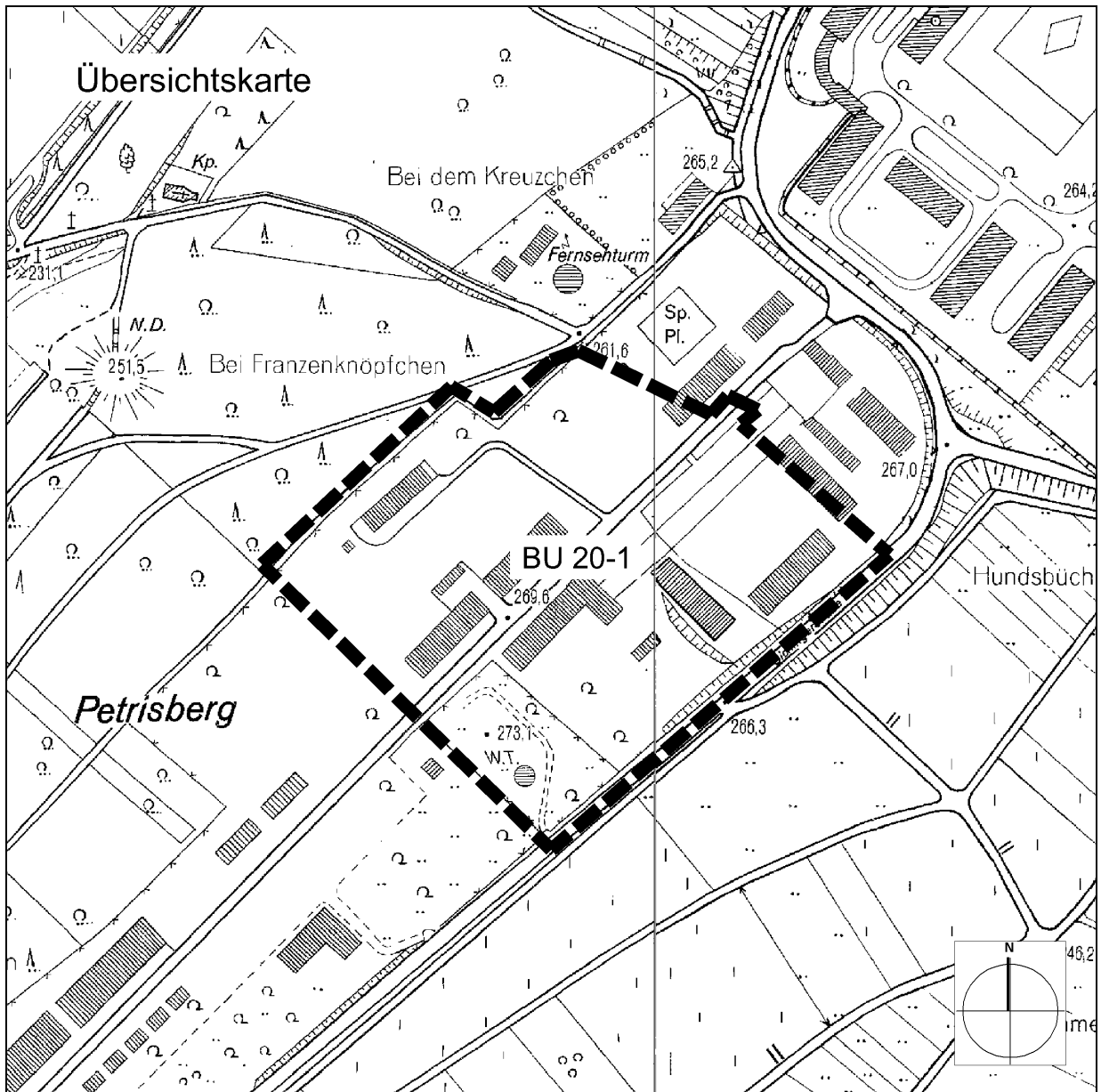


STADT TRIER

Bebauungsplan BU 20-1 „Petrisberg Mitte östlicher Teilbereich“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB – Städtebaulicher Teil (Teil 1)



Trier, Stand Satzung (Juli 2005)

Bearbeitung:

Teil 1 – Stadtplanungsamt (Städtebaulicher Teil)

Teil 2 - Bielefeld/Gillich/Heckel (Umweltbericht)

G:\61\61Grafik\70 - Bebauungsplanung\BU 20-1\Begründung\Begründung Satzungsbeschluss.doc



Inhaltsverzeichnis

1	Planerische Vorgeschichte	1
2	Planverfahren	1
3	Planungsgegenstand und Planungserfordernis	1
4	Plangebiet – Lage, Größe und Abgrenzung sowie Besitz- und Eigentumsverhältnisse	2
5	Bestehende Nutzungen / Altablagerungen / Schutz der Unterlieger vor Oberflächenwasser	3
6	Bestehende planungsrechtliche Situation	3
6.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
6.2	Bestehende Bebauungspläne / übrige bauplanungsrechtliche Situation.....	4
7	Planungskonzept	5
7.1	Städtebauliches Konzept.....	5
7.2	Straßenverkehrliche Erschließung.....	5
7.3	Erschließung ÖPNV.....	6
7.4	Fuß- und Radverkehr.....	6
7.5	Landschaftsraum.....	7
8	Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung	7
8.1	Rechtliche Grundlagen der Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP.....	7
8.2	Vorgehensweise.....	8
9	Festsetzungen und Regelungen	8
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
9.2.1	Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse.....	9
9.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	11
9.3	Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
9.4	Stellung baulicher Anlagen.....	16
9.5	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	16
9.6	Flächen für Nebenanlagen.....	17
9.7	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen.....	17
9.8	Öffentliche Grünflächen.....	18
9.9	Landespflegerische Festsetzungen.....	19
9.9.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
9.9.2	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
9.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	22
9.11	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes.....	23
9.12	Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen.....	25
9.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
10	Auswirkungen der Planung / Abwägung wesentlicher Belange	27
11	Kennzeichnungen	31
12	Bodenordnende Maßnahmen	31
13	Kosten	33
14	Flächenbilanz	33

Anlagen

- (1) Städtebaulicher Rahmenplan - textliche Ziele
- (2) Städtebaulicher Rahmenplan - Planzeichnung

1 Planerische Vorgeschichte

Der Bebauungsplan BU 20-1 „Petrisberg Mitte östlicher Teilbereich“ ist Teil der Gesamtkonzeption Petrisberg und bildet zusammen mit den anderen mittlerweile rechtskräftigen und in Teilen schon realisierten Bebauungsplänen (BU 16, BU 18 und BU 19) einen Teil der Konversionsmaßnahme.

Aufbauend auf der förmlichen Festlegung des vormals militärisch genutzten Bereichs als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde von der Stadt Trier ein Rahmenkonzept erarbeitet, das Nutzungsschwerpunkte in den Bereichen Wissenschaftspark, Wohnungsbau, Universitätserweiterung und Naherholung setzt und dabei gleichzeitig das Konzept der im Jahr 2004 ebenfalls auf dem Petrisberg stattgefundenen Landesgartenschau integriert. Die Rahmenplanung ist Zielvorgabe und Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung der Bebauungspläne. Sie ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

2 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde vom Trierer Stadtrat in seiner Sitzung am 29.03.2001 gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 14.12.2004. Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 23.03.2005 bis einschließlich 25.04.2005 durchgeführt.

Der Bebauungsplan trug zunächst noch die Bezeichnung BU 20 „Petrisberg Mitte“. Im Hinblick auf die Klärungsbedürftigkeit verschiedener Aspekte wurde der südwestliche Teilbereich des Plans aus der Planung ausgeklammert. Er soll innerhalb eines gesonderten Planverfahrens (BU 20-2) abgewickelt werden.

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie die Weiterentwicklung der Planung durch die Verwaltung und die Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH und die Verwaltung haben neben der Änderung des räumlichen Geltungsbereichs zu einigen weiteren Modifizierungen des Entwurfes geführt. Dies betrifft insbesondere Änderungen der Straßenquerschnitte und der Entwässerungskonzeption.

Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches und die weiteren Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; auch eine Betroffenheit von Dritten ist durch die Änderungen nicht gegeben. Eine weitere Auslegung des Plans war somit nicht erforderlich.

3 Planungsgegenstand und Planungserfordernis

Gegenstand des Bebauungsplans BU 20-1 ist die Schaffung eines hochwertigen Wohngebiets in landschaftlich exponierter Lage. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die vorgenannten Bebauungsabsichten verwirklichen zu können.

Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Derzeit kommt eine Bebauung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Geländes nach § 34 BauGB nicht in Betracht, denn es liegt im sogenannten Außenbereich.

Des Weiteren kann ein Vorhaben in der hier in Rede stehenden Dimension nur dann zugelassen werden, wenn damit die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung gesichert sowie wenn das Vorhaben einerseits in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich

eingebunden, andererseits aber auch in die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen integriert wird. Es ist nicht angezeigt, ohne ein ausreichendes städtebauliches Planungskonzept vorzugehen, um die vorgenannten Ziele zu erreichen. Denn dadurch könnte das angestrebte geordnete Miteinander – mit dem wesentlich auch eine optimale Ausnutzbarkeit des Standortes unter Berücksichtigung der naturräumlichen und städtebaulichen Umgebung und ein Einfügen in die städtebaurechtliche und stadtfunktionale Situation insgesamt erreicht werden sollen – nicht dauerhaft gewährleistet werden. Außerdem machen die durch die Vorhabenrealisierung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung (z. B. Auswirkungen durch das entstehende Verkehrsaufkommen, Auswirkungen in naturschutzfachlicher Hinsicht, Auswirkungen in Bezug auf Immissionsschutz) gezielte dahingehende Untersuchungen, Prüfungen und Gewichtungen im Rahmen einer städtebaulichen Abwägung zwingend erforderlich. Nur so können ausreichende Regelungen zur Bewältigung ansonsten gegebenenfalls nicht auszuschließender Konfliktsituationen getroffen werden.

4 Plangebiet – Lage, Größe und Abgrenzung sowie Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BU 20-1 „Petrisberg Mitte östlicher Teilbereich“ umfasst den nordwestlichen Teil der zwischenzeitlich wieder aufgehobenen Entwicklungssatzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Petrisberg. Er verläuft in Ost-West-Richtung zwischen der Kreuzwegachse bis einschließlich der Grünfläche am Wasserturm.

Das Plangebiet erfasst die östliche Hälfte des ehemaligen Lagers Belvédère. Es handelt sich dabei um das frühere Strafgefangenenlager der Kaserne. Die im Plangebiet ehemals vorhandene Bebauung wurde inzwischen weitgehend beseitigt.

Statistisch gehört das Plangebiet zu dem Stadtbezirk Kürenz. Es liegt in der Gemarkung Kürenz, Flur 12 und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: von den Forst- und Waldwirtschaftsflächen des Petrisberges;
- im Westen: durch eine Linie in ca. 500 m Entfernung vom Gebäude des Deutschen Wetterdienstes;
- im Süden: von den landwirtschaftlichen Flächen des Brettenbachtals unterhalb des Panoramaweges;
- im Osten: durch den Kreuzweg bzw. die nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes BU 19 „Landschaftspark Petrisberg“.

Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000. Der Bebauungsplan BU 20-1 hat insgesamt eine Flächenausdehnung von rd. 5,3 ha.

Die Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes BU 20-1 befinden sich im Besitz der durch die Stadt Trier gemeinsam mit externen Partnern gegründeten Projektentwicklungsgesellschaft (Entwicklungsgesellschaft Petrisberg - EGP). Diese ist für die Erschließung, die Entwicklung und die Vermarktung der Grundstücke und Konversionsliegenschaften insgesamt zuständig. Ein diesbezüglich abgeschlossener städtebaulicher Vertrag fixiert die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Geländes entsprechend der bestehenden städtebaulichen Planungen und Vorgaben einschließlich des Zieles zum Abschluss der Maßnahmen innerhalb der nächsten 10 Jahre. Vertragspartner ist neben der EGP (bestehend aus den Gesellschaftern Stadt Trier, GIU-

Flächenmanagement KG, Sparkasse Trier, Stadtwerke Trier, Drees & Sommer) auch das Land Rheinland-Pfalz, da es sich zur Mitfinanzierung von Maßnahmen verpflichtet hat.

