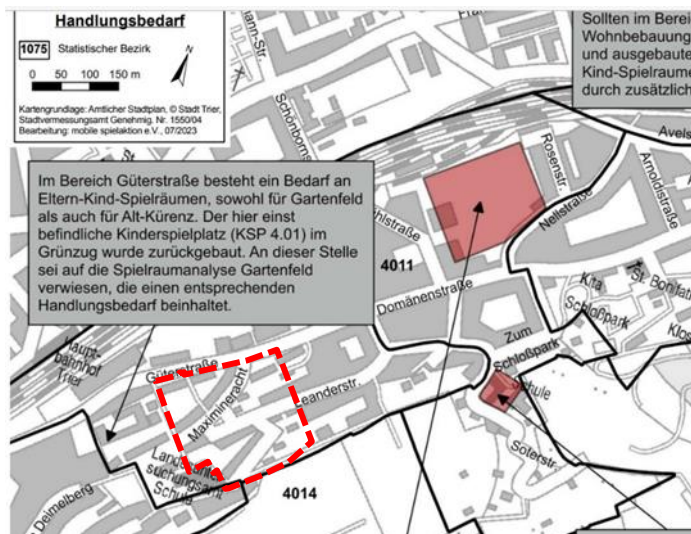


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Spielraumleitplanung (unmaßstäblich) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ (rot gestrichelt)

⁷ mobile spielaktion e.V., Trier (2023): Spielraumplan Stadtteil 401: Alt-Kürenz, S. 14.

Mit der aktuell geplanten Reaktivierung des KSP 4.01 Güterstraße (im Grünzug zwischen Güterstraße und Deimelberg) kann diese Lücke weitestgehend geschlossen werden. Eine verkehrsungefährdete Erreichbarkeit dieses Spielplatzes aus dem Baugebiet Maximineracht ist gegeben.

4.5.4 Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten – Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros

Das Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros⁸ aus dem Jahr 2016 steuert deren räumliche Zuordnung über das Stadtgebiet. In reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sind diese unzulässig. Daher besteht für das Plangebiet kein weitergehender Regelungsbedarf.

4.5.5 Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben

Das Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben ist für das Plangebiet nicht relevant, da diese nicht in reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.

4.5.6 Rahmenplan Außenwerbung

Gemäß dem Rahmenplan Außenwerbung befindet sich das Plangebiet in der Raumsequenz Zone 3 – eingeschränkt geeigneter Stadtraum mit mittleren Regelungserfordernissen für Werbeanlagen aufgrund der Lage an Straßenzügen entlang gemischter Nutzungen. Aufgrund der Nutzung durch Wohnen wird es teilweise der Zone 1 – hochsensibler Stadtraum zuzuordnen sein.

Über den Bebauungsplan können bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen aufgenommen werden. Diese sind zum Entwurf abzustimmen und zu konkretisieren.

4.5.7 Mobilitätskonzept Trier 2025

Das Mobilitätskonzept⁹ sieht als ein Leitziel südlich des Plangebietes die Freihaltung einer Mobilitätsstrasse „Petrisbergaufstieg“ vor. Ebenfalls erfolgt die Zielsetzung zur besseren Vernetzung der Fußwegeverbindungen zwischen Innenstadt und Alt-Kürenz. Empfohlen wird zudem die Ausweisung einer Tempo 30-Zone im Stadtteil und die Umgestaltung des Straßenraumes der Güterstraße mit städtebaulicher Aufwertung und Lärmschutzaspekte.

⁸ Stadtplanungsamt Trier (2016): Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros, Trier.

⁹ R+T (März 2013): Mobilitätskonzept Trier 2025, Darmstadt.

Die Aspekte werden mit dem Bebauungsplan u. a. dahingehend berücksichtigt, dass in der Verkehrsuntersuchung ein Mobilitätskonzept mitberücksichtigt wird. Weitergehend wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ebenfalls berücksichtigt wird auch zukünftig die Durchwegbarkeit des Quartiers mit Anbindung an die umliegenden Quartiere für den Fuß- und Radverkehr.

4.5.8 Radverkehrskonzept

Das im November 2015 beschlossene Radverkehrskonzept Trier 2025¹⁰ hat das Ziel die Rahmenbedingungen zu schaffen, um den Radverkehrsanteil auf 15 % zu erhöhen. Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung betreffende Aspekte werden im Radverkehrskonzept über Maßnahmen im Bereich der Güterstraße beschrieben. Hier fehlen im Bestand Radverkehrsanlagen, es herrscht viel Durchgangsverkehr und eine geringe Aufenthaltsqualität. Radfahrer müssen die Fahrbahn benutzen und es bestehen Konflikte mit dem Parken. Als Maßnahmen werden die Prüfung der Anordnung von Tempo 30 vorgeschlagen. Ebenfalls werden die Neugestaltung und Sanierung im Straßenraum neue Lösungen für die Stellplätze im Bereich der Güterstraße sowie langfristig eine umfassende Neugestaltung im Zuge der Realisierung der Ortsumfahrung Kürenz benannt.

Dies betrifft insofern nur mittelbar die Planung, da der Bereich der Güterstraße nicht Bestandteil des Plangebietes ist.

Bei der Planung werden die Belange des Radverkehrs dahingehend berücksichtigt werden, dass mit dem Bebauungsplan eine Fahrradabstellplatzsatzung aufgenommen werden soll, um über ein Angebot im Bereich der Infrastruktur die Nutzung des Fahrrades attraktiver zu machen.

4.5.9 Klimanotstand / Integriertes Klimaschutzkonzept

Der Rat der Stadt Trier hat am 29.08.2019 den Klimanotstand erklärt und am 08.12.2022 ein Integriertes Klimaschutzkonzept¹¹ beschlossen. Das Klimaschutzkonzept enthält 123 Einzelmaßnahmen in den Handlungsfeldern Alltag, Energie, Mobilität, Information sowie Gebäude und Flächen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dahingehend die Belange, dass Festsetzungen zur anteiligen Dachbegrünung, zu Begrünungsmaßnahmen der Freiflächen im Plangebiet sowie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung getroffen werden.

Zum Bebauungsplan wird zudem eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt. In dieser wird die geplante Bebauungsstruktur dahingehend geprüft, dass die Planung klimaökologisch

¹⁰ AB Stadtverkehr GbR (Oktober 2015): Mobilitätskonzept Trier 2025 – Radverkehrskonzept, Trier.

¹¹ Stadt Trier (Juli 2023): Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Trier, Trier.

vertretbar ist, u. a. hinsichtlich der Aspekte in Bezug auf die Veränderung der Aufheizung sowie Kaltluftströmung.

Zudem strebt die GeWoGe an ein Energiekonzept zu erstellen (vgl. Kap. I 7.5).

4.5.10 Baumschutzsatzung

Der Rat der Stadt Trier hat in seiner Sitzung am 06.03.2024 eine Baumschutzsatzung für das Stadtgebiet beschlossen (Entwurfsstand: 2024, Anlage 1 der Drucksache 022/2024). Diese ist im Oktober 2024 in Kraft getreten.

Zur Berücksichtigung der Aspekte der Baumschutzsatzung wurde eine ergänzende Einschätzung und Bewertung des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes erstellt¹² und die städtebauliche Planung anhand des Baumbestandes hinsichtlich der Stellung der Gebäude optimiert.

Zum Entwurf werden Aussagen zu den unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäumen und deren Berücksichtigung bei der Planung ergänzt (vgl. Kap. 5.3).

4.6 Schutzgebiete und -objekte

Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-7100-033 „Landschaftsteile im Regierungsbezirk Trier“. Die Belange sind vor dem Hintergrund der Änderungen der Bebauung in Bezug auf das Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.7 Weitere planungsrechtliche Restriktionen

4.7.1 Denkmalschutz

Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone 3 des Grabungsschutzgebietes „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“ mit der Bezeichnung „Nördliches und südliches Gräberfeld“. Eine entsprechende Rechtsverordnung ist am 23. März 2011 in Kraft getreten.

Nach § 4 der Rechtsverordnung bedürfen Vorhaben im Grabungsschutzgebiet, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, insbesondere alle Erd- und Bauarbeiten gemäß § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Sie trifft die Entscheidung im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde.

¹² Forstbüro Matt (April 2024): Baumkataster, Trier.

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch evtl. erforderliche archäologische Ausgrabungen zu zeitlichen Verzögerungen im Bauablauf kommen kann. Ein entsprechender zeitlicher Vorlauf ist vor Baubeginn einzuplanen.

Der Aspekt wird nachrichtlich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Kulturdenkmal

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

Unmittelbar südöstlich des Planungsgebietes verläuft im Hang bzw. im Bereich der Grundstücke Maximineracht Nr. 34 - 38 die römische „Ruwerwasserleitung“ als lineares Kulturdenkmal, das als Grabungsschutz (nach § 22 DSchG) ausgewiesen ist. Dieser Bereich ist durch die Planung nicht betroffen. Da nicht ausgeschlossen ist, dass bei Erdbewegungen im Zusammenhang mit den künftigen Baumaßnahmen bislang unbekannte archäologische Fundstellen aufgedeckt werden können, wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht nach §§ 16-17 DSchG hingewiesen.

Sichtachsen

Das Plangebiet befindet sich teilweise außerhalb von Pufferzonen des unesco-Welterbes Trier – gemäß einer Studie zur Festlegung einer Pufferzone. Es liegt unterhalb der Flächen, die gemäß Kategorie 2: Stadt- und Landschaftsbild eingestuft sind. Gemäß einer Abstimmung mit der GDKE werden Sichtachsen durch die Planung grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrandbereich sollte jedoch bei der Außengestaltung der Gebäude auf die Belange des Denkmalschutzes Rücksicht genommen werden. Ggf. sind weitere Abstimmungen mit der GDKE erforderlich.

5 Planungsziele

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Nachverdichtung im Wohnquartier der Maximineracht.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- wohnbauliche Nachverdichtung im Quartier im Geschosswohnungsbau, unter Berücksichtigung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus und barrierearmen Mietwohnungsbaus gemäß der Mindestanforderungen des Stadtratsbeschlusses vom 26.10.2020 (440/2020).
- Beibehaltung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen zur Verknüpfung des Plangebietes mit der direkten Umgebung.
- Erhalt und Schaffung qualitätvoller Freiflächen im Quartier.

- Behutsamer Umgang mit erhaltenswertem Baumbestand.
- Städtebaulich und landschaftlich verträgliche Einbindung der Neubebauung in die Umgebung.
- Sicherung einer geordneten Erschließung und Entwässerung durch eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung.

5.2 Städtebauliches Konzept



Abbildung 9: Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept „Maximineracht von PUR+ November 2024 (unmaßstäblich)

Konzeptidee

In einem ersten Entwicklungsschritt soll mehr als die Hälfte der Bebauung im Plangebiet zunächst erhalten bleiben und für die andere Hälfte eine Nachverdichtung über Neubauten im Geschosswohnungsbau mit überwiegend 4-geschossigen Gebäuden mit begrüntem Flachdach entwickelt werden. Langfristig sollen alle Bestandsgebäude in einem weiteren Schritt der Entwicklung ebenfalls über entweder Aufstockung (Dachgeschossausbau) oder Neubauten im Geschosswohnungsbau ersetzt werden (siehe blau umrandete Gebäude in Abbildung 10). Hierfür werden im Bereich der Bestandsgebäude Neubauten mit größeren Tiefen der Baukörper sowie jeweils überwiegend 4-geschossiger Bebauung entwickelt werden.

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Die geplante Neubebauung im Geschosswohnungsbau wird sich in die baulichen Strukturen des Bestandes einfügen, in die Topografie eingebunden werden und teilweise zu einer neuen Raumgestaltung führen. Für die Neubauten sind Baukörper in ähnlicher Größe der Längen, wie bei der Bestandsbebauung vorgesehen. Zur städtebaulichen Nachverdichtung werden überwiegend IV, teilweise V Geschosse entwickelt werden. Die Höhe der IV-geschossigen Bebauung liegt dabei bei ca. 14 – 17 m je nach Lage im Gelände. Die dementsprechende Höhenentwicklung ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der unter die Baukörper in den Hang hinein angeordneten Untergeschosse u. a. zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Insofern tritt an der Hangunterseite gegenüber der Hangoberseite ein zusätzliches Geschoss in Erscheinung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche der Güterstraße. Im Plangebiet selbst soll die Erschließung zunächst beibehalten werden, jedoch langfristig in eine öffentliche Erschließung umgewandelt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll überwiegend in Untergeschossen unterhalb der Neubauten erfolgen. Hierfür ist die Zufahrt an den talseitig in Erscheinung tretenden Garagengeschossen vorgesehen. Diese sind weitergehend in die Topografie integriert und hangseitig zumeist nicht sichtbar. Weiterhin werden oberirdische Stellplätze, wie im Bestand, entlang der Erschließungsstraße angeboten sowie teilweise zugeordnet zu den Gebäuden innerhalb der Baugebiete. Ebenfalls ist eine I-geschossige Quartiersgarage mit begrüntem Dach und teilweiser Integration in den Hang vorgesehen, deren Erscheinungsbild von der oberhalb des Hangs liegenden Bebauung kaum wahrzunehmen sein wird.

Die Verknüpfung für den Fuß- und Radverkehr zu angrenzenden Gebieten bleibt auch weiterhin bestehen. Insofern ist eine Nord-Süddurchquerung zwischen Leanderstraße in Richtung Am Deimelberg und den dort befindlichen Grünanlagen und des Bolzplatzes weiterhin gegeben. Ebenfalls wird auch im Quartier selbst eine fußläufige Verbindung zur Güterstraße weiterhin angeboten werden (siehe blaue Pfeile in Abbildung 10).

Die Entsorgung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers soll im Gebiet selbst im Trennsystem mit Anschluss an den bestehenden Kanal mit Notüberlauf erfolgen. Voraussetzung für ein funktionsfähiges Trennsystem ist nach derzeitigem Stand der Entwässerungsplanung, dass Neubauten mit begrünten Flachdächern ausgestattet werden.

Grün- und Freiraum

Bei Neubau der Gebäude ist vorgesehen Flachdächer auszubilden, die begrünt und tlw. auch mit PV-Anlagen überstanden werden können.

Die Grün- und Freiraumstrukturen sehen weiterhin die Erhaltung der zwischen den Gebäuden befindlichen Freiräume vor. Diese prägen das Gebiet und stellen wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zur Verfügung.

Bei der städtebaulichen Konzeption erfolgte die Berücksichtigung erhaltenswerten Baumbestandes. Der mit der Planung vereinbare Baumbestand soll auch zukünftig erhalten bleiben. Hierbei wurde die Planung auch an den zu erhaltenden Baumbestand angepasst.

5.3 Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Nachverdichtung im Bestand nicht. Die Nachverdichtung des Areals „Maximinenacht“ bietet die Chance, in zentraler Lage, in Nähe zum Hauptbahnhof, ein nachhaltiges Quartier zu entwickeln.

Im Rahmen der Erstellung der städtebaulichen Konzeption wurden unterschiedliche Planungsalternativen, insbesondere hinsichtlich der Stellung und Anordnung der Gebäude, geprüft. Hierbei führte die Erfassung des Baumbestandes dazu, dass die Stellung der geplanten Baukörper angepasst wurde, um Bäume erhalten zu können. Dies berücksichtigt jedoch auch den Bedarf der erforderlichen Stellplätze im Quartier. Um diese unterhalb der geplanten Hauptbaukörper und in die Topografie integriert unterbringen zu können, können nicht alle Bäume erhalten werden.

Weitergehend wurde die Planung hinsichtlich der Belange des Kaltluftdurchflusses bei Teilbaugbiet WA 3 optimiert. Hier wurde die ursprünglich vorgesehene Gebäudestellung dahingehend angepasst, dass zwischen den Gebäuden ein mindestens 13 m breiter Bereich von baulichen Hauptanlagen freigehalten wird, um den Kaltluftdurchfluss zu ermöglichen (vgl. nachfolgende Abbildungen).

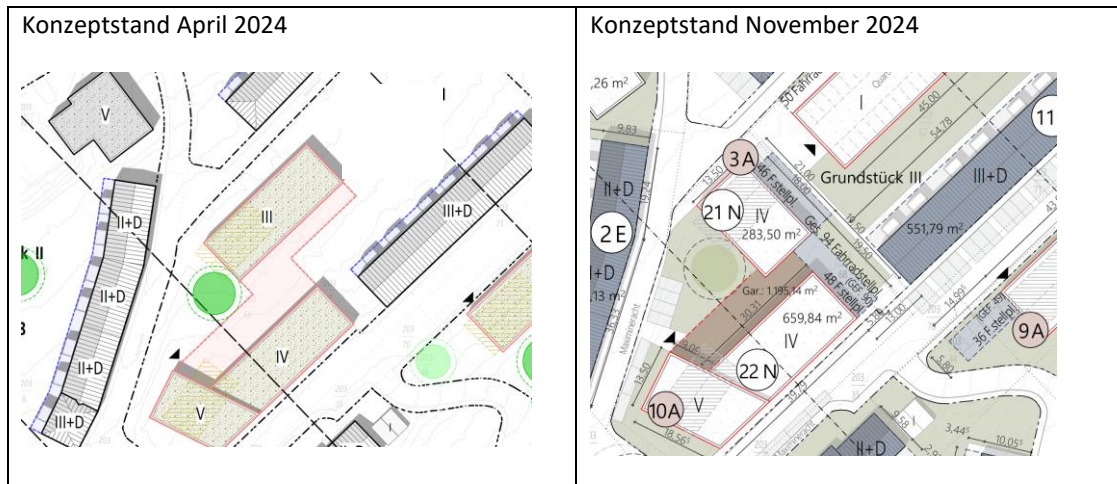


Abbildung 11: Beispielhafter Auszug aus der städtebaulichen Konzeption hinsichtlich der Weiterentwicklung zur Berücksichtigung des Aspektes Kaltluftdurchfluss

Eine weitergehende Planungsalternative zur Festsetzung von Satteldächern bzw. Walmdächern als alleinige Dachform aufgrund der Prägung im Bestand wurde vor dem Hintergrund der Berücksichtigung auch der wasserwirtschaftlichen Belange, zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz, nicht weiterverfolgt.

Weitergehende Planungsalternativen bestanden in der Festsetzung der Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche, wie diese sich derzeit auch im Bestand abbildet. Von dieser Alternative wurde jedoch Abstand genommen und die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche beibehalten, um die langfristige Übernahme und Widmung durch die Stadt Trier herbeiführen zu können. Die Verkehrsfläche erschließt nicht nur Gebäude im Plangebiet, sondern auch darüber hinaus, weshalb eine öffentliche Verkehrsfläche angestrebt wird.

Baumschutzsatzung

Im Plangebiet befindet sich Baumbestand, der teilweise unter den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Trier fällt. Zur Umsetzung der Planung und auch zur Umsetzung der in die Planung eingestellten Konzeption wurden die Belange der Baumschutzsatzung, des Baumerhalts und der Entwicklung des Quartiers in die Abwägung eingestellt.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

6 Planinhalte, Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte und Begründung

Die weitere Konkretisierung der Festsetzungen erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans.

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festsetzung: siehe Planeintrag.

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.*

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.*

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

Zur Nachverdichtung des bestehenden Quartiers sowie zur Deckung bestehender Wohnraumbedarfe in der Stadt Trier wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Unterteilung in Teilbaugebiete erfolgt insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

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

Ebenfalls ausgeschlossen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden. Dies dient der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzeption zur Konzentration der Nahversorgung auf das Nahversorgungszentrum Gartenfeld / Kürenz im Bereich der Schönbornstraße.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Festsetzung: Siehe Planeintrag.

Zu ergänzen

Begründung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird differenziert nach den Teilbaugebieten unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Flächen festgesetzt. Sie wird im überwiegenden Teil des Plangebietes mit 0,4 bzw. 0,45 sowie im Teilbaugebiet WA 3 mit der Quartiersgarage mit 0,55 festgesetzt und dient der Nachverdichtung gemäß der städtebaulichen Konzeption. Aufgrund der gemäß der städtebaulichen Zielsetzung verfolgten Nachverdichtung und der innerstädtischen Lage sowie zur Bereitstellung von Wohnraum werden hier die Orientierungswerte der BauNVO überschritten. Trotz Nachverdichtung können dabei ausreichend große Freiräume zwischen den Gebäuden auch weiterhin erhalten bleiben. Dies wird über die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen unterstützt.

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

Die nach dem städtebaulichen Konzept erforderlichen Stellplätze sollen einerseits in der Quartiersgarage gebündelt werden, teilweise wie im Bestand oberirdisch vor den Häusern als Stellplätze angeordnet werden können, jedoch auch bei den Neubauten in untersten, in den Hang geschobenen Geschossen, untergebracht werden. Da diese „Untergeschosse“ aufgrund der erforderlichen Tiefe für Stellplatzanlagen insofern über die aufgehende bauliche Hauptanlage hinausgehen, wurde differenziert nach den Teilbaugebieten, eine Erhöhungsmöglichkeit für die GRZ I nach § 19 Abs. 2 BauNVO aufgenommen. Insofern darf z. B. im Teilbaugebiet WA 2 die festgesetzte GRZ von 0,45 um 0,05 auf 0,5 erhöht werden, wenn sich diese Erhöhung aufgrund der baulichen Hauptanlage zugehöriger Stellplätze und Garagen in einem untersten Geschoss ergibt.

Unterste Geschosse von Hauptgebäuden können z. B. Tiefgaragengeschosse und/oder Keller-geschosse bzw. eine Mischung der beiden sein. Unterste Geschosse müssen nicht vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, sondern können auch darüber hinausragen. Sie können Vollgeschosse oder auch Nicht-Vollgeschosse ausbilden.

Da nach der städtebaulichen Konzeption bei Neubauten die Unterbringung des ruhenden Ver-kehrs überwiegend in Untergeschossen vorgesehen ist, ergibt sich hier bereits eine höhere GRZ I gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Weitergehend sind auf den jeweiligen Grundstücken zudem sonstige Nebenanlagen etc. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) unterzubringen. Hierdurch ergibt sich die Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der GRZ II in Teilbaugebieten. In den Teilbaugebieten WA 2 und WA 4 wird gegenüber der zulässigen GRZ I von maximal 0,5 eine GRZ II mit 0,7 festgesetzt. Die Differenz der Überschreitungsmöglichkeit entspricht der Überschreitung von 0,2, wie diese grundsätzlich in einem allgemeinen Wohnge-biet mit 0,4 zu 0,6 zulässig wäre. Im Teilbaugebiet WA 3 ergibt sich gegenüber der maximal zulässigen GRZ I von 0,7, aufgrund der Unterbringung der Quartiersgarage in diesem Teilbau-gebiet, ein Erfordernis zur Erhöhung der GRZ II auf 0,8, um weitere Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, z. B. Wege, Nebenanlagen, auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die festgesetzten Überschreitungsmöglichkei-ten werden insbesondere durch Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen, der Verwen-dung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen sowie sonstiger Begründungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken minimiert.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der zulässigen Vollgeschosse / Höhe baulicher Anla-gen

Die zulässige Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche so-wie der geplanten Vollgeschosse unter Bezug zur städtebaulichen Konzeption und Zielsetzung der vertikalen Nachverdichtung festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung der mit dem städtebaulichen Konzept geplanten Geschossflächen. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird dabei im Teilbaugebiet WA 1 eingehalten und in WA 5 unterschritten. In den Teilbaugebieten WA 2 bis WA 4 wird dieser mit der Festsetzung einer GFZ von 1,35 zur städtebaulichen Nachverdichtung überschritten.