5 Bestehende Nutzungen / Altablagerungen / Schutz der Unterlieger vor Oberflächenwasser

Im Plangebiet wurden die in KOAG-Sitzungen (Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppe) festgestellten Altlasten unter fachgutachterlicher Begleitung saniert. Eine Aussage, dass das Plangebiet „altlastenfrei“ ist, kann wegen der Vornutzung als militärische Liegenschaft (Konversionsliegenschaft / Altstandort) nicht getroffen werden, da die durchgeführten Untersuchungen und auch Sanierungsmaßnahmen eine gänzliche Sicherheit, dass alle Verdachtsflächen bzw. Kontaminationen erfasst wurden, in der Regel nicht zulassen. Künftige Erd-/Tiefbauarbeiten sollten deshalb von einem Fachgutachter begleitet werden, um beim Auftreten möglicher Bodenbelastungen, in Abstimmung mit den Fachbehörden, schnell und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben reagieren zu können.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet registrierte Altablagerungen (Nr. 362) des Abfalldeponiekatasters Rheinland-Pfalz vermerkt sind. Derzeit gehen von diesen keine Gefährdungen für die Schutzgüter aus. Werden in diesen Bereichen, im Zuge der künftigen Nutzungen, mögliche Abfallhorizonte angeschnitten bzw. Verunreinigungen angetroffen, sind diese unter gutachterlicher Begleitung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu entfernen und einer geordneten Wiederverwertung / Entsorgung zuzuführen. Der Vollzug wird über die EGP sichergestellt. Es wird eine entsprechende textliche Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Abschluss der vorgeschlagenen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen der späteren Nutzungen in Bezug auf Bodenbelastungen nicht mehr bestehen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde auch geprüft, in wie weit ggf. künftig Beeinträchtigungen vorhandener unterliegender Grundstücke durch das im Plangebiet anfallende und zu verbringende Niederschlagswasser (Hangwasseraustritte etc.) entstehen könnten. Aufgrund der vorherrschenden Fließrichtungsverhältnisse hat die Prüfung jedoch ergeben, dass dahin gehende Beeinträchtigungen nicht zu besorgen sein werden.

6 Bestehende planungsrechtliche Situation

6.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die ehemaligen Kasernenflächen, als Kernbereich des Untersuchungsgebietes, waren im Flächennutzungsplan der Stadt Trier von 1982 überwiegend als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die bestehenden Freiraumnutzungen sind als Grünflächen ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wurde für den Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Petrisberg teilsfortgeschrieben (49. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgte auf der Basis der zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Petrisberg gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPLG) von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord unter dem 07.06.2000 eingeholten landesplanerischen Stellungnahme. In dieser wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.

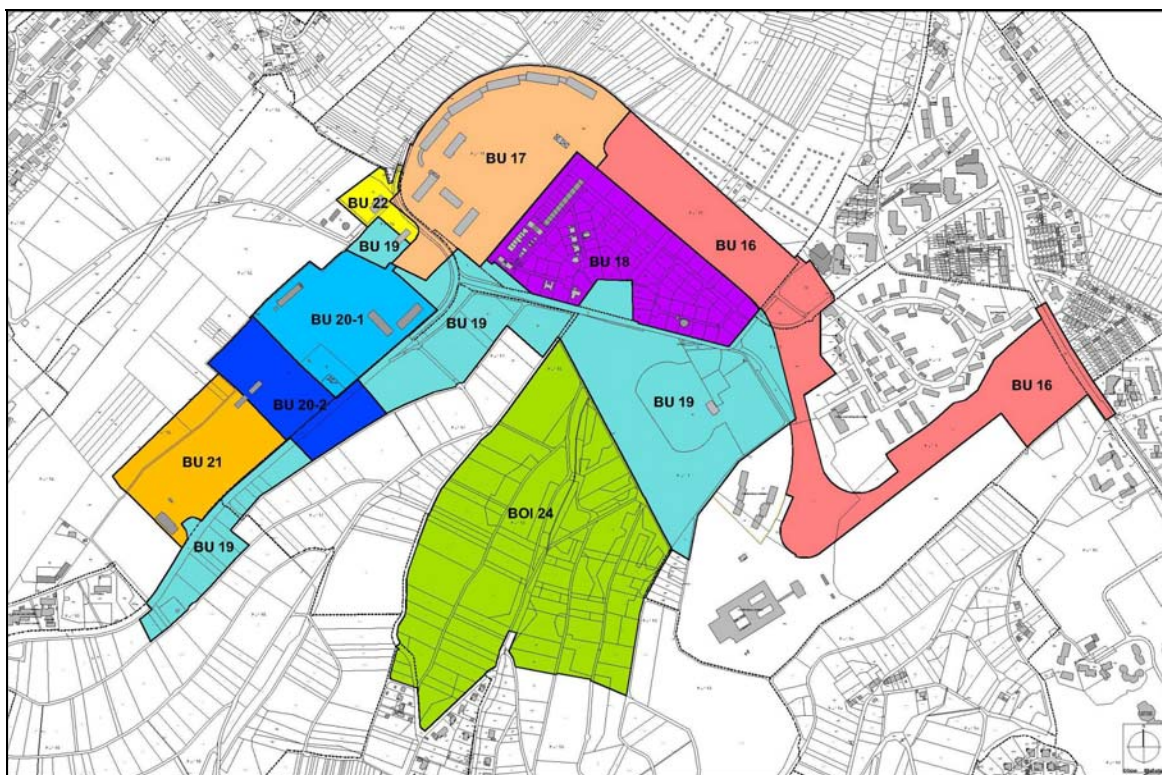
Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Datum vom 29.01.2003 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord genehmigt und ist seit 18.02.2003 rechtswirksam.

Der geänderte rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Wohnbauflächen und Allgemeine Grünfläche dar. Der nordöstliche Teilbereich der öffentlichen Grünfläche am Waserturm soll für die Regenwasserbewirtschaftung des neuen Baugebietes vorgehalten werden. Eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist jedoch dadurch nicht gegeben, da die Fläche auch weiterhin als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. Die Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan sind somit gegeben.

6.2 Bestehende Bebauungspläne / übrige bauplanungsrechtliche Situation

Für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes BU 20-1 „Petrisberg Mitte östlicher Teilbereich“ existieren zur Zeit noch keine Bebauungspläne.

Für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme liegen insgesamt flächendeckend bereits Aufstellungs- bzw. in Teilen auch Satzungsbeschlüsse für die in folgender Karte näher bezeichneten Bebauungspläne vor:



Karte 1: In Aufstellung befindliche und teilweise rechtsverbindliche Bebauungspläne für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

In der Nachbarschaft zum Plangebiet liegen folgende durch Bebauungspläne überplante Bereiche:

- für den Bereich nordöstlich des Plangebietes: die Bebauungspläne BU 19 „Landschaftspark Petrisberg“ (rechtsverbindlich) und BU 17 „Konversion Petrisberg Belvedere-Nord“ (im Verfahren)
- für den Bereich südlich: ebenfalls der Bebauungsplan BU 19 „Landschaftspark Petrisberg“,

- für den Bereich westlich und nördlich: der Bebauungsplan BO 6Ä „Zwischen Kurfürstenstraße, Sickingenstraße, Franzens-Knüppchen und Kreuzweg“ (rechtsverbindlich)

Die Kasernenflächen einschließlich der Fläche des ehemaligen STALAG-Geländes im Untersuchungsraum sind derzeit noch als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bezeichnen.

Die Bebauungspläne BU 20-2, BU 21 und BU 22 sollen zu einem späteren Zeitpunkt nach Klärung verschiedener Rahmenbedingungen ins Verfahren gebracht werden.

7 Planungskonzept

7.1 Städtebauliches Konzept

Um den recht unterschiedlichen Anforderungen einer anspruchsvollen Bewohnerstruktur und den differenzierten Gegebenheiten auf dem Gelände gerecht zu werden, sollen verschiedene Bauungstypen im Geltungsbereich realisiert werden.

- Freistehende individuelle Familienhäuser auf größeren Grundstücken an Wohnwegen mit großzügigen, auch nachbarschaftsoffenen Grünbereichen;
- flexibel ausbau- und nutzbare Hof- und Kettenhäuser (Patiohäuser) auf kleinen Grundstücken entlang des Wasserturms im westlichen Planbereich.

Analog zum orthogonalen Erschließungssystem wird die Bebauung ebenfalls geradlinig in Form von Zeilen, zur Schaffung von Raumkanten und Bildung von Platzwänden und in überwiegend offener Bauweise angeordnet. Lediglich im Bereich von Platzaufweitungen wird diese, entsprechend der stadträumlichen Situation, mit Vor- und Rücksprüngen angepasst und versetzt. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten wurden die Grundstücke an den Randbereichen mit Übergang in den freien Landschaftsraum großzügig bemessen, um der Zielsetzung des landschaftsbezogenen Wohnens Rechnung zu tragen.

7.2 Straßenverkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes BU 20-1 muss im Gesamtzusammenhang der künftigen Gesamterschließung Petrisberg gesehen werden. Die Haupteerschließung des Petrisberges wird ein aus östlicher bzw. südöstlicher Richtung kommender, an die Kohlenstraße mit einem neuen Kreisverkehrsknoten anbindender Boulevard bilden, der auch die übrigen Plangebiete des Petrisberges erschließt und die überörtliche Anbindung an die Stadtteile Tarforst und Kürenz sicherstellt. Dieser verläuft zunächst zentral durch den Bereich der ehemaligen Übungsfahrbahn und knickt dann in Höhe des Geozentrums in etwa rechtwinklig in einem Verlauf längs der zentralen Achse des Lagers Belvedere in Richtung „Krone“ ab und verläuft in westliche Richtung weiter in das Plangebiet des BU 20-1 bzw. in der Folge in die künftigen Baugebiete BU 20-2 und BU 21.

Die innere Haupteerschließung des BU 20-1 greift zurück auf eine bereits vorhandene, schon aus der vorherigen militärischen Nutzung bestehende Erschließungsstraße des ehemaligen STALAG-Geländes, die jedoch ausgebaut werden muss. Diese Trasse führt mittig durch die geplanten Wohnquartiere des BU 20-1 bzw. trennt sie die unterschiedlich definierten Wohncluster in zwei Bereiche, die durch die Haupteerschließungsachse getrennt werden. Diese Haupteerschließung

weist einen Fahrbahnquerschnitt von 6,0 m auf, der den Begegnungsfall Bus/Bus ermöglicht; um abschnittsweise eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen, wird eine 40 m lange Engstelle mit einem reduzierten Fahrbahnquerschnitt von 4,75 m vorgesehen. Die Haupttrasse führt in westlicher Richtung weiter, wo sie im Bereich der Wendefläche am Panoramaweg auf die Sickingenstraße trifft und dort die Anbindung an die Stadt bzw. den Stadtteil Oewig und Trier-Ost gewährleistet. Von der Haupttrasse zweigen dann jeweils rechtwinklig Stichstraßen mit Wendehämmern und Ringstraßen ab, die der inneren Erschließung der beiden Quartiere dienen. Diese inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes werden mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um neben einer größeren Wohnruhe insbesondere die Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fußgänger im Straßenraum zu erhöhen. Sie weisen ebenfalls eine Fahrbahnbreite von 5,50 m auf, bzw. 4,00 m im Bereich der Patiohäuser, wo lediglich Einbahnverkehr vorgesehen ist.

7.3 Erschließung ÖPNV

Im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklungen auf dem Tarforster Plateau ist insgesamt eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme zu erwarten, die – insbesondere auch bedingt durch den mit der Planung zum BU 16 und BU 17 initiierten Arbeitsplatzzuwachs - in der Folge zu einer signifikanten Erhöhung der Verkehrsmenge führen wird.

Deshalb ist es Ziel der Stadt, insgesamt eine Entlastung vom Kfz-Verkehr und eine Verlagerung auf den ÖPNV zu erreichen. Die geplante Gesamtkonzeption für den Petrisberg sieht somit folgerichtig eine eigenständige Trassenführung für ein Nahverkehrsmittel vor, das vom Hauptbahnhof ausgehend, über den Bereich der Krone Belvedere verlaufend, weiterführend zur Universität und den angrenzenden Höhenstadtteilen des Tarforster Plateaus führen soll. Planerisch wurde dieses Verkehrsmittel bereits in den Bebauungsplänen BU 16 und BU 17 durch Freihalten entsprechender Trassen berücksichtigt. Für den Bereich des BU 20-1 wird die Anbindung vom Haltepunkt Krone Belvedere über eine Buslinie sicher gestellt, die eine Haltestelle im Bereich der HAUPTERSCHLIEßUNGSTRASSE, und zwar in Höhe der öffentlichen Grünfläche am Wasserturm erhalten soll. Diese dient dann künftig auch als Haltestelle für das Baugebiet des Bebauungsplanes BU 20-2.