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 und nicht zu-sätzliche Geschossflächen über Staffelgeschosse zu erzeugen. Dies wird unterstützt durch die differenzierte Festsetzung zur Oberkante baulicher Anlagen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollge-schosse sowie die zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die zulässige Zahl der Vollge-schosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Topografie festgesetzt.

Im überwiegenden Teil des Quartiers wird eine IV-geschossige Bebauung zzgl. eines untersten Geschosses als zulässig festgesetzt. Hierbei wird das unterste Geschoss aufgrund der bestehenden Hanglage jeweils auf der Hangunterseite als Geschoss in Erscheinung treten.

Vereinzelte wird eine V-geschossige Bebauung als zulässig festgesetzt. Diese erfolgt am Quartierseingang zur Güterstraße gemäß dem Bestand sowie in der Mitte des Quartiers jeweils als Hochpunkte, unterstützt durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Ebenfalls wird im Übergang zur Bebauung der Leanderstraße eine V-geschossige Bebauung als zulässig festgesetzt.

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen ermöglichen bei einer IV-geschossigen Bebauung zzgl. unterstes Geschoss, eine Bebauung orientiert über dem Bestandsgelände bzw. auf Höhe der Erschließungsstraße mit ca. 14 – 15 m. Somit können den aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechende Geschosshöhen entwickelt werden. Entsprechendes wurde auch bei der V-geschossigen Bebauungsmöglichkeit berücksichtigt. Bei dieser können sich Gebäude mit ca. 17 – 18 m über dem Gelände bzw. in Bezug auf die Erschließungsstraße entwickeln. An der Hangunterseite wird jeweils das unterste Geschoss als zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

Zur Begrenzung der Höhe und des Herausragens unterster Geschosse wird für diese innerhalb der Baugrenze für Tiefgaragen- und Untergeschosse eine Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt, die in Bezug auf das Bestandsgelände bzw. über das Bestandsgelände bzw. unter Berücksichtigung der angrenzenden Erschließungsstraße die Höhenentwicklung begrenzt. Damit kann die städtebauliche Konzeption mit in den Hang geschobenen Untergeschossen verwirklicht werden und städtebaulich die Integration in das Bestandsgelände gewährleistet werden.

Unterste Geschosse

Da die untersten Geschosse voraussichtlich nicht als reine Garagengeschosse anzusehen sein werden, da gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehen ist, dass unterhalb der Hauptgebäude auch Technikräume, Wohnnebenräume, etc. sowie Stellplätze untergebracht werden können, und aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen ist, dass diese ein Vollgeschoss ausbilden können, werden keine Festsetzungen gemäß § 21 a Abs. 1 bzw. Abs. 4 BauNVO aufgenommen. Um jedoch diesen Sachverhalt zu berücksichtigen, werden gesonderte Regelungen zur Ermittlung der GFZ und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse aufgenommen.

Voraussetzung für die Erhöhung der GFZ um dieses unterste Geschoss ist, dass in diesem lediglich Stellplätze, Wohnnebenräume, Technikräume, etc. vorgesehen sind, jedoch keine Aufenthaltsräume, um die städtebauliche Dichte zu begrenzen und die angestrebte wohnbauliche Entwicklung und Qualität im Quartier zu ermöglichen. Hierdurch ergibt sich eine GFZ im Teilbaugebiet WA 1 von 1,5 (1,2 zzgl. 0,3), im Teilbaugebiet WA 2 von 1,7 (1,35 zzgl. 0,35), im Teilbaugebiet WA 3 von 1,65 (1,35 zzgl. 0,3), im Teilbaugebiet WA 4 von 1,7 (1,35 zzgl. 0,35) und in Teilbaugebiet WA 5 von 1,25 (1,1 zzgl. 0,15). Die Werte überschreiten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete, bleiben jedoch wesentlich unter den Werten von urbanen Gebieten. Dahingehend wird an dieser Stelle die Wohnraumnachverdichtung in innerstädtisch

guter Lage berücksichtigt. Durch die Unterbringung von Stellplätzen in den untersten Geschossen ergeben sich keine zusätzlichen städtebaulichen Auswirkungen z. B. bzgl. der Nutzungsdichte, der Einwohnerzahl oder des Verkehrsaufkommens.

Die nach dem städtebaulichen Konzept erforderlichen Stellplätze sollen bei den Neubauten überwiegend in diesen untersten, in den Hang geschobenen Geschossen, untergebracht werden. Da diese „Untergeschosse“ aufgrund der bewegten Topografie auch Vollgeschosse ausbilden können, wurde eine Festsetzung aufgenommen, die die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss erhöht, wenn es sich um ein unterstes Geschoss handelt, in dem keine Aufenthaltsräume i. S. d. § 20 Abs. 3 BauNVO bestehen. Insofern wird hier berücksichtigt, dass in diesem Geschoss lediglich Technikräume, Nebenräume, etc. sowie Stellplätze untergebracht werden können und sich dadurch keine Erhöhung der städtebaulichen Dichte über die Einwohnerzahl ergibt. Die städtebaulichen Auswirkungen hinsichtlich eines zusätzlichen untersten Vollgeschosses werden dahingehend, auch und unter Berücksichtigung der Höhenfestsetzung und der zulässigen sonstigen Maße baulicher Nutzung, begrenzt.

Unterste Geschosse von Hauptgebäuden können z. B. Tiefgaragengeschosse und/oder Kellergeschosse bzw. eine Mischung der beiden sein. Unterste Geschosse müssen nicht vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, sondern können auch darüber hinausragen. Sie können Vollgeschosse oder auch Nicht-Vollgeschosse ausbilden.

Überschreitungsmöglichkeiten

Weiterhin werden in den Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zu Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, z.B. durch Schornsteine, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahren, Absturzsicherungen, Photovoltaikanlagen, etc., aufgenommen und auf das technisch erforderliche Maß begrenzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung: siehe Planeintrag

Begründung:

6.3.1 Bauweise

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da über die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen eine ausreichende städtebauliche Steuerung hinsichtlich der angestrebten städtebaulichen Kubaturen und Stellungen auf den Grundstücksflächen erfolgen kann. Dies berücksichtigt zudem Bestandsgebäude, die bis an die Grundstücksgrenzen gebaut wurden und ggf. bei einer baulichen Änderung oder Sanierung insofern weiterhin in der dem Bestand vorhandenen Bauweise zulässig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass im allgemein Wohngebiet die Abstandsflächenvorschriften gemäß der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO RLP) gelten.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: siehe Planeintrag

Zu ergänzen

Begründung:

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption orientiert sich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen an den Gebäudekubaturen und setzt gebäudekörperähnliche Baugrenzen mit Gestaltungsspielraum fest. Hierdurch kann beispielsweise eine Bebauung mit direkter Angrenzung an die Erschließungsfläche oder auch ein Abrücken ermöglicht werden. Durch diese Festsetzung werden zum einen Bestandsgebäude, die schrittweise erneuert oder ersetzt werden sollen weiterhin berücksichtigt und zulässig sein, ebenso wie die langfristig vorgesehene Gesamtentwicklung im Quartier mit einem kompletten Ersatz der bestehenden Bebauung. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Anordnung der baulichen Hauptanlagen und damit der räumlichen Steuerung der raumbildenden Hauptbaukörper.

Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen / Balkone

Aufgrund der gebäudekörperähnlichen Festsetzungen und zur Begrenzung der Tiefe und der Lage der Hauptbaukörper auf den Grundstücken, ist es erforderlich Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen und Balkone vorzusehen, wenn diese Bestandteil des Hauptgebäudes gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO sind, um ausreichende Größen und Tiefen der Terrassen und Balkone zu ermöglichen. Über die textliche Festsetzung wird der Umfang dieser Anlagen begrenzt. Damit kann eine den zukünftigen Wohnbedarfen angestrebte Wohn- und Aufenthaltsqualität hinsichtlich einer Außenwohnqualität entsprochen werden.

Baugrenze für Tiefgaragen- / Untergeschosse / Steuerung der Lage von Garagen und überdachten Stellplätzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen- und Untergeschosse dient der Verwirklichung der gemäß der städtebaulichen Konzeption angestrebten untersten und in den Hang geschobenen Geschosse. Diese werden unterhalb des Hauptbaukörpers angeordnet und besitzen jedoch das Erfordernis aufgrund der beispielsweise 2-reihigen Anordnung von Stellplätzen, um eine Fahrgasse eine höhere Tiefe zu erhalten als der darüber aufsteigende Hauptbaukörper. Um dies zu ermöglichen, die aufgehenden Hauptbaukörper jedoch in ihrer Stellung auf dem Grundstück räumlich weitergehend zu begrenzen, wurden explizit Festsetzungen für unterste Geschosse aufgenommen und in Kombination mit der zulässigen Oberkante baulichen Anlagen in ihrer Höhe beschränkt. So kann das angestrebte städtebauliche Bild gemäß der städtebaulichen Konzeption hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ohne große Abweichungen hiervon verwirklicht werden.

Die Steuerung der Tiefgaragen, Garagen und überdachter Stellplätze auf die Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der für sie festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen- und Untergeschosse bzw. auf die Flächen für Gemeinschaftsgaragen ermöglicht die Zuordnung der Stellplatzanlagen zu den baulichen Hauptbaukörpern und die Freihaltung der sonstigen Grundstücksfreibereiche von diesen Anlagen sowie den damit verbundenen Auswirkungen hinsichtlich Erscheinungsbild und Zerschneidung sonstiger Grundstücksfreibereiche.

Ebenfalls wird über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen der Erhalt von Bäumen berücksichtigt, indem ein ausreichender Abstand zu diesen erfolgt.

6.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Festsetzung: *Siehe Planeintrag.*

Zu ergänzen

Begründung

Im Teilbaugebiet WA 3 wird eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. An dieser Stelle soll eine Quartiersgarage zur Bündelung des ruhenden Verkehrs, der nicht in den untersten Geschossen bzw. der Bebauung zugeordneten Stellplatzanlagen vor bzw. in unmittelbarer Nähe der Gebäude angeordnet werden können, ermöglicht werden. Die Quartiersgarage dient dem erforderlichen Stellplatznachweis in Ergänzung zu den Garagengeschossen und oberirdischen Stellplätzen. Dies dient dabei der städtebaulichen Konzeption zur Bündelung des ruhenden Verkehrs sowie der Unterbringung für das Quartier erforderlicher Stellplätze in Zufahrtsnähe zur Güterstraße, um weitergehenden Verkehr ins Quartier hinein zu vermeiden.

Weitergehend erfolgt die Steuerung von Gemeinschaftsanlagen für Fahrradstellplätze ab einer bestimmten Größe. Dies berücksichtigt die Dimension dieser Anlagen sowie die direkte räumliche Zuordnung zur Bebauung, ohne jedoch weitergehende Grundstücksfreiflächen von diesen größer dimensionierten Anlagen zu prägen bzw. zu zerschneiden. Da innerhalb dieser Flächen auch sonstige Nebenanlagen und Kfz-Stellplätze untergebracht werden können, wurde hier eine Ausnahme festgesetzt, die diese ermöglicht. Bedingung für Kfz-Stellplätze ist hier jedoch die direkte Zuordnung zur Verkehrsfläche, um eine direkte Anfahrbarkeit gewährleisten zu können.

6.5 Verkehrsflächen

Festsetzung: *Siehe Planeintrag.*

Begründung

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan BO 1 Ä soll an der Zielsetzung öffentlicher Verkehrsflächen festgehalten werden. Langfristig sollen die Verkehrsflächen in das Eigentum der

Stadt überführt und öffentlich gewidmet werden. Zur Sicherung der bereits bestehenden Erschließung im Plangebiet wird, unter Berücksichtigung des Bestands, eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese erfüllt hinsichtlich ihres Querschnittes die Standards an eine öffentliche Erschließung.

Um die Erschließung zwischen der Maximineracht und der Leanderstraße zu regeln und lediglich eine Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen, wurde im Übergang der beiden Verkehrsflächen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ aufgenommen. Diese Festsetzung ermöglicht zudem die Abgrenzung der durch den Kfz-Verkehr befahrbaren Flächen und damit eine Unterbindung der Durchfahrt zwischen den beiden Straßen.

6.6 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Festsetzungen: siehe Planeintrag

Zu ergänzen

Begründung:

Die Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, erfolgt zur Sicherung der beiden bestehenden Kaltluftwege durch das Quartier. Hier soll trotz Neubaumöglichkeiten und der damit einhergehenden Änderung bzw. Begrenzung der bestehende Kaltluftdurchfluss auch weiterhin ermöglicht werden. Daher sollen diese Flächen insbesondere von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden. Insofern ist es nicht zulässig darin Gebäude oder bauliche Anlagen über einer Baumasse von 10 m³ zu errichten. Ausgenommen von der Festsetzung sind lediglich überdachte Fahrradabstellanlagen, um die Unterbringung dieser, auch unter Berücksichtigung weiterer Belange, wie des Erhalts von Baumbestand, zu ermöglichen. Diese bremsen unter der Bedingung, dass diese lediglich überdacht und insofern durchströmbar bleiben, den Kaltluftstrom nicht aus.

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Festsetzungen: siehe Planeintrag

Zu ergänzen

Begründung

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Schutzziele wurden die Umweltbelange ermittelt und bei den Festsetzungen berücksichtigt. Insgesamt dienen die Festsetzungen zur Anpflanzung sowie dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Zielsetzung zur Schaffung einer Mindestbegrünung im Quartier (stadttökologische

Funktion) 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 bzw. erhalten. 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.

Begrünung von Grundstücksfreiflächen sowie von Stellplätzen

Die anteilige Anpflanzung von Laubbäumen bzw. alternativ Großsträuchern auf den begrünten Grundstücksfreiflächen sowie zwischen ebenerdigen Stellplatzanlagen erfolgen zur Durchgrünung des Plangebietes. Die gewählte Anzahl berücksichtigt die Lage und angestrebte städtebauliche Dichte eines innerstädtischen Quartiers, gewährleisten zugleich jedoch eine Mindestbegrünung im innerstädtischen Raum zur Erfüllung stadtoökologischer Funktionen. Weitergehend sollen durch die Neuanpflanzungen die Auswirkungen auf das Kleinklima vermindert und durch die vorrangige Verwendung heimischer Gehölze die Beeinträchtigungen von Lebensraumfunktionen gemindert werden. Ebenfalls besitzen sie eine stadtgestalterische Wirkung. Berücksichtigt bzw. angerechnet werden können hierauf auch die zum Erhalt festgesetzten Bäume bzw. sonstige auf den Grundstücksfreiflächen befindliche Bäume, die erhalten werden, da diese bereits entsprechende Funktionen im Bestand aufweisen.

Um eine Bepflanzung auch nahe an den Gebäuden zu ermöglichen, werden auch säulenförmige Sorten zugelassen.

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. Es wird darauf hingewiesen, dass darunter nicht Anforderungen für Terrassen oder sonstige bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO umfasst sind, da die Festsetzung sich auf die unbebauten Grundstücksfreiflächen bezieht.

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 bekiesten 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, indem die begrünten Dachflächen ebenfalls Rückhaltefunktionen erfüllen und somit zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption beitragen. Eine Dachbegrünung trägt auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Zudem wird eine Verminderung der Auswirkungen durch die Versiegelung bzw. ein Teilausgleich für den Bodenverlust erreicht. Als weitere ökonomische und ökologische Funktion verbessert eine Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz. Daher wird festgesetzt, dass Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15°, auf denen eine Dachbegrünung gut umsetzbar ist, anteilig zu begrünen sind. Die Dachbegrünung berücksichtigt zudem die geplante Konzeption zum Management des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser und ist in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Bestandteil beim Ersatz durch Neubauten.

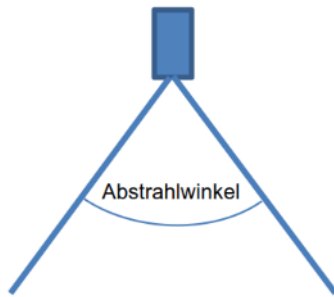
Ebenfalls erfüllt die Begrünung von Tiefgaragendächern bzw. unterbauten Flächen, soweit diese nicht überbaut sind, vergleichbare ökologische Funktionen und stellen u.a. Ersatzlebensräume dar bzw. reduzieren den Abfluss von Niederschlagswasser. Durch das Einbringen von Grünelementen als Gestaltungselemente erfüllt eine Tiefgaragenbegrünung zudem stadtegestalterische Funktionen. Weitere ökologische Funktionen werden über Temperatureausgleiche, die Verbesserung des Kleinklimas sowie die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit erreicht.

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

Um weitere Aspekte in Bezug auf das Klima zu berücksichtigen, ist eine Überstellung mit Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Entsprechende Ausgestaltungen ermöglichen die Umsetzung der Dachbegrünung sowie dieser Anlagen.

Außenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Verwendung eines bestimmten Lichtspektrums der Beleuchtung mit einem uv-armen Lichtspektrum sowie einer bestimmten Farbtemperatur 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 insbesondere im Bereich öffentlicher Flächen aus Verkehrssicherheitsgründen ggf. ein anderes Lichtspektrum bzw. ggf. eine andere Lichtabstrahlung erforderlich wird, ist eine Abweichung für diese Erfordernisse aufgenommen.



Versickerungsfähige Befestigungen

Die Verwendung versickerungsfähiger Befestigungen wurde für das allgemeine Wohngebiet 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 des Plangebietes werden somit in ihren boden- und wasserhaushaltsbezogenen Auswirkungen abgemildert.

Materialien für die Dachdeckung und Fassadenflächen

Durch die Festsetzung korrosionsresistenter Beschichtungen können Schadstoffausspülungen im Bereich der metallischen Materialien und somit Schadstoffeinträge, insbesondere in Boden und Grundwasser, verhindert werden.

Unter Berücksichtigung des Hellbezugswertes bzw. des TSR-Wertes („Total Solar Reflectance“) werden die Farb- und Materialenauswahl dahingehend gesteuert, dass für Oberflächen, Fassaden, etc. entsprechende Werte einzuhalten sind, so dass eine geringere Aufheizung entsteht. Entsprechend dient die Festsetzung der Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Klimawandel und dem Klimaschutz. Weitergehend werden Ausnahmen festgesetzt, die die Materialwahl natürlicher Baustoffe bzw. gestalterische Aspekte berücksichtigen, für die kein TSR-Wert besteht. Holz an den Fassaden oder als Bodenbelag heizt sich wenig auf, und kann deshalb generell verwendet werden. Bei sonstigen Naturmaterialien, wie Sand, Kies, Splitt, Natursteinpflaster etc., ist die Rückstrahlung nicht bekannt. Sie sollen aber aus gestalterischen Gründen nicht ausgeschlossen werden. Als Fassadenelemente kommen natürlich auch Rockpanel u.ä. in Frage. Da diese Elemente jedoch eingefärbt sind oder nachträglich verputzt werden, ist der Nachweis eines hohen TSR-Wertes für die Oberfläche zu erbringen (durch den Hersteller). Ebenfalls ausgenommen vom Nachweis werden PV-Module, die z. B. als

Fassadenbekleidung genutzt werden, da diese auch zur Minderung der Auswirkungen auf den Klimawandel beitragen.

Erhalt von Bäumen

Zum Erhalt wertgebenden Baumbestandes im Plangebiet, der zum einen das Ortsbild im Quartier mitprägt, zum anderen stadtoökologische und artenschutzrelevante Funktionen erfüllt, werden Festsetzungen für einzelne Bäume aufgenommen. In der Plankarte wurden dabei insbesondere die Bäume festgesetzt, die neben dieser wertgebenden Funktion auch mit der städtebaulichen Konzeption zur Unterbringung von Kfz-Stellplätzen mit in den Hang geschobenen Garagengeschossen vereinbar sind.

Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenverdichtende Maßnahmen im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume, sind nicht zulässig. Hierbei ist der Traufbereich / das Kronendach als Senkrechtp Projektion der Krone anzusehen.

Für Bäume, die nicht als zu erhaltend festgesetzt wurden, oder falls diese künftig abgängig werden, ist ein Ersatz zu schaffen, der sich an der Größe des verloren gehenden Baumes orientiert. Mit dieser Festsetzung kann zumindest eine Verringerung des Verlustes der stadtoökologischen, kleinklimatischen und ggf. ortsbildprägenden Funktionen erfolgen und zukünftig mit Wachstum der Neuanpflanzungen diese immer weiter aufgebaut werden.

Artenschutzrechtlich relevante Maßnahmen

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

Fällung von Höhlenbäumen mit Fledermausquartieren (CEF-Maßnahme)

Insbesondere die Bäume innerhalb der Verkehrsfläche sowie die drei an die Verkehrsfläche angrenzenden Bäume im Teilbaugebiet WA 5 besitzen ein potenzielles Quartierspotential für Winterquartiere von Fledermäusen aufgrund des Alters und der Struktur der Bäume. Um ein Eingriff in artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden wird festgesetzt, dass bei einem unvermeidbaren Abgang entsprechender, potentieller Baumquartiere das jeweilige relevante Stammstück mit dem unbesetzten Fledermausquartier an einen benachbarten Baum oder eine Mauer in unmittelbarer Nähe zum gefälltten Baumbestand anzubringen ist. Sofern dies nicht möglich ist, ist als Ersatz ein entsprechendes Angebot an Fledermauskästen anzubringen.

Angebot an Fledermausquartieren

Da die vorhandenen Bestandsgebäude potenziell eine Eignung für Quartiere von Fledermäusen aufweisen, ist vor einem Umbau an diesen bzw. des Ersatzes durch einen Neubau durch einen Fledermausexperten zu prüfen, ob es Quartierspotentiale gibt, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Um ein entsprechendes Ersatzangebot an Quartieren / Quartierspotentialen für Fledermäuse zu schaffen, wird mit dem Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, die anteilig je 100 m² Grundfläche eines Gebäudes das Anbringen eines Fledermauskastens bzw. -bausteins erfordert.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Unter Berücksichtigung der im weiteren Verfahren zu erstellenden Entwässerungskonzeption sowie einer Prüfung von Leitungen werden im weiteren Verfahren voraussichtlich Festsetzungen ergänzt.

Festsetzungen:

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Begründung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

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

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden aufgrund des zu erwartenden Eintrags von Emissionen aus dem Verkehrslärm voraussichtlich Festsetzungen zu maßgeblichen Außenlärmpegeln und somit zum passiven Schallschutz aufgenommen.

Festsetzungen:

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Begründung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen:

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Begründung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Dachgestaltung / Dachaufbauten

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung stellen sicher, dass zukünftig überwiegend Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° umgesetzt werden, die für eine Dachbegrünung geeignete Dachformen darstellen und somit u. a. auch die Belange der Entwässerungskonzeption berücksichtigen. Diese können insofern zur Reduzierung des Abflussbeiwertes beitragen. Ebenfalls ermöglicht die Festsetzung die Gestaltung einer einheitlichen Dachlandschaft im Plangebiet. Bei der langfristig vorgesehenen Gesamtentwicklung wird sich durch die Festsetzung eine einheitliche Dachlandschaft ausbilden. Die Festsetzung berücksichtigt zudem, dass bei Erneuerungen und Änderungen von Bestandsgebäuden, die typischerweise im Gebiet vorkommenden Dachformen Sattel- und Walmdach auch weiterhin zulässig sind. Ebenfalls können über die Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer weitergehende Aspekte, z. B. Anpassungen an Klimafolgewirkungen durch Kühlungseffekte, Ersatzlebensräume, etc. geschaffen werden (siehe Festsetzung zur Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten erfolgen zur Bestimmung, welche Aufbauten mit welcher Höhe zulässig sind, um ein einheitliches Erscheinungsbild dieser im gesamten Wohnquartier zu gewährleisten.

Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter

Mit der Gestaltung der Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter oder Integration ins Gebäude wird dem Ortsbild zur optischen Abschirmung, insbesondere von Müllsammelplätzen mit Ansichtsmöglichkeiten aus dem Straßenraum und von Nachbargrundstücken, Rechnung getragen.

Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden ebenfalls stadtgestalterisch nicht gewollte Auswirkungen vermieden, die z. B. durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen entstehen können. Sie regeln ein einheitliches Erscheinungsbild im Wohnquartier. Eine weite Sichtbarkeit und Dominanz der Werbeanlagen wird durch den Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Dachflächen vermieden.

6.11 Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge auf Grundlage des § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)

Festsetzungen:

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Begründung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der guten Lage zu Nahversorgungsmöglichkeiten und dem angestrebten Angebot zur Förderung alternativer Mobilitätsformen soll gegenüber

einem konventionellen Wohnquartier die Stellplatzanzahl für den Kfz-Verkehr reduziert werden. Ähnlich ist dies auch bereits bei anderen Bebauungsplanverfahren im näheren Umfeld berücksichtigt worden.

Das Ziel zur Reduzierung der Stellplatzanzahl soll durch die Stellplatzsatzung des Bebauungsplans unterstützt werden. Die Verwaltung ist zusammen mit den städtischen Gremien derzeit in der Expertenberatung und Fachbeteiligung zu einer möglichen Stellplatzsatzung für die Stadt Trier. Es wird nach derzeitigem Stand davon ausgegangen, dass die Stellplatzsatzung zukünftig auch die Stellplatzbedarfe für Fahrräder miteinschließt, so dass in diesem Fall eine eigenständige Fahrradabstellsatzung im Plan nicht mehr erforderlich ist. Die Planungen liegen im Entwurf vor. Wie sich die Stellplatzanforderungen gegenüber den Stellplatzanforderungen bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet nach den konventionellen Anforderungen auf Grundlage des § 47 LBauO entwickeln, ist zu gegebener Zeit für die Planungen zu prüfen. Nach bisherigem Stand ist die Satzung in diesem Jahr eingeplant.

Bisher angenommene Stellplatzanforderung im Plangebiet (vgl. Kap. 7.3.4) sind eigenverantwortlich durch den Vorhabenträger zustande gekommen.

Vor diesem Hintergrund wurde in den Bebauungsplan 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. Dies ist aufgrund der Lage des Plangebietes der Fall, so dass nicht davon auszugehen ist, dass mit den hier erfolgten Satzungsregelungen Parkdruck für die Umgebung zu erwarten ist.

Die im Plangebiet vorgesehene Stellplatzsatzung umfasst das gesamte allgemeine Wohngebiet.

Grundsätzlich gelten die Anforderungen gem. § 47 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift (VV) des Landes Rheinland-Pfalz zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Hierbei kommen üblicherweise in Trier jeweils die Mittelwerte der in der VV angegebenen Spannen für die Zahl der notwendigen Stellplätze zur Anwendung.

Die im Bebauungsplan integrierte Stellplatzsatzung eröffnet unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte eine Reduzierung der Anzahl und Nutzung von Kfz um 30 %, wenn hierfür ein Mobilitätskonzept vorliegt und sich zur Umsetzung der Reduzierung von Stellplätzen über Maßnahmen im Mobilitätskonzept schriftlich verpflichtet wurde.

6.12 Fahrradabstellplatz-Satzung auf Grundlage des § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)

Festsetzungen:

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

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.

6.13 Festsetzungen aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften

Ggf. im weiteren Verfahren zu ergänzen

6.14 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich in Zone 3 des Grabungsschutzgebietes „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“.

Die Rechtsverordnung zur Erklärung abgegrenzter Gebiete der Stadt Trier zum Grabungsschutzgebiet gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist zu beachten.

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

6.15 Hinweise

Hinweise – im weiteren Verfahren zu ergänzen

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen / Nutzungen

Gesamtgesellschaftliche Veränderungen, die sich in einem geänderten Freizeitverhalten und anderen Vorstellungen von Wohnkomfort niederschlugen, führten in den letzten Jahren vermehrt zur Unternutzung der Freiflächen und der Notwendigkeit einer Umstrukturierung im

Quartier selbst. Eine bislang aufgrund der Höhenentwicklung sowie der großen Freiraumstrukturen baulich nicht intensiv genutzte und innerstädtisch gelegene Fläche kann insofern der städtebaulichen Nachverdichtung zugeführt werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Nachverdichtung kommt es zu einer horizontalen sowie insbesondere vertikalen Nachverdichtung eines innerstädtischen Quartiers. Damit trägt die Maßnahme dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Innenentwicklung Rechnung und unterstützt die oberzentrale Funktion der Stadt Trier zur Wohnraumversorgung. Mit der Neuordnung werden die Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung, soweit dies unter Berücksichtigung der wesentlichen Umweltbelange vertretbar ist, angestrebt. Hierdurch ergeben sich insbesondere auch Veränderungen im Siedlungsbild, wobei sich die geplanten Baukörperstrukturen in die Anordnung im Bestand sowie die Umgebung einpassen.

Über die Planung in Entwicklungsabschnitten kann eine behutsame Umwandlung im Quartier erfolgen, die auch die Belange der Bewohner berücksichtigt.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung durch Einzelhandelsnutzungen entstehen durch den Ausschluss im Bebauungsplan nicht. Diese sind auf die Nahversorgungsstandorte im Umfeld konzentriert.

Erhebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

7.2 Soziale Infrastruktur

Mit der Nachverdichtung im Plangebiet wird das städtebauliche Ziel und die oberzentrale Funktion der Stadt Trier zur Schaffung neuen Wohnraums weitergehend unterstützt. Die teilweise Bereitstellung von Wohnungen im Bereich des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus unterstützt dabei die soziale Wohnraumversorgung in der Stadt Trier.

Im Quartier selbst sollen Kleinkinderspielflächen vorgesehen werden.

Mit der aktuell geplanten Reaktivierung des KSP 4.01 Güterstraße (im Grünzug zwischen Güterstraße und Deimelberg) wird das öffentliche Spielangebot ergänzt. Dieses ist aus dem Plangebiet gut erreichbar.

Für die Bewohnerschaft aus dem Baugebiet Maximineracht, insbesondere ältere Menschen, ist die Erreichbarkeit des Pfarrzentrums St. Bonifatius als zentralem Treffpunkt im Stadtteil eingeschränkt. Die Möglichkeit zur Etablierung sozialer Nutzungen im Plangebiet selbst wird durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht verhindert.

Die GeWoGe beabsichtigt, das Quartier behutsam in den kommenden Jahrzehnten umzubauen. Mit der geplanten langsamen Ausweitung der Wohnangebote und der damit verbundenen Bevölkerungszunahme, wird derzeit davon ausgegangen, dass eine Angebotsausweitung in den Bereichen Kita und Schule nicht erforderlich sein wird und der zusätzliche Bedarf voraussichtlich in den vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden kann. Im Kitabereich ste-

hen die Einrichtungen in Alt-Kürenz, Nells Ländchen und perspektivisch auch wieder im Gartenfeld zur Verfügung. Im Grundschulbereich ist das Plangebiet den Schulbezirken Ambrosius und Egbert zugeordnet.

Eine Konkretisierung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans.

7.3 Verkehr

7.3.1 Erschließung

Im Plangebiet wird die bestehende Erschließung weiterhin erhalten bleiben. Da sich die vorhandenen Straßen im Plangebiet in einem relativ guten Zustand befinden sind hier derzeit keine weiteren Maßnahmen geplant. Die vorhandenen Verkehrstrassen sind insofern weiterhin unveränderter Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Bestehende Fußwegeverbindungen werden im städtebaulichen Konzept im Wesentlichen beibehalten und nur im Einzelfall in der Führung leicht an die Neubebauung angepasst.

Entsprechend zum Bebauungsplan BO 1, 1. Änderung, in dem öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind, erfolgt ebenfalls die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen, wobei diese an den Bestand angepasst wurden. Langfristig sollen die Verkehrsflächen in das Eigentum der Stadt überführt und öffentlich gewidmet werden; entsprechende Regelungen sollen vertraglich vereinbart werden. Voraussetzung hierfür ist der sukzessive Ausbau und die Instandsetzung nach den städtischen Standards.

7.3.2 Verkehrsuntersuchung

Um die Belange des Verkehrs ausreichend zu berücksichtigen, wird zum Entwurf des Bebauungsplans eine Verkehrsuntersuchung erstellt werden. 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.

In einem ersten Schritt wurde hierzu bereits eine Verkehrszählung¹³ am 25.04.2024 durchgeführt. Im Vergleich zu den bislang vorliegenden Daten früherer Zählungen können die derzeitigen Verkehrsmengen gemäß Verkehrsgutachter als Normalzustand angenommen werden und bilden das Verkehrsgeschehen ab.

¹³ R+T (02.07.2024): Verkehrszählung Maximineracht – Vorabzug, Trier.

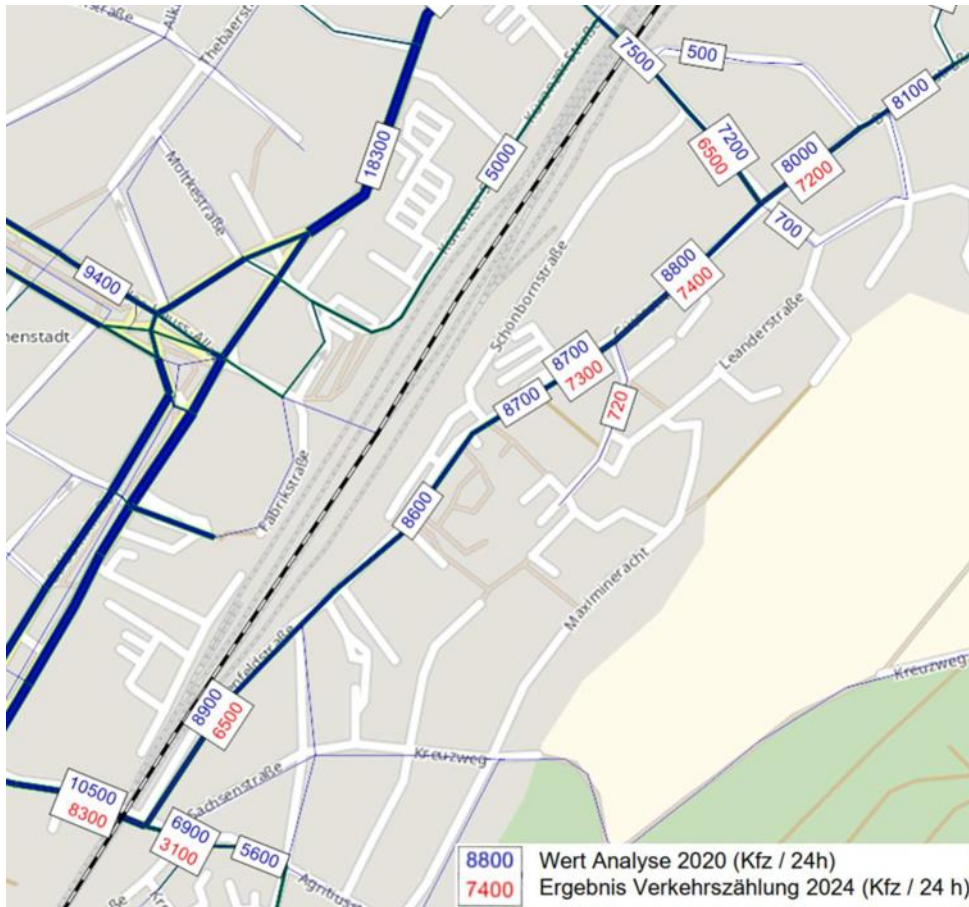


Abbildung 12: Vergleich der Kfz-Verkehrsmengen 2024 mit den kalibrierten Verkehrsmengen der Analyse 2020¹⁴

Zum Entwurf des Bebauungsplans werden die Auswirkungen des Verkehrs folgendermaßen untersucht und ergänzt:

- Ermittlung des Verkehrsaufkommens der geplanten Nutzungen.
- Erstellung des Verkehrsmodells für den Ist-Zustand, Prognose-Nullfall 2035 sowie Prognose-Planfall 2035.
- Nachweis der Leistungsfähigkeit folgender Knotenpunkte:
 - Maximineracht / Güterstraße,
 - Güterstraße / Schönbornstraße / Domänenstraße.