Es wird davon ausgegangen, dass bei Realisierung eines höchst leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrsmittels, wie das derzeit in konkreter Untersuchung befindliche, ein großer Teil des Personenverkehrs zwischen der Talstadt und dem Universitätsstandort mittels dieser neuen ÖPNV - Erschließung bewältigt werden kann.

Ein verbindlicher Entscheidungsprozess bezüglich der Realisierungsbedingungen dieses Verkehrsmittels steht bevor. Zwischenzeitlich wird der ÖPNV mit Buslinien auf dem gesamten Boulevard versorgt.

7.4 Fuß- und Radverkehr

Entlang der HAUPTERSCHLIEßUNG verlaufen zwei separate Gehwege mit einer Breite von jeweils 1,50 m.

In den verkehrsberuhigten Bereichen, die als sog. Spielstraßen (Zone 7) ausgebaut werden, entstehen niveaugleiche Mischflächen, d.h. es werden keine separaten Gehwege ausgebaut, die Verkehrsteilnehmer stehen gleichberechtigt nebeneinander.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens ist es vertretbar, im Geltungsbereich keine eigenständigen Radwege vorzusehen, zumal auch der teilweise im Plangebiet liegende o.a. Panoramaweg als hochwertige und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung ausgebaut ist.

Das Straßennetz wird durch Fußwege ergänzt, die die einzelnen Wohnquartiere untereinander sowie mit der öffentlichen Grünfläche bzw. der freien Landschaft auf kurzem Wege verbinden. Diese sind auch für Radfahrer nutzbar. Ein weiterer Fußweg, der im Rahmen der Landesgartenschau schon angelegt wurde, verläuft in der öffentlichen Grünfläche am Wasserturm und verbindet den Panoramaweg mit den Waldflächen im Nordwesten des Plangebietes bis zum Kreuzweg.

7.5 Landschaftsraum

Bezüglich der naturräumlichen Aspekte ist es Ziel der vorliegenden Planung, eine möglichst hohe Lebensqualität durch ein reizvolles Naturumfeld und zahlreiche Freizeitangebote zu schaffen. Die im Jahre 2004 am Standort stattgefundene Landesgartenschau bot zur Umsetzung dieser Ziele eine einmalige Chance, denn dieser Naturraum mit hohem Erlebniswert in Verbindung mit einer Vielfalt von Freizeitmöglichkeiten wird weiter fortbestehen und das künftige Wohngebiet aufwerten.

Teile des geplanten naturräumlichen Konzeptes unterfallen dabei auch dem Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes. Darunter sind insbesondere zu nennen die Erhaltung der Grünzäsur im Bereich des Wasserturms, die Entwicklung von Grünzügen innerhalb der einzelnen Wohnquartiere sowie die Fußwegevernetzung innerhalb des Plangebietes und in Form einer separaten Verbindung von der Talstadt, via Kreuzweg, Krone Belvédère bis ins Plangebiet des BU 20-1 und darüber hinaus in die angrenzenden Plangebiete, zum Geozentrum und zum Tarforster Plateau.

8 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung

8.1 Rechtliche Grundlagen der Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP

Gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. Bekanntmachung der Neufassung vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350) sowie des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398) ist vorliegend eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Nach § 2 Abs. 1 Sätze 1 und 2 UVPG ist die Umweltverträglichkeitsprüfung *„ein unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Sie umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf*

1. *Menschen, Tiere und Pflanzen,*
2. *Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,*
3. *Kulturgüter und sonstige Sachgüter*
4. *die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.“*

Vorhaben i. S. der vorstehend wiedergegebenen Vorschriften sind gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 1 UVPG in Verbindung mit Nr. 18.7 der Anlage 1 zu dem UVPG u.a. „Städtebauprojekte im bisherigen Außenbereich (...) mit einer zulässigen Grundfläche von 100.000 qm oder mehr“.

Da die zulässige Grundfläche der Gesamtplanung für den Entwicklungsbereich Petrisberg mehr als 100.000 qm aufweisen wird, ist vorliegend eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Werden Bebauungspläne aufgestellt, so wird gemäß § 17 UVPG die Umweltverträglichkeitsprüfung „im Bebauungsplanverfahren (...) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt: Bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (...) nur im Aufstellungsverfahren durchgeführt“.

Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ist gemäß der nach dem 3. August 2001 geltenden Gesetzeslage von der Gemeinde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes in die Begründung des Bebauungsplanes gemäß § 2a BauGB ein sog. „Umweltbericht“ aufzunehmen. Die Anforderungen an diesen sind in der entsprechenden Gesetzespassage im einzelnen beschrieben.

8.2 Vorgehensweise

Die Umweltauswirkungen der Planung einschließlich ihrer Wechselwirkungen sind im Zuge der Rahmenplanung sowie der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durch das Landschaftsplanungsbüro Bielefeld • Gillich • Heckel, Trier entsprechend den Anforderungen des UVPG und des BauGB ermittelt und bewertet worden. Das Ergebnis der Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist in einem Umweltbericht zusammengefasst. Darin integriert wurde der Landespflegerische Planungsbeitrag gem. § 17 LPfIG, in dem entsprechend § 1a BauGB auch die Eingriffsregelung abgearbeitet wurde.

Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Betrachtung der Wechselwirkungen sind von der Stadt Trier als Trägerin des Verfahrens in die Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB mit den Ergebnissen eingestellt worden, die sich in den nachfolgenden Kapiteln (Festsetzungen und Regelungen) dieser Begründung niederschlagen.

9 Festsetzungen und Regelungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

(Hinweis: Zunächst erfolgt in diesem Kapitel, jeweils den begründenden Erläuterungen vorangestellt, die Wiedergabe des jeweiligen Wortlautes der textlichen Festsetzungen, durch Einfügen in einen schwarzen Rahmen kenntlich gemacht.)

9.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO **zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

In den allgemeinen Wohngebieten werden folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Das gesamte Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Zulässigkeit von Nutzungen ist im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter über den Regelungsumfang des § 4 BauNVO Abs. 1 und 2 nicht weiter eingeschränkt.

Dadurch wird die Priorität der Wohnnutzung gesichert, ohne wohnumfeldverträgliche Folge- und Ergänzungsnutzungen zu verhindern, die eine lebendige Vielfalt schaffen und eine Grundversorgung im Gebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglichen. Gleichzeitig werden jedoch die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Generell ausgeschlossen werden demzufolge Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen; diese würden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs den städtebaulichen Zusammenhang des Wohnquartiers zerreißen und aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines hochwertigen und landschaftsbezogenen Wohnquartiers widersprechen. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die eine erhöhte Zahl von Fremdverkehren einschließlich der damit verbundenen Emissionen nach sich ziehen, würden dem Planungsziel der priorisierten hochwertigen Wohnnutzung entgegenstehen. Trotz dieser Beschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Die gemäß § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nichtstörenden Gewerbebetriebe werden jedoch zugelassen, weil damit auch kleinere Büroeinheiten oder Ateliers zugelassen werden können; diese sind mit dem Gebietscharakter vereinbar, da sie keine Wohnruhe mit sich bringen und sich die Kombination von Wohnen und Arbeiten am Ort verwirklichen lässt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9.2.1 Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 BauNVO)

2.1.1 In den Wohngebieten **WA 1 und WA 2** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis max. 0,7 zulässig.

2.1.2 In den Wohngebieten **WA 3, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8 und WA 8.1** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis maximal 0,4 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im **WA 1 und WA 2** werden für die jeweiligen Hauptbaukörper (s. Planeinschrieb) zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan BU 20-1 über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), im WA 1- und WA 2-Gebiet zusätzlich über die Zahl der Vollgeschosse sowie in allen Wohngebieten über die maximale Höhe der baulichen Anlagen geregelt (siehe Schemaschnitte in der Planzeichnung).

In den Baugebieten **WA 1 und WA 2** „**Wohnen am Wasserturm**“ überschreitet die zulässige Grundflächenzahl die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Die gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO besonderen städtebaulichen Gründe, die dies rechtfertigen sind gegeben durch die besondere Bauform der Patiohäuser in Ketten- bzw. Haus-Hof-Bauweise. Die einseitig zwingende, über die gesamte Grundstückstiefe festgesetzte Grenzbebauung sowie die zwingende Zweigeschossigkeit des jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegenen Hauptbaukörpers dienen zur Schaffung von individuellen, zum Nachbarn jedoch durch die Riegel-Wirkung abgeschotteten Wohnhöfen auf den relativ kleinen Grundstücken (ca. 300 qm). Durch die wiederkehrende Thematik „Längsriegel / Querriegel“ entsteht eine kompakte Bauzeile, die straßenseitig den nordöstlich benachbarten Wohnhäusern sowie dem Straßenraum eine starke Fassung geben und Raumkanten bilden sollen. Der erschließungsstraßenparallele Riegel (Nebenbaukörper) muss dabei jedoch nicht zwingend errichtet werden. Hiermit wird gleichzeitig die Möglichkeit des abschnittsweisen Bauens eröffnet; damit kann in Anpassung sowohl an die familiäre Entwicklung als auch an die finanzielle Situation des jeweiligen Bauherrn das Grundmodul (Hauptbaukörper) errichtet werden, ohne sich zunächst auf eine Erweiterung (Nebenbaukörper) festzulegen. Wird der Nebenbaukörper im ersten Bauabschnitt nicht errichtet, muss stattdessen, aus gestalterischen Gründen der Fassung des Straßenraums (Bildung einer Platzwand), zumindest eine Wandscheibe errichtet werden.

Städtebauliches Ziel der Festsetzung ist es, zur Gartenseite und damit zur öffentlichen Grünfläche am Wasserturm hin, individuelle Freibereiche für die Wohnhäuser mit offenen, halboffenen oder geschlossenen Hofsituationen zu schaffen. Die öffentliche Grünfläche am Wasserturm wird dabei als optische Weiterführung dieser Gartenhöfe in den parkartigen Landschaftsraum gesehen. Damit wird auch der Thematik des landschaftsbezogenen Wohnens Rechnung getragen. Durch den Übergang in den relativ großflächigen Landschaftsraum / Grünzug wird auch die Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete zulässigen GRZ ausgeglichen.

Zur Verhinderung der Entstehung überdimensionierter Bauvolumina und unerwünschter Wohndichten, wurden die gemäß § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen in den Wohngebieten **WA 3,**

WA 4, WA 7, WA 8 und WA 8.1 auf 0,25 begrenzt; eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zur Regel-GRZ (0,4) wurde eingeräumt.

Diese Festsetzung orientiert sich an der im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielsetzung des landschaftsbezogenen Wohnens auf großen Grundstücken mit geringen Versiegelungsanteilen, um u.a. auch den Niederschlagswasseranfall auf den Privatgrundstücken zu begrenzen.

9.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die **Wandhöhe** wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die max. Wandhöhe mit der max. Gebäudehöhe gleichgesetzt. (s. Schemaschnitte auf der Planzeichnung)

Die **Gebäudehöhe** wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden und der Oberkante des Daches (bei Flachdächern incl. Attika). (s. Schemaschnitte auf der Planzeichnung)

In den Wohngebieten gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen:

WA 1:

Im WA 1 dürfen die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Oberkanten maximal 1,20 m über der Oberkante der nächstgelegenen erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“ (Fertigausbau) liegen, gemessen am Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der jeweils nördlichen Baulinie bzw. Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straßenverkehrsfläche.

Der jeweilige **Hauptbaukörper** (s. Planeinschrieb) darf eine Wand-/Gebäudehöhe von max. 7,00 m (incl. Attika), der jeweilige **Nebenbaukörper** (s. Planeinschrieb) eine Wand-/Gebäudehöhe von max. 4,30 m (incl. Attika) haben.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wand-/Gebäudehöhen ist die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Wand-/Gebäudehöhen ist die Oberkante Attika (s. Schnittzeichnungen).