¹⁴ Ebenda, S. 3.

- Güterstraße / Gartenfeldstraße.

Nachzeitigem Zwischenstand der Verkehrsuntersuchung sind die Knotenpunkte mit Durchführung der Planung jeweils leistungsfähig.

7.3.3 Mobilitätskonzept

Zum Entwurf des Bebauungsplans wird als Bestandteil der Verkehrsuntersuchung ein separates Kapitel als Mobilitätskonzept erarbeitet. In diesem werden die wesentlichen Merkmale des Verkehrsnetzes im Plangebiet und der Umgebung, die Erreichbarkeit wichtiger Ziele im Stadtgebiet Trier sowie die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz analysiert. Ebenfalls wird der Modal-Split betrachtet sowie ein Maßnahmenkonzept entwickelt, um den MIV-Anteil möglichst zu senken und den Anteil alternativer Verkehrsmittel zu erhöhen. Ggf. wird der Verkehrsmittelanteil der Verkehrserzeugung unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes angepasst und neu abgeschätzt. Ebenfalls berücksichtigt wird die Abschätzung für den Kfz-Stellplatzbedarf sowie für Fahrradabstellplätze.

7.3.4 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) richtet sich für die jeweiligen Nutzungen nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 und soll auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Praxis in der Stadt Trier wird im Plangebiet für Wohnnutzungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau derzeit von einem Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit und im sonstigen Geschosswohnungsbau von 1,25 Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen. Aufgrund der guten Lage zur Innenstadt und unter Berücksichtigung der Erstellung eines Mobilitätskonzeptes wird hier voraussichtlich eine weitergehende Reduzierung möglich. Dies wurde auch bereits bei anderen Bebauungsplanverfahren in der Umgebung berücksichtigt.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in unter die Gebäude und in den Hang geschobene Garagengeschosse gelenkt werden. Weitergehend sollen zudem oberirdische Stellplätze auf den privaten Verkehrsflächen erhalten bzw. neu angeordnet werden sowie eine Quartiersgarage zur Bündelung des ruhenden Verkehrs entstehen.

7.3.5 Sonstige Verkehrsmittel

Die Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV werden durch die Planung nicht verändert.

7.4 Immissionen

7.4.1 Auswirkungen durch Lärmemissionen

Zum Entwurf des Bebauungsplans wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet werden. Leistungsbestandteile der schalltechnischen Untersuchung sind:

- Gewerbelärm: Die auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Geräuschemissionen werden verbal-argumentativ betrachtet. Entstehender Lärm aufgrund der Privatstraße im Bereich des Bebauungsplans BK 24 wird unter dem Verkehrslärm mitberücksichtigt.

Nordwestlich des Plangebiets zwischen der Güterstraße und der Bahnstrecke befinden sich diverse gewerbliche Nutzungen. Möglicher von diesen Nutzungen ausgehender Gewerbelärm wirkt bereits derzeit auf die bestehende Bebauung entlang der Güterstraße im Plangebiet ein. Dies sind insbesondere die Gebäude in der ersten Baureihe des Plangebiets: Güterstraße 65, 71 und 73 sowie Maximineracht 1-3.

Es liegen bislang keine Hinweise auf Nutzungskonflikte aufgrund der gegenüberliegenden gewerblichen Nutzungen entlang der Güterstraße vor, die ein Auftreten unverträglicher Gewerbelärmeinwirkungen vermuten lassen.

Grundsätzlich ist mit dem Bebauungsplan und der städtebaulichen Konzeption vorgesehen, dass sich im Plangebiet entlang der Güterstraße Erweiterungen größtenteils nicht in Richtung Güterstraße orientieren. Entsprechende Festsetzungen erfolgen über die Baugrenzen. Insofern wird sich die Gewerbelärmsituation gegenüber dem Bestand bzgl. eines Heranrückens nicht wesentlich verändern oder verschärfen. Daher wird auf eine detaillierte Ermittlung über Berechnungen verzichtet. Sollten im Einzelfall nachträglich Konflikte auftreten, können diese über entsprechende Maßnahmen im Zulassungsverfahren berücksichtigt werden.

- Sportanlagenlärm: Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen aufgrund Sportanlagenlärm / Bolzplätzen werden verbal-argumentativ betrachtet.

Der Bolzplatz Am Deimelberg steht der Allgemeinheit ohne Beschränkungen zur Verfügung. Konkrete Angaben über die Nutzung des Bolzplatzes liegen nicht vor. In der direkten Nachbarschaft des Bolzplatzes befinden sich bereits bestehende Gebäude mit Wohnnutzungen in der Straße Am Deimelberg, in der Kurfürstenstraße und der Güterstraße, die sich deutlich näher am Bolzplatz befinden als die bestehenden und geplanten Gebäude innerhalb des Plangebiets. Es liegen bislang keine Hinweise vor, dass durch die Nutzung des Bolzplatzes unverträgliche Sportanlagenlärmeinwirkungen auftreten.

Es wird daher davon ausgegangen, dass auch in weiterer Entfernung an den bestehenden und geplanten Gebäuden innerhalb des Plangebiets keine unverträgliche Sportanlagenlärmeinwirkungen auftreten werden. Daher wird auf eine detaillierte Ermittlung über Berechnungen verzichtet.

- Verkehrslärm: Zur Berücksichtigung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet wird der Schienenverkehrslärm sowie, auf Basis der Eingabedaten aus der Verkehrsuntersuchung, der Straßenverkehrslärm bei freier Schallausbreitung im Plangebiet berechnet. Erste Zwischenergebnisse ergeben, dass aufgrund der Lärmeinwirkungen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung zum Entwurf des Bebauungsplans voraussichtlich

Festsetzungen zum passiven Schallschutz über Festsetzung zu den Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 aufgenommen werden.

Weitergehend erfolgt eine Überprüfung der lärmbedingten Auswirkungen des planbedingten Zusatzverkehrs (Verkehrslärmfernwirkungen) auf die Umgebung entlang der Güterstraße.

- Stellplatzanlagen: In der schalltechnischen Untersuchung wird die grundsätzliche Umsetzbarkeit geplanter Garagen / Tiefgaragenein- / -ausfahrten geprüft. Bei geplanten Stellplatzanlagen im Plangebiet, bei denen eine Bündelung von Verkehr mehrerer umliegender Teilbaugebiete bzw. Gebäude gemäß der städtebaulichen Konzeption erfolgt, erfolgt eine Überprüfung der prognostizierten Geräuscheinwirkungen gemäß der Immissionsrichtwerte der TA Lärm hinsichtlich der Umsetzbarkeit der geplanten Stellplatzanlagen sowie erforderlichenfalls möglicher Schallschutzmaßnahmen. Bei allen sonstigen Tiefgaragenein- / ausfahrten, bei denen die Geräuschverursacher die direkten Anwohner sind, handelt es sich um eigenerzeugten Lärm / Verkehr. Dieser wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht weitergehend betrachtet.

Sofern erforderlich erfolgt die Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen und die Aufnahme von Festsetzungen im Bebauungsplan.

7.4.2 Auswirkungen durch Luftschadstoffemissionen

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe sind aufgrund der Lage außerhalb des direkten Innenstadtgebiets, außerhalb einer stark verdichteten und „schluchtartigen“ Bebauungssituation, der vorliegenden Durchlüftungssituation im Plangebiet, der vorliegenden Messwerte im Trierer Stadtgebiet¹⁵ sowie der vorhandenen und geplanten Bebauungsstrukturen nicht zu erwarten. Gemäß Jahresbilanz 2023 werden an der Messstation Ostallee in Trier für Stickstoffdioxid Jahresmesswerte von 18 Mikrogramm pro Kubikmeter erreicht. Die Belastung mit Feinstaub (PM 10) liegt bei der Messstation Ostallee bei 14 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr. Für Feinstaub besteht die Messstation in Pfalzel. Hier wurden 10 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahresdurchschnitt für Feinstaub-Kleinstpartikel im Jahr 2023 gemessen.

¹⁵ Internetauftritt der Stadt Trier - Bilanz Luftmesswerte 2023, aufgerufen unter: <https://www.trier.de/umwelt-verkehr/luft-laerm/luftreinhaltung/bilanz-2023/>, Stand: 03.02.2025.

Anhand der derzeit gültigen Grenzwerte der 39. BImSchV kann festgestellt werden, dass für das Trierer Stadtgebiet ein günstiger Trend besteht und die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM10) werden stets eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten¹⁶.

Anhand der novellierten Luftschadstoff-Richtlinie der EU sind ab 2030 neue Immissionsgrenzwerte zu berücksichtigen. Die derzeitigen Messwerte liegen teilweise unterhalb dieser neuen Werte bzw. schwanken um diese herum.

Eine Begutachtung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.

7.4.3 Auswirkungen durch Lichtabstrahlung

Das Plangebiet befindet sich teilweise am Siedlungsrand und ist durch die bestehenden Bebauungsstrukturen bereits vorbelastet. Aufgrund der geplanten neuen Bebauungsstrukturen kann es zu zusätzlichen Lichtemissionen kommen, die jedoch denen eines typischen Siedlungsraumes entsprechen. Wesentliche Auswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Zur Reduzierung der Lichtabstrahlung wird zudem eine Festsetzung aufgenommen werden, womit der Abstrahlwinkel für die Beleuchtung so auszugestalten ist, dass die Lichtabstrahlung auf den unteren Halbraum beschränkt wird.

7.4.4 Auswirkungen durch potentielle Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem Radonpotenzial von 31,4 bzw. einer Radonkonzentration von 42,6 kBq/m³¹⁷. Mit der Einstufung von 42,6 kBq / m³ ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100.000 Bq/m³ vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.

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

16

¹⁷ Internetauftritt des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz – Geologische Radonkarte RLP, aufgerufen unter: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand: 12.08.2024.

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

Durch Berücksichtigung z.B. der oben aufgeführten Maßnahmen können wesentliche Auswirkungen während der späteren Bauausführung vermieden werden.

7.5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet soll das bestehende Versorgungsnetz auch weiterhin aufrechterhalten und genutzt werden. Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung, Strom und Telekommunikation ist im Bestand gegeben und soll auch weiterhin durch den vorhandenen Bestand erfolgen und abgedeckt werden.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Ziel der geplanten Regenwasserbewirtschaftung ist es, diese im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes möglichst naturnah und zukunftsorientiert zu gestalten sowie die bestehende Kanalisation nicht zusätzlich zu belasten. Für die Entwässerung im Plangebiet wird zum Entwurf des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept erstellt. Bereits vorab wurde zur Überprüfung der

Umsetzbarkeit die Entwässerungskonzeption¹⁸ auf Basis des städtebaulichen Konzeptes (mit einer Teilentwicklung im ersten Entwicklungsschritt) aufgebaut.