Zwischen der Oberkante Attika des Hauptbaukörpers und der Oberkante Attika des Nebenbaukörpers muss eine Differenz von mind. 2,00 m liegen.

WA 2:

Im WA 2 dürfen die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Oberkanten maximal 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“ (Fertigausbau) liegen, gemessen am Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der jeweils nördlichen Baulinie bzw. Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straßenverkehrsfläche.

Der jeweilige **Hauptbaukörper** (s. Planeinschrieb) darf eine Wand-/Gebäudehöhe von max. 7,00 m (incl. Attika), der jeweilige **Nebenbaukörper** (s. Planeinschrieb) eine Wand-/Gebäudehöhe von max. 4,30 m (incl. Attika) haben.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wand-/Gebäudehöhen ist die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Wand-/Gebäudehöhen ist die Oberkante Attika (s. Schnittzeichnungen).

Zwischen der Oberkante Attika des Hauptbaukörpers und der Oberkante Attika des Nebenbaukörpers muss eine Differenz von mind. 2,00 m liegen.

WA 3:

Im WA 3 dürfen die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Oberkanten maximal 0,20 m über der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ (Fertigausbau) liegen, gemessen auf der der Planstraße A zugewandten Grundstücksseite in Gebäudemitte.

maximale **Wandhöhe**: 6,50 m

maximale **Gebäudehöhe** bei Staffelgeschossen: 9,10 m

maximale **Gebäudehöhe** bei geneigten Dächern: 8,50 m

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen ist die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante Attika (s. Schnittzeichnungen).

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt) (s. Schnittzeichnungen).

WA 4/ WA 5:

In den Wohngebieten WA 4 und WA 5 dürfen die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Oberkanten maximal 0,50 m über der Oberkante der jeweils erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Fertigausbau) liegen, gemessen auf der der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite in Gebäudemitte.

maximale **Wandhöhe**: 6,50 m

maximale **Gebäudehöhe** bei Staffelgeschossen: 9,10 m

maximale **Gebäudehöhe** bei geneigten Dächern: 8,50 m

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen ist die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante Attika (s. Schnittzeichnungen).

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt) (s. Schnittzeichnungen).

WA 7:

Im WA 7 dürfen die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Oberkanten maximal 1,50 m über der Oberkante der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße C“ (Fertigausbau) liegen, gemessen auf der der Planstraße C zugewandten Grundstücksseite in Gebäudemitte.

maximale **Wandhöhe**: 6,50 m

maximale **Gebäudehöhe** bei Staffelgeschossen: 9,10 m

maximale **Gebäudehöhe** bei geneigten Dächern: 8,50 m

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen ist die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt

der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante Attika (s. Schnittzeichnungen).
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt) (s. Schnittzeichnungen)

WA 8 und WA 8.1:

Im WA 8 und WA 8.1 dürfen die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Oberkanten maximal 0,20 m über der Oberkante der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße C“ (Fertigausbau) liegen, gemessen auf der der Planstraße C zugewandten Grundstücksseite in Gebäudemitte.

maximale **Wandhöhe**: 6,50 m

maximale **Gebäudehöhe** bei Staffelgeschossen: 9,10 m

maximale **Gebäudehöhe** bei geneigten Dächern: 8,50 m

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen ist die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante Attika (s. Schnittzeichnungen).

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt) (s. Schnittzeichnungen)

Der Standort liegt auf einem Höhenrücken oberhalb Triers. Er ist insbesondere aus südwestlicher Richtung weithin einsehbar. Ferner grenzt der in Rede stehende Bereich an ein Naherholungsgebiet, welches mit der Austragung der Landesgartenschau eine erhebliche Aufwertung erfahren hat und auch darüber hinaus dauerhaft Naherholungsqualitäten für die Stadt sicherstellen soll. Aus den vorgenannten Gründen ist es geboten, die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung des Petrisberg insbesondere im Hinblick auf eine Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu beschränken. Im Bebauungsplanentwurf wurden daher geeignete Festsetzungen getroffen, wonach die absoluten Höhen der Baukörper, unabhängig von Dachform und Dachneigung, in Form von Wandhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) und Gebäudehöhen (höchster Punkt (Firstpunkt) des Gebäudes) beschränkt wurden.

Grundsätzlich dürfen Gebäude in den Wohngebieten WA 3 bis WA 8 und WA 8.1 eine maximale Höhe von 8,50 m nicht überschreiten. Wird ein Staffelgeschoss (bei Gebäuden mit Flachdach) ausgeführt, welches gegenüber den darunter liegenden Geschossen straßenseitig und zum jeweils seitlichen Nachbarn hin um mindestens 1,50 m zurückspringen muss und damit im Gesamtvolumen erheblich reduziert wird, wird die absolute Gebäudehöhe auf 9,10 m begrenzt.

In dem WA 1- und WA 2-Gebiet erfolgt die Höhenfestsetzung jeweils für das Hauptgebäude, welches zwingend errichtet werden muss (siehe Begründung Punkt 10.2.1.) und für das Nebengebäude, dessen Errichtung nicht zwingend ist. Da das Hauptgebäude stadträumlich prägend und für die Haus-Hof-Bauweise städtebaulich erforderlich ist, wird die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt, gleichzeitig jedoch die Höhenentwicklung in Anpassung an die umliegende Bebauung auf 7,00 m beschränkt. Die Zweigeschossigkeit des jeweils an der Grundstücksgrenze liegenden Hauptgebäudes gewährleistet dem einzelnen Grundstücksbesitzer Privatsphäre, da Einblicke in die Nachbargärten durch die Gebäudehöhe und den Verzicht von Fensteröffnungen entlang der Grundstücksgrenze vermieden werden. Die unterschiedlichen Sockel- bzw. Erdgeschoßhöhen des Hauptbaukörpers zwischen den Gebieten WA 1 und WA 2 ergeben sich aus dem natürlichen

Geländeverlauf; Grundlage war die planerische Absicht des ebenerdigen Übergangs der jeweiligen Gartenbereiche bzw. Erdgeschossflächen in den offenen Landschaftsraum am Wasserturm, d.h. um diesen zu gewährleisten, muss die Erdgeschosshöhe des Hauptgebäudes in Bezug zur geplanten inneren Erschließungsstraße, entsprechend des vorhandenen natürlichen Geländeverlaufs, um 1,20 (WA 1) bzw. 0,50 m (WA 2), angehoben werden.

Für das Nebengebäude wird sowohl eine maximale Gebäudehöhe (4,30 m) als auch eine Mindesthöhendifferenz zwischen Hauptbaukörper und Nebenbaukörper festgesetzt. Diese muss mindestens 2,00 m betragen, um eine klar ablesbare Dominanz des Hauptbaukörpers gegenüber dem Nebenbaukörper zu gewährleisten. Da der Nebenbaukörper nicht zwingend errichtet werden muss und die Riegelwirkung insbesondere durch das Hauptgebäude geprägt wird, soll dies auch durch eine ausgeprägte Höhenabstufung zwischen Haupt- und Nebenbaukörper zum Ausdruck gebracht werden. Eine geringere Differenz bzw. der Verzicht auf eine deutliche Höhenabstufung zwischen den beiden Baukörpern hätte zur Folge, dass die städtebaulich gewünschte Struktur „aufgeweicht“ und damit nicht deutlich ablesbar wäre. Dennoch berücksichtigt die festgesetzte Höhe von 4,30 m individuelle Nutzungsmöglichkeiten des Bauherrn bzw. Architekten, da sowohl ein überhöhtes Geschoss (z.B. Nutzung als Atelier), als auch die Ausführung einer Dachterrasse mit in die Gesamthöhe integrierter Brüstung als geschlossenes Element ermöglicht wird.

Insgesamt beziehen sich die festgesetzten Höhen jeweils auf das Niveau der angrenzenden erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, im WA 1 und WA 2-Gebiet jeweils gemessen am Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der nördlichen Baulinie bzw. Baugrenze, in den anderen Baugebieten bezogen auf Gebäudemitte der Grundstücksseite, die parallel zur jeweils genannten Erschließungsstraße liegt.

Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen und auch in Anpassung an die Bebauung in den benachbarten Bereichen – ausreichend zu gewährleisten.

9.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Wohngebieten **WA 1 und WA 2** wird eine **abweichende** Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Zulässig sind nur Gebäude mit einseitigem Grenzsanbau auf der nördlichen Nachbargrundstücksgrenze. Der Nebenbaukörper kann auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die nördliche Grundstücksgrenze muss durchgängig auf der gesamten Tiefe bebaut werden; alternativ kann die nördliche Nachbargrundstücksgrenze ab einer Tiefe von 10 m (bezogen auf die östliche zur Planstraße B bezogene Baulinie) auch durch die Anlage einer Wandscheibe / Sichtschutzmauer mit einer Höhe von mindestens 2,00 m und maximal 3,00 m erfolgen.

Auf den jeweils nördlichen Grundstücken des WA 1 und WA 2 - Gebietes muss nicht zwingend auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Die nördliche Gebäudekante muss jedoch auch hier durchgängig auf der gesamten Tiefe bebaut werden; alternativ kann diese Gebäudekante ab einer Tiefe von 10 m (bezogen auf die östliche zur Planstraße B bezogene Baulinie) auch durch die Anlage einer Wandscheibe / Sichtschutzmauer mit einer Höhe von mindestens 2,00 m und maximal 3,00 m ersetzt werden.

3.2 In den Wohngebieten **WA 1 und WA 2** ist ein Zurücktreten durch Gebäudeteile von der zur nördlichen Nachbargrenze hin orientierten Baulinie auch in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 2 unzulässig.

3.3 In den Wohngebieten **WA 1 und WA 2** darf der Nebenkörper gegenüber dem Hauptkörper (bezogen auf die vordere Baugrenze) um maximal 2,00 m zurück springen. Wird statt des Nebenkörpers eine Wandscheibe errichtet, darf diese gegenüber dem Hauptkörper (bezogen auf die vordere Grundstücksgrenze) um maximal 2,00 m zurückspringen.

3.4 In den Gebieten **WA 3, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8 und WA 8.1** sind bei Gebäuden mit Flachdach oberhalb der festgesetzten maximalen Wandhöhe von 6,50 m Geschosse nur zulässig, wenn sie an der straßenseitigen Gebäudekante sowie gegenüber den Nachbargrundstücken gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mind. 1,50 m zurücktreten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die Regelungen zur Bauweise dergestalt getroffen, dass eine für den Standort gerechtfertigte verhältnismäßig weitreichende Baufreiheit gegeben ist. Ziel ist es dabei, den zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht näher abschätzbaren Nutzungsansprüchen der künftigen Bauherren mit ausreichender Flexibilität zu begegnen und übermäßige Bindungen diesbezüglich zu vermeiden.

Zu diesem Zweck wurde für die Baugrundstücke in den Teilbereichen WA 3 bis WA 8 (WA 8.1) des Allgemeinen Wohngebietes die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Regelungen der BauNVO können auf den in Rede stehenden Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand unterschiedliche Bauformen realisiert werden, wobei deren jeweilige Länge im Einzelnen 50 Meter nicht überschreiten darf.

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern in den WA 3 bis WA 8 (WA 8.1)-Gebieten erfährt die städtebauliche gewünschte Struktur eine weitere Konkretisierung; Ziel der Festsetzung in diesen Bereichen des Plangebietes ist es, verdichtete Strukturen zugunsten von landschaftsbezogenem Wohnen mit großen Gartenanteilen zu verhindern und freistehende, individuelle Wohnhäuser auf größeren Grundstücken zu ermöglichen. Gleichzeitig wird damit auch optisch der harmonische Übergang in den freien Landschaftsraum sicher gestellt.

Eine Sonderstellung nimmt das Baugebiet WA 1 und WA 2 mit seiner abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein. Hier entsteht durch die Haus-Hof-Bauweise (Kettenhäuser) eine individuelle verdichtete Wohnform auf kleinen Grundstücken. Durch die entlang der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze und damit zum seitlichen Nachbarn hin festgesetzten zwingenden Grenzbebauung (Festsetzung einer Baulinie), entstehen private Innenhöfe, die individuell zum öffentlichen Grünzug hin geschlossen oder auch geöffnet werden können. Der jeweilige Längsriegel schottet dabei die einzelnen Grundstücke ab und verhindert Einblicke in den privaten Hof des Nachbarn. Aufgrund ihrer Lage an der Grünzäsur am Wasserturm sind hier unter städtebaulichen Gesichtspunkten durchaus auch Baukörper vorstellbar und wünschenswert, die den üblichen Unterscheidungen des § 22 BauNVO in eine offene oder geschlossene Bauweise nicht entsprechen. § 22 Abs. 4 BauNVO eröffnet daher auch die Möglichkeit, in Bebauungsplänen eine von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festzusetzen, die dann jedoch konkret durch Festsetzungen zu bestimmen ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen und in dem Wohngebiet WA 1 und WA 2 teilweise durch Baulinien festgelegt.

Die Anordnung der Baufenster bietet ein weitreichendes Maß an Flexibilität in Bezug auf die künftige Grundstücksnutzung und Parzellierung, gibt jedoch gleichzeitig einen Rahmen vor, der die Entstehung eines harmonischen, aufeinander abgestimmten Siedlungsbildes gewährleistet.

Es wird ergänzend festgesetzt, dass in den Baugebieten WA 3 bis WA 8 (WA 8.1) das jeweils oberste (dritte) Geschoss ein sog. Staffelgeschoss sein muss, das von der straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie gegenüber der Nachbargrundstücksgrenze um mindestens 1,50 m zurückspringen muss. Es soll zumindest optisch der Eindruck einer Zweigeschossigkeit entstehen, gleichzeitig aber die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der obersten Ebene eingeräumt werden.

9.4 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die straßenseitigen Außenwände müssen parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße, die das Grundstück erschließt, errichtet werden. Untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Balkone usw. können ausnahmsweise davon abweichen.

Für alle Baugebiete wird eine parallele Führung der straßenseitigen Außenwände zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um eine städtebauliche Ordnung zum öffentlichen Raum hin zu erzielen. Eine Firstrichtung wird nicht vorgegeben, um so dennoch eine größtmögliche Individualität für den einzelnen Bauherren zu gewährleisten.

9.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Stellplätze, Carports (gedeckte, max. an einer Seite geschlossene Stellplätze) und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Grenzabständen zulässig, maximal jedoch in einer Tiefe bis zur rückwärtigen (der Erschließungsstraße abgewandten) überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze).

5.2 In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen und Carports (gedeckte, maximal an einer Seite geschlossene Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.3 Die Errichtung oberirdischer mehrgeschossiger Parkanlagen ist nicht zulässig.

Mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich soll eine Beeinträchtigung dieser sensiblen Bereiche im Hinblick auf die Gestaltung und die Wohnruhe vermieden werden.

Aufgrund der relativ kleinen Gartenbereiche (Höfe) der Patiohäuser (WA 1 und WA 2) wird im Hinblick auf die Freihaltung dieser Flächen für die reine Gartennutzung der Bau von Garagen und Carports nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Die Errichtung von freistehenden mehrgeschossigen oberirdischen Parkanlagen wurde hingegen generell ausgeschlossen, weil sie das Erscheinungsbild des Wohngebietes durch die damit mögliche Ansammlung von mehr als einem mehrgeschossigen Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken massiv negativ beeinträchtigen würden. Die Zulässigkeit dieser Anlagen würde auch der Zielsetzung des landschaftsbezogenen Wohnens mit dem Verzicht auf verdichtete Strukturen zugunsten von Gartenflächen sowie des harmonischen Miteinanders von Bebauung und Landschaftsbereichen widersprechen.

9.6 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 In den Wohngebieten **WA 3, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8 und WA 8.1** sind hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur bis zu einem umbauten Raum von max. 20 cbm.

6.2 In den Wohngebieten **WA 1 und WA 2** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche keine hochbaulichen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

In den WA 3 bis WA 8 (WA 8.1)-Gebieten erlauben die überwiegend großzügig dimensionierten Grundstücke die Errichtung von Gartenhäusern und Nebenanlagen, ohne dass nachbarschaftliche Interessen durch zu nahes Heranrücken an die Grenzen beeinträchtigt werden. Um einer ungeordneten Ansammlung von Baukörpern unterschiedlicher und v.a. auch zu großer Volumina auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu verhindern, werden hochbauliche Nebenanlagen jedoch in ihrem Umfang auf 20 cbm begrenzt.

In dem WA 1 und WA 2-Gebiet sind hochbauliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze gänzlich ausgeschlossen, weil diese dem Charakter der Haus-Hof-Bauweise widersprechen bzw. diesen aufweichen; eine Ansammlung von Baukörpern im rückwärtigen Grundstücksbereich würde auch den städtebauliche gewollten Übergang in die öffentliche Grünfläche am Wasserturm beeinträchtigen. Es ist gewollt und zumutbar, die Nebenanlagen in den Haupt – und/oder Nebenbaukörper zu integrieren. Auch im Bereich der Vorzone soll auf die Ansammlung von Baukörpern verzichtet werden, um so ein einheitliches Erscheinungsbild mit klar ablesbaren Raumkanten zu gewährleisten.

9.7 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 8 (WA 8.1) sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird in allen Wohngebieten durch den Bebauungsplan auf maximal zwei begrenzt. Diese Begrenzung erfolgt, um die Entstehung von größeren Ap-

partementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

9.8 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen bestehen aus den Teilbereichen Ö1 und Ö2 mit einer jeweils unterschiedlichen Zweckbestimmung.

8.1 Die öffentlichen Grünflächen - **Teilbereich Ö 1** - sind parkartig mit Gehölzflächen, Wiesenflächen, Einzelbäumen und Sträuchern zu gestalten und in extensiver Weise zu unterhalten. Sie dienen primär der Erholungsnutzung und dem Kinderspiel und sekundär auch der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (vgl. ATV Arbeitsblatt A 138).

Die Herstellung von Fuß- und Radwegen, Spielflächen mit diesen dienenden Einrichtungen sowie Einrichtungen zur Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (z. B. Zu-, Ab- und Überläufe) ist zulässig.

Soweit innerhalb der öffentlichen Grünflächen Fuß- und Radwege zeichnerisch festgesetzt sind, ist im Rahmen der Ausführungsplanung und Herstellung der Wege eine Abweichung um bis zu 5 m zur zeichnerisch festgelegten Wegeachse zulässig.

8.2 Die öffentlichen Grünflächen - **Teilbereich Ö 2** - sind parkartig zu gestalten und in extensiver Weise zu unterhalten. Sie dienen primär der Rückhaltung, Versickerung durch die belebte Bodenzone und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (vgl. ATV Arbeitsblatt A 138) in landschaftlich gestalteten begrünten flachen Erdmulden und flachen Aufstau-bereichen. Zulässig sind ebenfalls die mit den Mulden in Verbindung stehenden baulichen Anlagen (z. B. Zu-, Ab- und Überläufe). Sekundär dienen die Flächen auch der Erholungsnutzung.

Die Anlagen zur Niederschlagswasser-Bewirtschaftung sind ohne Einzäunung als Bestandteil der öffentlichen Grünflächen herzustellen und zu dauerhaft zu unterhalten.

Die Herstellung von Fuß- und Radwegen ist zulässig.

Die multifunktionale Grünfläche bildet eine städtebaulich erwünschte Zäsur zwischen den einzelnen Wohnquartieren. Mittels einer durchgängig natürlichen Gestaltung, unter Teilerhalt des ehemaligen vorhandenen Baumbestandes und unter Akzentuierung wichtiger landschaftlicher Sichtbezüge erhält der Grünraum ein einheitliches und einladendes Gepräge.

Innerhalb der Fläche dienen Fußwege, welche auch ohne zeichnerische Festsetzung integraler Bestandteil der öffentlichen Grünfläche sind, der Verbindung der Quartiere untereinander. Ein bereits vorhandener Fußweg am östlichen Rand der Grünfläche am Wasserturm dient als Verbindung zwischen dem Panoramaweg und der Waldfläche im Nordwesten des Plangebietes bzw. der Anbindung an den Kreuzweg. Zu der Grünfläche gehören auch bauliche Einrichtungen die dem Aufenthalt (wie z. B. Sitzmöglichkeiten), dem Spiel (beispielbarer Grünraum) und auch der natur-nahen Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen. Letztgenannte Funktion ist der Schwerpunkt des Teilbereichs Ö2. Hier übernimmt eine zentrale Retentionsmulde, in Ergänzung der privaten Retentionsanlagen, die Rückhaltung, Versickerung und Abflussverzögerung des von den Wohn-

baugrundstücken und Verkehrsflächen ablaufenden überschüssigen und gem. ATV-Blatt A 138 nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers.

9.9 Landespflegerische Festsetzungen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Dach- und Fassadenflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

9.2 In den Wohngebieten **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8 und WA 8.1** sind zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den Grundstücksflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (vg. ATV Arbeitsblatt A 138)

- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden/ Wiesenmulden) für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone oder
- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden/ Wiesenmulden) für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone mit darunter eingebauten Rigolen oder
- Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss

anzulegen.

Bis zur Höhe des Drosselabflusses kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Der Speicheranteil ohne Drosselabfluss ist auf den erforderlichen Regenwasserrückhalt nicht anrechnungsfähig. Der Drosselabfluss des als Rückhaltung verwendeten Teils der Zisterne darf je angeschlossener 10 m² vollversiegelter Fläche maximal 0,1 Liter pro Minute betragen.

Bei der Bemessung der Versickerungsmulden oder der Zisternen mit Drosselabfluss sind pro m² vollversiegelter Fläche (z. B. Baufläche, Verkehrsfläche) 30 l Retentionsvolumen nachzuweisen. Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad sowie die Abflussverminderung durch begrünte Dächer sind nach den Abflussbeiwerten der aktuellen DIN 1986 zu ermitteln. Die Versickerungsmulden und Zisternen sind hinsichtlich erforderlichem Mindestvolumen und baulicher Ausprägung (s. o.) auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind die Mulden und Zisternen mit einem Überlauf zu versehen. Dieser Überlauf ist leitungsgelassen dem im öffentlichen Straßenraum verlaufenden Regenwasserkanal bzw. oberflächlich den angrenzenden öffentlichen Retentionsmulden zuzuleiten, sofern das Grundstück unmittelbar an diese angrenzt.

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986, Teil 1, Abschnitt 8.1 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Als örtlich vorgeschriebene Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenachse zuzüglich 10 cm, gemessen am Anschlusspunkt.

Eine Einleitung des Überlaufes oder des Drosselablaufes der Zisternen in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Mulden und Rigolen müssen einen Mindestabstand von 2 m zu allen Nachbargrenzen haben.

Der Nachweis über die Rückhaltermulden / Zisternen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

9.3 Für das Wohngebiet **WA 8.1** gelten niederschlagswasserbezogen alle unter 9.2 getroffenen Festsetzungen mit folgenden Ausnahmen:

- a) Auf den Grundstücken sind pro Quadratmeter vollversiegelter Fläche (z.B. Baufläche, Verkehrsfläche) 56 l Retentionsvolumen anzusetzen.
- b) Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind die entsprechenden Mulden mit einem Überlauf zum an das Grundstück grenzenden Wald auszustatten.

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz vom 05.04.1995 zu berücksichtigen. Danach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Der unvermeidbare Oberflächenabfluss von versiegelten Flächen wird auf Grundlage der Entwässerungskonzeption durch die Rückhaltung in semizentralen Anlagen kompensiert. Insgesamt beträgt das Rückhaltevolumen mind. 56 Liter pro m² vollversiegelter Fläche. Für die Baugrundstücke ist im Bebauungsplan eine anteilige dezentrale Versickerung auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Entsprechend den getroffenen Festsetzungen ist je m² voll versiegelter Fläche (die Umrechnung der abflusswirksamen Teilflächen in vollversiegelte Fläche erfolgt gemäß der maßgeblichen Oberflächenabflussbeiwerte nach DIN 1986) ein Oberflächenrückhalt von 30 l zu verwirklichen. Hierzu sind max. 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Mulden (z.B. Rasenmulden / Wiesenmulden) oder Mulden/Rigolen anzulegen, in denen das Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone versickern kann. Im Unterschied zum ersten Bauabschnitt BU 11 ist hier alternativ oder ergänzend zu den Mulden oder Mulden/Rigolen auch die Anlage von Zisternen zulässig, jedoch nur mit eingebautem Drosselabfluss, welcher für eine allmähliche Selbstentleerung sorgt ("technische" Nachbildung der Muldenentleerung über Versickerung). Diese Alternative ermöglicht auch im verdichteten Bereich der Patiohäuser eine Retention entsprechend der getroffenen Festsetzung.