In der Entwässerungskonzeption wird berücksichtigt, dass die Umgestaltung des Quartiers in zwei Entwicklungsschritten erfolgen kann. Bei Neubauten wird dabei berücksichtigt, dass diese mit einem Flachdach und anteilig extensiver Dachbegrünung (Mindestsubstratstärke 10 cm) ausgestattet werden, so dass sich dies durch die Verdunstung von Niederschlagswasser auch positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt.

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Bodengutachtens (vgl. Kap. 2.7) stehen im Plangebiet Böden an, die nicht für eine Versickerung geeignet sind.

Aufgrund des vorhandenen Mischsystems in den vorhandenen Verkehrsflächen im Quartier, in deren Bereich auch keine Änderung der Erschließung geplant ist sowie aufgrund des mangelnden Platzangebotes in den Erschließungsflächen wird das vorhandene Mischsystem beibehalten werden.

Für die geplante, anfallende Schmutzwassermenge wird davon ausgegangen, dass diese über den vorhandenen Mischwasserkanal über die öffentliche Kanalisation in der Güterstraße abgeleitet werden kann.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt gesammelt und zunächst einem Mulden-Rigolen-System zugeleitet, bevor es gedrosselt in den Mischwasserkanal weitergeleitet wird. An zwei Übergabepunkten soll dies in den Kanal in der Güterstraße zugeleitet werden. Für stärkere Regenereignisse, als das im Fachgutachten zugrunde gelegte Bemessungsregenereignis, ist ein Notüberlauf vorgesehen. Für die Berechnung des Rückhaltevolumens der Mulden wurde ein 10-jährliches Regenereignis zugrunde gelegt. Die Tiefe der geplanten Mulden ist mit 30 cm vorgesehen, so dass keine Absturzsicherungen benötigt werden und diese in den Freiflächen untergebracht werden können.

Für die beiden Entwicklungsabschnitte wird berücksichtigt, dass für die im ersten Entwicklungsabschnitt zu erhaltenden Bestandsgebäude die Niederschlagswasserentwässerung, wie im Bestand, beibehalten wird. Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist in diesem Entwicklungsabschnitt zunächst nur für die Neubauten vorgesehen. Mit Umsetzung des zweiten Entwicklungsabschnittes erfolgt für den Ersatz der Bestandsgebäude die Berücksichtigung von Neubauten mit Flachdach und anteiliger Dachbegrünung.

Unter Berücksichtigung der Entwässerungskonzeption kann die Einleitung der Niederschlagswassermenge in den Mischwasserkanal gegenüber dem Bestand unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption um ca. 130 l/s für den ersten Entwicklungsabschnitt deutlich reduziert werden. Im zweiten Entwicklungsabschnitt kann dieser über die geplanten Gründächer

¹⁸ MR Ingenieure (März 2024): Entwässerungskonzept Maximineracht, Trier.

noch weiter reduziert werden, so dass der vorhandene Mischwasserkanal voraussichtlich weitergehend entlastet wird.

Trinkwasser

Die bestehenden Trinkwasserleitungen sollen auch für die Planung genutzt werden. Die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung kann im bestehenden Netz erfolgen. Der Versorgungsdruck liegt bei 3,3 – 4,0 bar.

Löschwasser

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann über das bestehende Netz sichergestellt werden. Als Grundsatz ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h aus dem öffentlichen Netz sowie im Plangebiet über die private Straße Maximineracht an allen Bestandshydrantenstationen (bei normaler Netzfahrweise) gegeben.

Die abschließende Prüfung und Festlegung der Anforderungen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und der Vorhabenausführung.

Gas

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

Müll

Die Müllentsorgung soll, wie im Bestand, beibehalten werden. Hierzu erfolgt die Abholung im Plangebiet durch das Müllfahrzeug.

Erneuerbare Energien / Energiekonzept

Zum Entwurf des Bebauungsplans werden Ergebnisse eines noch zu erstellenden Energiekonzeptes ergänzt. Hierbei wird eine Prognose über den voraussichtlichen Energiebedarf erstellt. Ebenfalls werden unterschiedliche Varianten zur Energieversorgung geprüft. Die Prüfkriterien orientieren sich dabei u. a. an der Umsetzbarkeit, am Investitionsbedarf, der Wirtschaftlichkeit, den Mieter- / Nutzerkosten sowie ökologischen Auswirkungen.

Die Nutzung und Förderung erneuerbarer Energien wird durch die angestrebten Dachformen, die über aufgeständerte Anlagen überstanden werden können, unterstützt.

7.6 Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Unter Berücksichtigung dessen wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen. Zudem gelten im vorliegenden Fall nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe [...] als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h. ein Ausgleich von Eingriffen ist nicht erforderlich. Auf die Durchführung einer Eingriffs- / Ausgleichsermittlung wird auf Grund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet.

Dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Die relevanten Umweltbelange und Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen Teil 2 der Begründung - Umweltfachbelange behandelt. Hierzu erfolgen eine Erhebung, Bewertung und Darstellung der wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltfachbelange für das Plangebiet, die bis zur Offenlage ergänzt werden.

Ebenfalls erfolgt die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich der Auswirkungen auf Fledermäuse, Vögel und ggf. getätigter Zufallsfunde bei den Begehungen (artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II - ASP II). Hierfür erfolgten bereits im März 2024 Erfassungen¹⁹. Es wurde ein Kontrollgang der Dachböden und Keller sowie eine Kontrolle der Außenseiten der Gebäude durchgeführt. Ebenfalls wurde der vorhandene Baumbestand im Plangebiet bewertet. Bei den Begehungen konnten keine dauerhaften Fledermausquartiere, z. B. des Mausohres oder eine Kolonie von Langohren ausgemacht werden. An den Gebäuden befinden sich teilweise geeignete Strukturen, die potenzielle Quartiere für spaltbewohnende Fledermäuse, z. B. Zwergfledermaus, bieten. Vom Gutachter wird insofern empfohlen, dass bei Neueindeckungen der Dächer oder Arbeiten an den Gauben eine gutachterliche Kontrolle vorab erfolgt. Außer in einigen wenigen Bäumen besitzt der Plangebiet kaum Brutmöglichkeiten für Vögel.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden dahingehend Maßnahmen für den Artenschutz aufgenommen.

Die ASP II wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

7.7 Klimaschutz / 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“.

Die Berücksichtigung der Folgen des globalen Klimawandels und die Klimafolgenanpassung ist zum einen hinsichtlich des Beitrags der Planung zu sehen und zum anderen hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels, die auf das Plangebiet einwirken, z. B. Hitze, Starkregenereignisse, etc.

Durch die Inanspruchnahme von Fläche, den Bau der Gebäude und Stellplatzflächen sowie der Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist prinzipiell mit einem Ausstoß von Treibhausgasemissionen (v. a. CO₂) zu rechnen. Ebenfalls ist betriebsbedingt, insbesondere durch den Energiebe-

¹⁹ Thies (18.03.2024): Artenschutzrechtliches Gutachten zum Städtebaulichen Entwurf anlässlich dem geplanten Abbruch und der Nachverdichtung in der Straße Maximineracht in 54295 Trier, Pronsfeld.

darf, mit Treibhausgasemissionen zu rechnen. Aufgrund der Angebotsplanung sind die Mengen jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans abschätzbar. Die Anzahl zusätzlicher Fahrten spiegelt u.a. nicht die Länge der zusätzlich gefahrenen Wegstrecken wider. Zudem ist in der Zukunft generell mit einem erhöhten Anteil an Elektromobilität zu rechnen, welcher den CO₂-Ausstoß bei den Anfahrten reduziert. Ebenfalls ist nicht abschätzbar in welchem Maße die Festsetzungen in einem Angebotsplan letztendlich ausgeschöpft werden bzw. wie diese beim Bau umgesetzt werden. Daher sind ansatzweise vollständige Bilanzierungsansätze, welche z. B. den CO₂-Ausstoß beim Bau durch (Beton-) Produktion, Transport, Energieverbrauch, etc. berücksichtigen oder auch die Einsparung durch Kfz-Fahrten aufgrund der Mobilitätskonzepte und der Planung eines Quartiers zu Wohnzwecken berücksichtigen können hier aufgrund der Komplexität nicht abgeschätzt werden. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass bei Neubauten die Energiebedarfe und -standards gegenüber Bestandsgebäuden positiv zu werten sind.

Was berücksichtigt werden kann, ist, dass folgende Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf diese Aspekte beitragen können:

- Es handelt sich um eine bereits vorgenutzte Fläche, die einer Nachverdichtung zugeführt wird, wodurch die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich vermieden wird. Die günstige Lage im Stadtgebiet, zu Nahversorgungsstandorten etc. begünstigt zudem eine Minderung der Auswirkungen gegenüber längeren Fahrwegen von abgelegenen Teilen im Stadtgebiet.
- Mit den geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die horizontale Flächeninanspruchnahme begrenzt und es wird zudem eine vertikale Nachverdichtung im Bestand angestrebt.
- Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ordnen die Bebauung im Plangebiet so an, dass gemäß der klimaökologischen Abschätzung die Kaltluftzufuhr im Plangebiet sowie der Umgebung nicht wesentlich verschlechtert wird und die Planung unter klimaökologischen Gesichtspunkten nicht zu hohen vorhabenbedingten Auswirkungen, insbesondere auf das Durchlüftungspotential führen wird. Diese bleibt auch nach Umsetzung der Planung in einem überwiegend guten Zustand im Siedlungsraum erhalten.
- Über die geplanten Festsetzungen zur anteiligen Begrünung, sowie Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen von Bäumen werden kleinklimatische Wirkungen verringert und ausgleichende klimatische Wirkungen sowie eine Verschattung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Siedlungsraum geschaffen werden. Es wird die Verwendung stadtklimaverträglicher Baumarten empfohlen.
- Die Umsetzung einer (anteiligen) Dachbegrünung besitzt u. a. isolierende Wirkung, führt zur Verringerung von Aufheizen darunterliegender Räume, Senkung der Oberflächentemperatur des Daches unter Berücksichtigung der Verdunstungswirkungen.
- Die Berücksichtigung der Starkregenereignisse im Entwässerungskonzept über Überflutungsprüfung und Aufzeigen von Maßnahmen, die die Auswirkungen reduzieren

können, z. B. Vermeidung von Oberflächenabflüssen über wasserdurchlässige Flächenbefestigung, offene Mulden, etc. trägt der Vorsorge Rechnung.

- Es wird ein Mobilitätskonzept erstellt, was zur Förderung eines klimafreundlichen Verkehrs (z. B. Elektromobilität über Ladestationsinfrastrukturen, Car-Sharing, etc.), unter Berücksichtigung einer angestrebten Stellplatzsatzung zur Reduzierung von Kfz-Stellplätzen und Bereitstellung von Fahrradstellplätzen beiträgt.
- Ebenfalls wurde ein Energiekonzept erstellt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wird eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt. Diese untersucht die Auswirkungen der Planung auf die Temperaturen und bioklimatische Situation sowie das Strömungsgeschehen (Kaltluftvolumenstrom sowie Windgeschwindigkeiten). Unter Berücksichtigung der ersten Zwischenergebnisse der klimaökologischen Berechnungen²⁰ wird es zu klimatischen Veränderungen kommen.