Auch begrünte Dächer reduzieren die zurückzuhaltende Wassermenge. Ihre Anrechnung erfolgt ebenfalls gemäß den maßgeblichen Abflussbeiwerten der aktuellen DIN 1986.

Bei der Standortbestimmung der Versickerungsmulden sind neben einem ausreichenden Gebäudabstand (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) auch das notwendige Gefälle des Zulaufs zur Mulde und die Einbindung in den Garten zu berücksichtigen. Der Nachweis über das Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Überschüssiges Wasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal oder den unmittelbar an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Grünflächen und letztlich einer nachgeschalteten zentralen Versickerungseinrichtung zuzuleiten. Das Niederschlagswasser von den Straßen sowie das bei einem Regen von über 30 l pro m² von den Grundstücken überlaufende Niederschlagswasser wird in auf ein Extremereignis von 56 l pro m² (einschließlich des privaten Retentionsanteils) bemessenen flachen Mulden (zentrale Anlagen im Bereich Ö 2) zurückgehalten und versickert oder verdunstet dort. Ein Notüberlauf aus diesen wird breitflächig zu dem angrenzenden Wald geführt.

Für die Bereitstellung des öffentlichen Regenwasserkanalsystems werden von den Grundstückseigentümern wiederkehrende Beiträge erhoben. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Der Anschluss von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist ebenfalls unzulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.

Für den Teilbereich WA 8.1 gelten die festgesetzten modifizierten Vorgaben. Hier ist auf Grund der Lage der Grundstücke unmittelbar angrenzend an eine Gehölzfläche, welche zum Wald überleitet, der Gefälleverhältnisse, der Grundstücksgröße eine Rückhaltung von insgesamt 56 l/m² vollversiegelter Fläche angezeigt. Dadurch kann auf eine aufwändige Ableitung überlaufenden Wassers (bei einer „30-Liter-Rückhaltung“) zur zentralen Mulde in Ö 2 verzichtet werden.

Insgesamt ist festzuhalten:

Durch die Errichtung der Versickerungseinrichtungen wird die örtliche Abflusssituation wesentlich verbessert. Es wird weitgehend das gesamte Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert. Eine Verschärfung der siedlungsbeeinflussten Abflussverhältnisse aus dem Planungsgebiet in den Brettenbach wird dadurch unterbunden. Die Entwässerungseinrichtungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Ausführungsplanung detailliert.

Zur Umsetzung der Planung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Genehmigungsverfahren („Gehobene wasserrechtliche Erlaubnis“) wird parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben.

Die getroffene Materialbeschränkung bei Dach- und Fassadenflächen (Verbot unbeschichteter Kupfer-, Zink- und Bleioberflächen) dient dem Boden- und Wasserschutz im Rahmen des naturnahen Retentionssystems. Sie entspricht dem „aktuellen Stand der Technik“ (Umweltbundesamt) bezüglich der Bewertung unbeschichteter Metalle.

Die festgesetzten Retentionsvarianten auf privaten Grundstücken - Mulden plus Rigolen oder Zisternen mit Drosselabfluss - dienen zur Verringerung des Flächenbedarfs für die privaten Mulden. Normale Zisternen können wegen der fehlenden Selbstentleerung nicht in Ansatz gebracht werden.

9.9.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.2.1 Je volle 250 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

9.2.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen zu gliedern. Es ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum-Hochstamm, Mindestdurchmesser 8 m (ausgewachsen), je 4 Stellplätze zu pflanzen. Die Pflanzung ist in offenen, begrüntem Pflanzscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m² je Baum durchzuführen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

9.2.3 Für Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind Laubgehölze zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

9.2.4 Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Laubholzhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Nadelgehölze (z.B. Thuja) sind nicht zulässig. Nebenanlagen (z.B. Mauern, Gartenhäuschen) sind auf diesen Flächen ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (quantitative und qualitative Vorgaben) sollen ein gewisses gestalterisch und ökologisch wirksames Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sichern und baulichen Anlagen adäquate Grünelemente zuordnen. Die Festsetzungen von „Laubgehölzhecken“ oder „hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen“ dienen - bei großer Gestaltungsfreiheit - dem „natürlichen“ Erscheinungsbild und der größeren Naturnähe verwendeter Vegetation. Die festgesetzte Mindestgröße von offenen Baumscheiben ist ein absoluter fachlicher Mindeststandard zur Sicherung ausreichender Wuchsbedingungen.

Die Vorgaben sollen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschafts-/Ortsbildfunktionen beitragen und die vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft mindern.

9.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte (L 1 bis L 4) umfassen folgende Befugnisse:

- Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von Entwässerungsleitungen.
- Befugnis der jeweiligen Anlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden, nicht versickerbaren Niederschlagswassers

Zur Sicherung der Leitungen bzw. der Schutzstreifen vor Beschädigungen und zur Erhaltung der Zugänglichkeit müssen diese von jeglichen Bauten, Mauern und tiefwurzelnden Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freigehalten werden. Ebenfalls dürfen keine schwer beweglichen Güter auf den beschriebenen Trassen gelagert werden, damit die Leitungen in Störungsfällen zugänglich sind

Im Süden des Plangebietes wurden in dem Wohngebiet WA 5 Leitungsrechte (L 3 und L 4) zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung festgesetzt. Diese Festsetzung von Leitungsrechten ist Voraussetzung für die Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, wenn die Versorgungsanlagen oder -leitungen über Grundstücke in fremdem Eigentum geführt werden müssen. Die Festsetzung von Leitungsrechten betrifft im vorliegenden Fall ausschließlich kurze Teilstücke des Regenwasserkanalnetzes.

Die durch Planzeichen festgesetzten Leitungsrechte L 3 und L 4 dienen der Verlegung und Unterhaltung von Rohrleitungen zur Ableitung des im Baugebiet anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassers. Zu ihrer Wirksamkeit bedürfen die Festsetzungen noch der dinglichen Sicherung durch Grunddienstbarkeit und Baulast.

Die Leitungsrechte L 1 und L 2 sind vorhandene Wasserleitungen, die teilweise auf den künftigen privaten Grundstücken liegen und damit dinglich gesichert werden. Das Leitungsrecht L 1 betrifft eine Behälterablassleitung DN 400, die einen beidseitigen, von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen von jeweils 2,00 m nach sich zieht. Ein Teil dieses Schutzstreifens liegt auf privater Grundstücksfläche (im WA 2).

Das Leitungsrecht L 2 betrifft eine Hauptwasserleitung DN 300 sowie ein Fernmeldekabel, die in einem kurzen Teilstück über die private Grundstücksfläche im WA 5 verlaufen.

Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden.

9.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel / Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringender Schall):

<i>Schlafräume nachts</i>	<i>(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)</i>	<i>30 dB</i>
<i>Wohnräume tagsüber</i>	<i>(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)</i>	<i>35 dB</i>
<i>Büroräume tagsüber</i>	<i>(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)</i>	<i>40 dB</i>
<i>Läden tagsüber</i>	<i>(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)</i>	<i>45 dB</i>

Dabei ist zu gewährleisten, dass durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass zur Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.

Für die Haupterschließung des BU 20-1 wird ein Verkehrsaufkommen von 3.000 Kfz am Tag prognostiziert. Dieser Wert entspricht dem Verkehrsaufkommen, das auch ohne die neuen Nut-

zungen auf dem Petrisberg bis zum Jahr 2015 (Prognose-Nullfall) hier zu erwarten wäre. Mit einer Erhöhung durch die neuen Baugebiete auf dem Petrisberg wird somit nicht gerechnet, da die Attraktivität dieser Verkehrsbeziehung zur Innenstadt durch entsprechende verkehrslenkende und –beruhigende Maßnahmen gemindert werden wird.

Es wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt um hieraus resultierende potentielle Belastungen der angrenzenden Wohnbebauung zu ermitteln. Nach diesen durchgeführten schalltechnischen Berechnungen der FIRU-mbH wird der zu erwartende Kfz-Verkehr auf der Haupterschließung im Tag- und Nachtzeitraum an den straßenzugewandten Baufenstern der im Bebauungsplan BU 20-1 geplanten Wohngebiete zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und der Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts) werden bis zu einer Entfernung von 16 m zur Straßenachse, die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts) bis zu einer Entfernung von 28 m zur Straßenachse überschritten.

Für die Bereiche, in denen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV zu erwarten sind, ist zu prüfen, ob die Einhaltung der IGW durch aktive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden kann. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen wären für einen wirksamen Schallschutz der Obergeschosse Wandhöhen von mehr als 3 m erforderlich. Solche Wandhöhen sollen im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen vermieden werden. Deshalb soll der erforderliche Schallschutz für die in den festgesetzten Wohngebieten geplanten Gebäude durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die fraglichen Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten zu ermitteln. Nach Aussage des Gutachtens sind im geplanten allgemeinen Wohngebiet am Tag neben Verkehrslärmeinwirkungen lediglich Gewerbelärmeinwirkungen unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) zu erwarten. Die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 werden im Wesentlichen durch die Verkehrsgeräusche der geplanten Hauptzufahrt bestimmt. Die Grenzen der Lärmpegelbereiche verlaufen hierbei parallel zur Haupterschließung (siehe Planzeichnung des Bebauungsplanes). Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie die gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geforderten Werte einhalten (siehe o.a. Tabelle). Die Stadt ist in Bezug auf die immissionsschutzfachlichen Belange der Planung vollumfänglich den Maßnahmeempfehlungen des schalltechnischen Gutachtens gefolgt. Sie hat die gutachterlichen Ermittlungen insgesamt als zutreffend gewürdigt und es für angemessen erachtet, sämtliche vorgenannten, vom Gutachter ausgesprochenen Empfehlungen zu realisieren.

9.12 Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Bebauungsplan BU 20-1 werden 1,32 ha der im Ausgleichsbebauungsplan BOL 24 nachgewiesenen Ausgleichsflächen zugeordnet (Bruttoflächenzuordnung). Diese sind zu 70 % den Bauflächen (Nettobauland) und zu 30 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im BU 20-1 selbst nicht vollständig auszugleichen. Sie machen externe Ausgleichsmaßnahmen nötig. Hierzu wird auf das „planerische Ökokonto“ im BOL 24 zugegriffen. Die Zuordnungsfestsetzung dient dabei der eindeutigen Zuordnung des Eingriffsplans und der eingriffsverursachenden Nutzungen (Bauflächen und Verkehrsflächen) zu den Ausgleichsmaßnahmen (Landschaftsentwicklungsmaßnahmen) im BOL 24.

9.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

1. In dem Baugebiet **WA 1** ist auf dem nordwestlich an der Planstraße A angrenzenden Grundstück entlang dieser Planstraße A auf der gesamten Grundstückstiefe eine Wandscheibe mit einer Höhe von mindestens 2,00 und maximal 3,00 m zu errichten.
2. In den Baugebieten **WA 1 und WA 2** sind für Haupt- und Nebenkörper nur Flachdächer zulässig.
3. Wird in den Baugebieten **WA 1 und WA 2** der Nebenkörper nicht errichtet, muss, entlang der zur Straße gelegenen Baugrenze des Nebenkörpers, stattdessen eine Wandscheibe errichtet werden. Diese muss der festgesetzten Wand-/ Gebäudehöhe für den Nebenkörper (siehe Schemaschnitt) entsprechen. Ergänzend siehe dazu auch Festsetzung 3.3
4. In dem Baugebiet **WA 5** sind nur Flachdächer zulässig.
5. In den Baugebieten **WA 3, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 8.1** sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer max. Dachneigung von 25° zulässig.
6. Für Dacheindeckungen dürfen nur Materialien in schwarzen bis grauen Farbtönen im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer verwendet werden. Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden; zulässig sind jedoch- unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung. Auch begrünte Dächer sind zulässig.
7. Flachdächer von Garagen sind als Gründächer (extensive oder intensive Dachbegrünung) zu gestalten. Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Garagendächern ist zulässig.
8. Zu den Nachbargrenzen und zur freien Landschaft sind Einfriedungen nur mittels Laubgehölzen - auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun - zulässig. Zum Straßenraum hin sind Einfriedungen in Form von Mauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m sowie Laubgehölzhecken zulässig.
9. Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Mate-

rialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

10. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder).

11. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

12. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Brüstung des 2. Obergeschosses der jeweiligen Baukörper nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nur zum erschließenden Straßenraum hin angebracht werden.

13. Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflusste Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes regeln insbesondere die Gestaltung der Dachflächen und die Zulässigkeit und Beschaffenheit von Einfriedungen. Aufgrund der Lage des Plangebietes auf einem Hangrücken und der damit verbundenen Einsehbarkeit des Standortes ist die Vorgabe einer grundlegenden Gestaltung der Dachlandschaft städtebaulich begründet.

Die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer landschaftsästhetischen Integration des Wohngebietes in den Naherholungsraum andererseits dar.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Gestaltung der Dachflächen

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung für alle Teile des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachneigungen und Dachfarben in bestimmten Grenzen ist deshalb Vorausset-

zung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Bewohner und die Bevölkerung allgemein.

Mit der im WA 1 und WA 2 ausschließlichen Zulässigkeit von Flachdächern soll ein möglichst einheitliches Gesamterscheinungsbild der Patiohäuser erreicht werden; in ihrer Gesamtheit sollen diese auch durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise städtebaulich eine dominante Raumkante entlang der öffentlichen Grünfläche am Wasserturm bilden. Durch die Festsetzung einer einheitlichen Dachform erlangt diese Gestaltungsabsicht eine wesentliche Abrundung. Auch im WA 5-Gebiet entlang der Sickingenstraße werden nur Flachdächer zugelassen, um den urbanen Charakter am Übergang in den freien Landschaftsraum zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Gründächern dienen neben ihrer generellen ökologischen und landschafts- bildbezogenen Funktion besonders auch der Niederschlagswasserretention.

Versickerungsfähige Beläge

Die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen dient, als ökologische Maßnahme, zur Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Zugleich ist sie hydraulisch wirksam und vermindert das erforderliche Niederschlagswasser-Retentionsvolumen auf den privaten Grundstücken.

Einfriedungen und Sichtschutz

Um möglichst großzügige und optisch zusammenhängende Gartenbereiche zu schaffen, wurden Einfriedungen nur als Hecken (ggf. mit innenliegendem Maschendrahtzaun) zugelassen.

Anlagen der Außenwerbung

Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erscheinen vor dem Hintergrund der exponierten Lage des Plangebietes auf dem Höhenrücken des Petrisberges und dem Qualitätsanspruch des Wohnquartiers städtebaulich und landschaftlich unerlässlich. Sie wurden jedoch nur in dem Umfang getroffen, wie es für die im hauptsächlich wohnbaulich genutzten Gebiet zulässigen Nutzungsarten (allenfalls kleinere Läden zur Versorgung des Grundbedarfs oder Büroeinheiten, Freiberufler etc.) erforderlich erscheint.

10 Auswirkungen der Planung / Abwägung wesentlicher Belange

Mit der Planung BU 20-1 wird, neben anderen in Aufstellung befindlichen bzw. bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplänen auf dem Petrisbergplateau, ein weiterer Teil des Wohnbaulandbedarfs der Stadt Trier für die kommenden Jahre abgedeckt. Durch das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung begünstigt. Durch geplante Sonderwohnformen sollen neben jungen Familien mit Kindern insbesondere auch ältere Menschen angesprochen werden.

Für die Gewichtung der unterschiedlichen (Umwelt-) Belange ist im Rahmen der Abwägung insbesondere von Bedeutung, dass die Planung nicht unterlassen werden kann, denn

- a) es ist nicht möglich, die bisherige (militärische) Nutzung des Standortes Petrisberg fortzuführen, selbst wenn dieses gewollt wäre. In der Folge ist eine sinnvolle Nachnutzung für die bislang militärisch genutzten Areale städtebaulich angezeigt, so dass - dieses als Voraussetzung für alle weiteren dahingehenden Aktivitäten der Stadt zugrunde legend -
- b) ein schlüssiges Planungsleitbild für den Petrisberg formuliert werden konnte, in welchem in der städtebaulich notwendigen Art und Weise auf die angezeigte Fortentwicklung dieses bedeutsamen Stadtraumes zwischen Talstadt und Universitätsstandort Tarforster Plateau reagiert wurde.

Dabei sind bei der Gesamtkonzeption Petrisberg sowohl die Aspekte

- der Nähe von Wohnen und Arbeiten,
- der Naherholung für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- der Nutzung von Synergieeffekten mit dem Wissenschafts- und Forschungsauftrag der Universität,
- der attraktiven ÖPNV - Ausstattung des Planbereiches und des Tarforster Plateau insgesamt

gleichermaßen anspruchsvoll durch die Planung befriedigt worden. Vermeidbare Beeinträchtigungen und Nachteile, insbesondere für die umgebenden bereits bebauten Gebiete sowie auch in weiter entfernten Bereichen (insbesondere im Stadtteil Kürenz), wurden hingegen weitest möglich vermieden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurden folgende Aspekte unmittelbar in die Planung integriert:

- a) Verkehrsvermeidung durch Nähe von Wohn- und Arbeitsplatz;
- b) Verkehrsverlagerung im Modal-Split durch einen attraktiven ÖPNV;
- c) passive Schallschutzvorkehrungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes BU 20-1 (vgl. Kapitel 10.9).

Orts- und Landschaftsbild / Baukultur

Durch die Realisierung des Plangebietes werden bisher militärisch genutzte Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt, d.h. die Fläche war auch bisher „besiedelt“. Allerdings wird sich die städtebauliche Dichte mit der geplanten Wohnnutzung gegenüber der bisherigen kasernenartigen Bebauung erhöhen.

Dennoch kann mit den im Bebauungsplan BU 20-1 getroffenen Festsetzungen erreicht werden, dass ein hochwertiges Wohngebiet mit großzügigen Frei- und Grünbereichen entsteht, das sich optimal in den im Rahmen der Landesgartenschau qualitativ hochwertig gestalteten Landschaftsraum einfügt. Auch auf die exponierte und aus dem Brettenbachtal weit einsehbare Lage des Planbereiches wird durch Festsetzungen insbesondere bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen, der Dachformen sowie der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen reagiert.

Auch das zusätzlich zum Bebauungsplan erarbeitete Gestaltungshandbuch, das als Grundlage für die Grundstückskaufverträge den Bauherren an die Hand gegeben wird, trägt zu einer Vermeidung bzw. Minimierung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf das Orts -und Landschaftsbild bei. Hierin werden über die planungsrechtlichen Regelungen hinaus gestalterische Empfehlungen,

Hinweise und Regeln aufgezeigt, die einen verantwortungsvollen Umgang der Bauherren und Architekten mit den Ihnen zur Überplanung bereitgestellten Flächen erfordern.

Umweltbelange (siehe hierzu auch Teil 2 der Begründung - den Umweltbericht)

a) Lärm / Lufthygiene

Im Plangebiet selbst sind aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und den dort zulässigen Nutzungen keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität und -ruhe zu erwarten.

Allerdings ist für die das Gebiet querende Haupteerschließung, die als sog. Zone 30 ausgewiesen werden wird, ein Verkehrsaufkommen von ca. 3.000 Kfz/24h prognostiziert. Das diesbezüglich erarbeitete schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende Kfz-Verkehr auf der Haupteerschließungsstraße im Tag- und Nachtzeitraum an den straßenzugewandten Baufenstern der im Bebauungsplan BU 20-1 geplanten Wohngebiete zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und der Orientierungswerte der DIN 18005 führt.

Die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes (den Wohngebäuden vorgelagerte Lärmschutzwand von mehr als 3 m Höhe) scheidet jedoch unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten aus.

Aus diesem Grund werden für die betroffenen Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen dergestalt festgesetzt, dass die in der DIN 4109 definierten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen einzuhalten sind.

Fernwirkungen

Mit den Planungen auf dem Petrisberg sind auch nachteilige Fernwirkungen insbesondere durch das entstehende Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase) verbunden. Betroffen sind v.a. die Bereiche Aveler Tal / Alt-kürenz. Diese Thematik wurde im Rahmen des Bebauungsplanes BU 16 „Petrisberg-Ost“ bereits umfassend behandelt.

Zusammenfassend sei an dieser Stelle ausgeführt, dass als Ergebnis differenzierter schalltechnischer Untersuchungen sowie Luftschadstoffuntersuchungen erhebliche verkehrsbedingte Lärmbelastungen sowie in Teilbereichen der Domänenstraße in Kürenz geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftbelastung nach der 22. BImSchV festgestellt wurden.

Der überwiegende Teil der Belastungen ist jedoch vorhabenunabhängig (Vorbelastung) und bestünde auch dann weiter, wenn die Entwicklungsmaßnahme Petrisberg nicht verwirklicht würde. Dennoch wurden im Interesse der notwendigen Konfliktbewältigung bestehende und mögliche weitergehende (planbedingte) Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen, indem parallel zu der Beschlussfassung über den Bebauungsplan BU 16 „Petrisberg-Ost“ für die betroffenen Straßenabschnitte eine Lärmschutzkonzeption verabschiedet wurde, mit der für die von Gesundheitsgefährdungen betroffenen Bereiche Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich verankert werden. Das Lärmsanierungskonzept „Aveler Tal“ wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates am 17.06.2003 als Satzung beschlossen und am 15.07.2003 in Kraft gesetzt. Ergänzend dazu wurde zusammen mit dem BU 16 das Lärmschutzkonzept „Alt-Kürenz“ zur Satzung beschlossen und am 07.12.2004 rechtskräftig.

Mit dieser rechtlichen Verankerung passiver Lärmschutzmaßnahmen wird gewährleistet, dass lärmbedingte Kommunikationsstörungen in den betroffenen Gebäuden künftig ausgeschlossen werden; die nach den Erkenntnissen der Lärmforschung an Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu stellenden Anforderungen sind erfüllt (BVerwG, Beschluss vom 17. Mai 1995, BRS Bd. 57, S. 2).

Dass Schallschutzfenster nicht davor schützen, bei geöffneten Fenstern gegebenenfalls erheblichen Geräuschauswirkungen ausgesetzt zu sein, ist angesichts der Lage des Gebietes unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum von Trier und der vorhandenen Lärmvorbelastung hingegen in Kauf zu nehmen (vgl. allgemein dazu BVerwG, Urteil vom 18. April 1996, NVwZ 1996, S. 901).

Bei den nicht von der Lärmsanierung begünstigten Grundstücken im Bereich des Aveler Tals und Alt-Kürenz liegt nach den Ermittlungen des schalltechnischen Gutachtens eine Immissionsbelastung von weniger als 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts vor. Damit ist nach den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung die Grenze der Gesundheitsgefährdung nicht erreicht. Die hier gegebene geringfügige Mehrbelastung wird im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte als zumutbar erachtet:

- die Mehrbelastung liegt mit maximal 0,5 dB (A) unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle;
- die gegebene Belastung ist primär nicht vorhabenbedingt, sondern historisch gewachsen;
- eine gänzlich neue Straßenverkehrsführung der L 144, wie etwa die im Abschnitt zwischen der Straße „Am Grüneberg“ und der Metternichstraße geplante, kommt für den weiteren Verlauf der Straßen „Im Aveler Tal“ und „Kohlenstraße“ nicht in Frage; insbesondere die Bedeutung des Aveler Tals als Naherholungsbereich mit besonderer klimatologischer Bedeutung für die Talstadt stehen einer Verlegung der L 144 entgegen;
- ursächlich für die Belastung sind nicht nur Entwicklungen im Bereich der Stadt Trier, sondern auch im Umland.

Unter Berücksichtigung dieser Ziele und Maßnahmen ist mit der Verwirklichung der Planung in weiten Teilen der von Fernwirkungen potentiell betroffenen Nutzungen keine Verschlechterung der Situation verbunden, sondern vielmehr eine Verbesserung. Dies betrifft insbesondere die Wohnsituation im Bereich der Siedlung Bonifatiusstraße sowie die von der Lärmsanierung begünstigten Grundstücke im Bereich des Aveler Tals und Alt-Kürenz.