Nachfolgend werden die ersten Zwischenergebnisse zusammenfassend erörtert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in der klimaökologischen Untersuchung noch folgende Sachverhalte ergänzt und beurteilt werden:

- Ergänzung des Prognose-Nullfalls hinsichtlich möglicher baulicher Entwicklungen als abwägensrelevanter Planfall im Vergleich zum Prognose-Planfall:
 - Berücksichtigung der Bebauungsmöglichkeiten des Bebauungsplans BO 1, 1. Änderung in bislang nicht genutzten Baufeldern.
 - Berücksichtigung kumulativer Vorhaben in der Umgebung: BK 24, BK 30, BM 139 sowie BK 31.
- Ergänzende Beurteilung der Auswirkungen auf die Umgebung, u. a. angrenzende Weinberglagen, Grünzug südlich des Plangebietes sowie Güterstraße bis nordwestlicher Innenstadtbereich jenseits der Bahnflächen.
- Ergänzung der Windgeschwindigkeiten.

Die Veränderungen des nächtlichen Temperaturfeldes und der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) am Tag wirken sich insbesondere im Plangebiet aus. Aufgrund des gesteigerten Gebäudevolumens sowie der höheren Versiegelung aufgrund der Nachverdichtung kommt es teilweise zur Erhöhung der nächtlichen Temperaturen im Plangebiet. Über das Plangebiet hinausgehende wesentliche Veränderungen sind nicht zu erwarten. Die bioklimatische Situation im Plangebiet ist in der Nacht jedoch aufgrund der Freiflächen zwischen den Gebäuden

²⁰ GeoNet Umweltconsulting GmbH (07.08.2024): Klimaökologisches Gutachten zu den Auswirkungen des Bebauungsplans „Maximineracht“ in Trier, Hannover.

als günstig anzusehen. Am Tag sinken die PET in Schattenbereichen im Vergleich zu den im Bestand freien Flächen. Für die nicht beschatteten Bereiche sind hohe PET-Werte mit einer starken Wärmebelastung zu erwarten.

Die Veränderungen im Strömungsfeld wirken sich insbesondere im Plangebiet aus, sind jedoch auch über das Plangebiet hinaus erkennbar. Das Plangebiet wird von Südosten überströmt. Aus den angrenzenden Hangflächen werden größere Mengen an Kaltluft in Richtung Bebauung transportiert. Im Plangebiet selbst ist eine Veränderung des Kaltluftvolumenstroms von > 10 % zu erwarten. Hier wird die Überströmung der Plangebietsfläche durch die neue Bebauung teilweise ausgebremst, jedoch ist weiterhin mit einem mittlerem Kaltluftvolumenstrom zu rechnen.

Die ebenfalls von Veränderungen des Kaltluftvolumenstroms betroffenen, außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen weisen teilweise über 10 %-ige Veränderungen auf. Die bioklimatische Situation im stärker verdichteten und versiegelten Umfeld stellt sich mit leicht höheren nächtlichen Temperaturen etwas schlechter dar als im Plangebiet selbst.. Ebenfalls ist zur angrenzenden, östlich gelegenen, freien Landschaft mit Veränderungen hinsichtlich der Temperaturen und des Kaltluftvolumenstroms zu rechnen. Es wird eine Abnahme der Temperaturen in den östlich gelegenen Landschaftsbereichen sowie eine Verringerung des Kaltluftvolumenstroms geben.

Durch weitergehende Maßnahmen, z. B. Freihaltung von Bereichen zur Durchströmung mit Kaltluft, anteilige Dachbegrünung, gute Durchgrünung im Plangebiet selbst, Beschattung von Fassaden, Verringerung der Versiegelung und den Einsatz heller Oberflächenbeläge, können die Auswirkungen weitergehend gemindert werden. Entsprechende Maßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplans geprüft.

Eine Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima durch weitere Maßnahmen, z. B. Baumpflanzungen, wird zum Entwurf des Bebauungsplans geprüft. Zusätzlich kann über Maßnahmen auf Ebene der Ausführungsplanung, z. B. Reduzierung des Energieverbrauchs, Umsetzung klimafreundlicher und effizienter Gebäudetechnik, den Auswirkungen entgegengewirkt werden, um einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung zu leisten.

Wasserhaushaltsbilanz

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption wird eine Wasserhaushaltsbilanz durchgeführt. In dieser werden die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades, z. B. anteilige Dachbegrünung sowie die Entwässerungskonzeption berücksichtigt werden.

In einer ersten Berechnung auf Basis des städtebaulichen Konzeptes mit Umsetzung des ersten Entwicklungsabschnittes einer Teilentwicklung durch Neubauten kann im Vergleich zum natürlichen Referenzzustand eine Abweichung von < 10 % beim Direktabfluss und der Verdunstung nicht eingehalten werden. Dies wird jedoch auch im Bestand bereits nicht eingehalten. Durch die anteilige Dachbegrünung sowie die geplanten Mulden-Rigolensysteme verbessert sich jedoch der Zustand gegenüber dem Bestand.

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 Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz ist ersichtlich, dass im Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) es über die Straße der Maximineracht zu einer Ableitung von Niederschlagswasser und weitergehend zwischen den Bestandsgebäuden im Nordwesten hindurch kommt. Ebenfalls kommt es zu einem Fließweg entlang der westlichen Grenze des Plangebietes mit einer Abflusskonzentration und Wassertiefe von 50 bis < 100 cm im Bereich der Güterstraße. Zudem kommt es zu einer Einstauung entlang der Bestandsgebäude im Nordwesten des Plangebietes mit einer Wassertiefe von 10 bis < 30 cm. Die Bestandsgebäude wirken entlang des Hanges wie Barrieren, an denen sich das Wasser auf der Hangoberseite staut.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine Starkregenbetrachtung erfolgen und ggf. Maßnahmen aufgezeigt werden, mit denen die Auswirkungen verringert werden können.

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 schutzbedürftiger Geschosse oberhalb des Straßenniveaus, berücksichtigt werden.

Informationen zu Starkregenereignissen 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/>, 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).

7.8 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 Bedürf-

nisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer [...]“ als zu berücksichtigender Belang aufgenommen werden. Dadurch wird auch dem Anliegen des Gender Mainstreaming Nachdruck verliehen, durch die Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer auch bei der Bauleitplanung auf das Ziel der tatsächlichen Gleichstellung von Frauen und Männern hinzuwirken. Grundsätzlich werden im Rahmen der Aufstellung von städtebaulichen Planungen aller Art, die unterschiedlichen Belange aller Menschen von jeher berücksichtigt.

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

Da es sich um eine Nachverdichtung für Wohnen in einem Bestandsgebiet handelt, sind u. a. Aspekte der Nutzungsmischung nicht relevant. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet ausschließlich um das Areal der Genossenschaftswohnsiedlung der GeWoGe. Der gemeinnützige Zweck der Wohnungsgenossenschaft ist „die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“. Sie kann alle“ im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen (Auszug aus der Satzung der GeWoGe).

Die bisher privat erschlossenen Flächen sind der Allgemeinheit zugänglich und werden im Bebauungsplan künftig als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Langfristig ist die Übergabe an die Stadt Trier sowie die öffentliche Widmung geplant.

Vor dem Hintergrund dieser Planungs- und Standortfaktoren können die grau dargestellten Prüfkriterien zu den benannten Punkten nicht betrachtet werden. Die in der Tabelle standardisiert benannten öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) sollen schrittweise in öffentliches Eigentum übertragen und als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden.

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

lfd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt
1.4	Festsetzung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle (z.B. Mischung von Einfamilienhäusern mit Geschößwohnungsbau) und von gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe (Nutzungsflexibilität)	WA	
2.	Sicherheit		
2.1	Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen		
2.2	Festsetzung von ausreichenden Wegen und Erschließungsflächen am Siedlungsrand bzw. in Grünflächen als öffentliche Flächen (damit Beleuchtung ermöglicht ist)	X	
2.3	Vermeidung von Bauflächenfestsetzungen und Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum, die zu Sichtbarrieren führen	X	
2.4	Bevorzugung raumbildender Bauweisen mit belebten Erdgeschosszonen in Misch-, Gewerbe- und Kerngebieten (z. B Blockrandstrukturen, Vermeidung blinder Fassaden)	X	
2.5	Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen	X	
3.	Freiräume		
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnahe Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen	X	
3.2	Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)		X
4.	Wohnen		
4.1	Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr		X
4.2	Festsetzung von ausreichenden Flächen für Nebenanlagen zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Abfallbehälter) und Kommunikation (z.B. Gemeinschaftsräume, Gäste, überdachte Freibereiche)	X	

lfd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt
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	
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden)	X	

7.9 Bodenordnerische Maßnahmen

Einer Aufstellung des Bebauungsplans stehen die heutigen Eigentumsverhältnisse grundsätzlich nicht entgegen.

Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob ggf. eine vereinfachte Bodenordnung vor dem Hintergrund der Übergabe der Straße Maximineracht erforderlich ist.

7.10 Städtebaulicher Vertrag

Im Sinne der Satzung der GeWoGe soll mit der angestrebten Nachverdichtung Wohnraum kostengünstig und insbesondere barrierearm, ggf. anteilig barrierefrei im Mehrfamilienhaussegment angeboten werden. Die Errichtung von gefördertem Mietwohnungsbau auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses von 2020 (Vorlage 440/2020) soll in Bezug auf Quantität (mind. 33%) und Zeithorizont (ca. 20 Jahre) durch einen begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert

werden. Ebenfalls soll im städtebaulichen Vertrag die Überführung der Verkehrsflächen in das Eigentum der Stadt und die öffentliche Widmung geregelt werden.

7.11 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet (einschließlich der vorhandenen privaten Verkehrsflächen) befinden sich im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Trier 1922 eG²¹.

7.12 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächenanteil in ha (ca. Angaben)
Allgemeines Wohngebiet	3,3 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,5 ha
Gesamtfläche	3,8 ha

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

²¹ Zweck und Gegenstand der Genossenschaft können der Satzung entnommen werden: Internetauftritt der GeWoGe, aufgerufen unter: <https://www.gewoge-trier-1922.de/satzung/>, Stand 30.08.2024.

8 Verzeichnisse

Abbildung 1:	Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ (ohne Maßstab) _____	2
Abbildung 2:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BO 1 1. Änderung (unmaßstäblich) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ (rot gestrichelt) _____	9
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BO 12 (unmaßstäblich) _____	10
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BK 24 (unmaßstäblich) _____	11
Abbildung 5:	Ausschnitte RROP / RROPE 2024 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der ungefähren Lage des Plangebietes (rot bzw. schwarz gestrichelt) _____	15
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trier (unmaßstäblich) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ (schwarz gestrichelt) _____	17
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept es Landschaftsplans der Stadt Trier (unmaßstäblich) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ (schwarz gestrichelt) _____	19
Abbildung 8:	Ausschnitt aus der Spielraumleitplanung (unmaßstäblich) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BK 36 „Wohnsiedlung Maximineracht“ (rot gestrichelt) _____	21
Abbildung 9:	Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept „Maximineracht von PUR+ November 2024 (unmaßstäblich) _____	26
Abbildung 10:	Entwicklungsabschnitte der städtebaulichen Nachverdichtung: 1. Entwicklungsabschnitt - weiße Baukörper, 2. Entwicklungsabschnitt – blau umrandete Bestandsgebäude _____	27
Abbildung 11:	Beispielhafter Auszug aus der städtebaulichen Konzeption hinsichtlich der Weiterentwicklung zur Berücksichtigung des Aspektes Kaltluftdurchfluss _____	29
Abbildung 12:	Vergleich der Kfz-Verkehrsmengen 2024 mit den kalibrierten Verkehrsmengen der Analyse 2020 _____	49

9 Rechtsgrundlagen, DIN-Vorschriften, Regelwerke

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365) geändert worden ist.

Rheinland-Pfälzische Gemeindeordnung (**GemO RLP**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994, die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475) geändert worden ist.

Trier, den xx.xx.xxxx

Dr. Thilo Becker, Beigeordneter

Abbildung Planzeichnung – Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