Einschneidende und nachhaltige Verbesserungen werden sich schließlich durch die von der Stadt Trier geplanten weiterführenden Maßnahmen im Straßennetz (Umgehung Kürenz) und im öffentlichen Personennahverkehr (Petrisbergaufstieg) ergeben. Diesbezüglich wird auch auf die Erläuterung im Umweltbericht zum Bebauungsplan BU 16 (Kapitel 6) verwiesen. Mit diesen Maßnahmen und den möglichen weiteren Optionen der Luftreinhalteplanung kann langfristig auch die flächendeckende Einhaltung von Grenzwerten der Luftschadstoffbelastung sichergestellt werden. Insoweit ist die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV prinzipiell keine Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan BU 20-1.¹

Der Zeitpunkt für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist insbesondere im Hinblick auf die finanziellen Rahmenbedingungen noch nicht abschließend geklärt. Es handelt sich jeweils um eigene

¹ vgl. Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes in Bezug auf die Planfeststellung eines Straßenbauvorhabens, Urteil des BVerwG vom 26.05.2004, 9 A 6.03, www.bundesverwaltungsgericht.de

Planverfahren, deren Realisierbarkeit in hohem Maße auch von der Haushaltssituation und der Bereitstellung von Fördermitteln im Rahmen der fachgesetzlichen Regelungen abhängt. Insoweit haben sie die Qualität von Maßnahmen der Lärminderungsplanung im Sinne von § 47a Abs. 3 Nr. 3 BImSchG bzw. der Luftreinhalteplanung im Sinne von § 47 Abs. 3 BImSchV (s. auch Kapitel 3.1.3 des Umweltberichtes).

Unabhängig hiervon ist festzustellen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans BK 22 „Straßenverbindung Aveler Tal - Metternichstraße“ bereits die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Straßenbaumaßnahme gegeben sind.

Die Maßnahme ÖPNV-Querachse ist hinsichtlich der erforderlichen Integration in die Bauleitplanung Bestandteil des Bebauungsplans BU 16 „Petrisberg-Ost“, indem die hier geplante Trassenführung als öffentliche Verkehrsfläche förmlich festgesetzt ist.

Abschließend bleibt zu dem Konfliktbereich „Fernwirkungen der Planung“ festzuhalten, dass aus Sicht der Stadt keine weiteren Alternativen zum nun vorliegenden und voranstehenden erläuterten Planungskonzept bestehen.

b) Boden / Versiegelung / Erforderliche externe Ausgleichsflächen

Mit Realisierung der Planung werden bisher unversiegelte Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Der durch die Planung BU 20-1 ermöglichte Eingriff (Neuversiegelung) beschränkt sich auf 0,53 ha. Der Schaffung neuer Wohnbauflächen für weite Bevölkerungskreise einschließlich der erforderlichen Erschließungs- und Infrastrukturflächen wird jedoch Vorrang vor gänzlicher Vermeidung eingeräumt. Eine Minimierung des Flächenverbrauchs erfolgt durch entsprechende Festsetzungen bezüglich des zulässigen Versiegelungsgrades auf den einzelnen Grundstücken.

Die unvermeidbare Inanspruchnahme von Natur und Landschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen sowohl im Plangebiet selbst (Öffentliches Grün) sowie im angrenzenden Bebauungsplan BOL 24 „Brettenbachtal“ kompensiert (siehe die „ökologische Bilanz“ im Umweltbericht).

11 Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauG)

Das gesamte Plangebiet war vormals militärisch genutzt. Altablagerungen wurden bzw. werden nach einem mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten Konzept entsprechend den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes untersucht und saniert. Soweit im Einzelfall weitere Altablagerungen gefunden werden, ist deren Sanierung oder Sicherung mit der unteren Abfallbehörde bei der Stadt Trier abzustimmen.

12 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet werden nicht erforderlich.

Die **Baulandumlegung** ist abgeschlossen. Die EGP ist Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch städtebaulichen Vertrag wurde ihr die Durchführung der Gesamtentwicklungsmaßnahmen auf dem Petrisberg übertragen. Hierunter fallen neben der Beplanung und Erschließung des Gebietes auch die Aufgaben der Vermarktung der künftigen Baugrundstücke.

Die Grundstücke können von den jeweiligen späteren Nutzern freihändig unmittelbar von der EGP erworben werden, ohne dass hierzu bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der öffentlichen Anlagen (Straße, Wege, Plätze, Grünanlagen, etc.) ist nach deren Herstellung eine Rückübertragung an die Stadt zum Zwecke der öffentlichen Widmung vorgesehen.

Die benötigten externen **Ausgleichsflächen** sind im Sammel-Ausgleichsplan BOL 24 festgesetzt.

Die dort befindlichen ausgleichsfähigen Flächen in der Größenordnung von rd. 20 ha (Bruttoflächen) befanden sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des BOL 24 zu rd. 1/3 im Eigentum der Stadt Trier und zu rd. 2/3 im Eigentum Privater. Die Mobilisierung der Privatflächen (Bereitstellung auf Dauer) erfolgt im Rahmen des aktuell laufenden Planvollzugs unter Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente. Dabei wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Verbindlichkeit der Ausgleichsfestsetzung nicht dadurch in Frage gestellt wird, dass sie darauf angelegt ist, durch weitere behördliche Maßnahmen umgesetzt zu werden (s. auch Entscheidung des BVerwG 4 BN 17.98).

An erster Stelle der Mobilisierungsbemühungen steht dabei der Flächenerwerb (ggf. auch Flächentausch) durch die Stadt, an zweiter Stelle, unter Eigentumsverbleib, das Angebot vertraglicher Regelungen (Duldung) unter Eintragung einer Dienstbarkeit (dingliche Sicherung) und Entschädigung gem. § 40 BauGB für entstehende Nutzungs- und Wertnachteile. Die Option von Zwangsmaßnahmen steht erst an letzter Stelle, wobei sich bislang keine Anhaltspunkte dafür ergaben, dass diese je erforderlich würden.

Die Umsetzung der Maßnahmen orientiert sich in zeitlicher Hinsicht an der Verwaltungsvorschrift „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“ (MU R.-P. vom 22. März 1993), wonach der zeitliche Zusammenhang als gewahrt gilt, wenn die Maßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Inangriffnahme der Bebauung begonnen sind. Fachliche Gründe für einen noch früheren Beginn sind nicht gegeben.

Hinweis: Das „planerische Ökokonto“ im BOL 24 (die dort festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich von Eingriffen) betragen ca. 20 ha Bruttofläche (ausgleichswirksame Festsetzungsbereiche A, B, C mit einem durchschnittlichen Aufwertungsfaktor von 0,66).

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des BU 20-1 wird im Rahmen aktueller Planungen zur Konversion Petrisberg der BOL 24, als planerisches Ökokonto, wie folgt zum Ausgleich beansprucht:

- BU 16: 5,6 ha netto (1:1) - 8,4 ha brutto
- BU 18: kein Bedarf
- BU 19: 2,8 ha netto (1:1) - 4,2 ha brutto
- BU 20: 0,88 ha netto (1:1) -1,32 ha brutto

Verbleibender Rest: 3,97 ha netto (1:1) – 5,96 ha brutto

13 Kosten

Bezüglich der durch die Planung ausgelösten Kosten enthält der für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Trier - Petrisberg erstellte Wirtschaftsplan („Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie mittelfristige Finanzplanung 1999 bis 2009 für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Trier – Petrisberg“ der DSK, Frankfurt am Main - vgl. Abschlußbericht über die Ergebnisse der Voruntersuchungen) die zutreffenden und umfassenden Angaben. Darin sind die Kosten der Entwicklungsmaßnahmen insgesamt, insbesondere u. a. bezüglich Vorbereitung, Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen, Hochbaumaßnahmen sowie sonstige Kosten den zu erwartenden Erlösen im Einzelnen gegenüber gestellt.

Die Fortführung der Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt ebenfalls auf der Ebene der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme insgesamt durch ein von Seiten der Stadt diesbezüglich beauftragtes Projektsteuerungsbüro. Eine separate Einzelbetrachtung, bezogen losgelöst auf die Planungen im Zuge dieses Teilbebauungsplanes, ist nicht zweckmäßig und auch nicht erforderlich.

Es bedarf diesbezüglich an dieser Stelle keiner weitergehenden Erläuterungen.

14 Flächenbilanz

Fläche ca.	ha
Geltungsbereich	5,3
Allgemeines Wohngebiet	3,25
Straßenverkehrsfläche	0,69
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,21
Grünflächen	1,15

Trier, im Juli 2005

gez. P. Dietze

Textliche Zielsetzungen der Rahmenplanung Petrisberg

Allgemeine Ziele

Gegenstand der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die nachhaltige Entwicklung eines neuen Stadtteils mit den Nutzungsschwerpunkten Wissenschaftspark, Wohnungsbau, Universitätsweiterung und Freiraumentwicklung/Naherholung.

Die im zeichnerischen Teil des Rahmenplans festgelegten äußeren Grenzen der Baugebiete sind verbindlich.

Ziele für den Bereich Wissenschaftspark und Gewerbe

Die Gebiete G1 bis G6 dienen der Entwicklung eines hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbestandortes mit dem Schwerpunkt Wissenschaftspark.

Angestrebt werden vorrangig Ansiedlungen von Nutzungen und Betrieben aus den Bereichen Forschung und Wissenschaft, Informations- und Kommunikationstechnik, Life-Science und Gesundheitswesen, Bauen und Wohnen, Design sowie Freizeit-Tourismus und Wellness. Ergänzende sonstige und mit dem Gesamtkonzept kompatible gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sind integrierbar.

Ziele für den Bereich Wohnungsbau

Die Bereiche W1 bis W4 dienen der Entwicklung hochwertiger Wohngebiete mit Schwerpunkt im Bereich des Baus von freistehenden Familieneigenheimen. Unter Berücksichtigung der durch den Wissenschaftspark voraussichtlich gegebenen Nachfrage und aus Gründen einer städtebaulichen Mischung wird in den Baugebieten in untergeordnetem Umfang auch hochwertiger Mietwohnungsbau / Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Es soll von einer Mindestgröße der Grundstücke im Bereich des freistehenden Eigenheimbaus von ca. 600 m² ausgegangen, aber auch größere Grundstücke angeboten werden.

Verkehrliche Erschließung

Es besteht insgesamt das Ziel, mit einem Maßnahmenbündel im Bereich Kfz-Verkehr und ÖPNV eine Mengentlastung für den Stadtbezirk Kürenz zu erreichen und verbleibende Verkehre umfeldverträglich zu integrieren.

Die Haupteerschließung des Entwicklungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine neue Sammelstraße mit Anbindung über die Kohlenstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Für den Stadtteil Kürenz soll eine Entlastung durch Schaffung einer neuen Verbindung zwischen Aveler Tal und Metternichstraße erfolgen. Das hierzu eingeleitete Planverfahren (vgl. Drucksachen Nummern 082/2002 und 469/2001) soll so terminiert werden, dass bis Ende 2003 Planrecht besteht und auch bis zu diesem Zeitpunkt Verhandlungen über eine Bezuschussung bzw. Gesamtfinanzierung der Maßnahme durch das Land abgeschlossen sind.

Die Hauptsammelstraße wird – unabhängig von der noch ausstehenden Entscheidung über den Petrisbergaufstieg – um eine weitgehend eigenständige Trasse für den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt.

Die bisherige Widmung der an den Entwicklungsbereich angrenzenden Abschnitte von Sickingenstraße und Pluwiger Straße als Verkehrsstraße wird im Interesse der Schaffung eines neuen Panoramaweges für Fußgänger und Radfahrer aufgehoben. Eine untergeordnete Anbindung des Entwicklungsbereichs über die Achse Sickingenstraße bleibt erhalten, indem eine neue Verbindung im Bereich des Lagers Petrisberg zur Sickingenstraße geschaffen wird.

Ziele für den Bereich Freiraumentwicklung

Die im städtebaulichen Rahmenkonzept dargestellten Grünflächen und Waldbereiche dienen der Naherholung für die Stadt Trier insgesamt sowie der künftigen Bewohner des Entwicklungsbereichs. Die Flächen sind mit Ausnahme von Nutzungen der Erholungs- und Freizeitinfrastruktur grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Ein besonderer Stellenwert kommt der Schaffung eines neuen Fuß- und Radwegenetzes (Panoramaweg) sowie der Schaffung von Sichtbeziehungen zur Talstadt zu.

