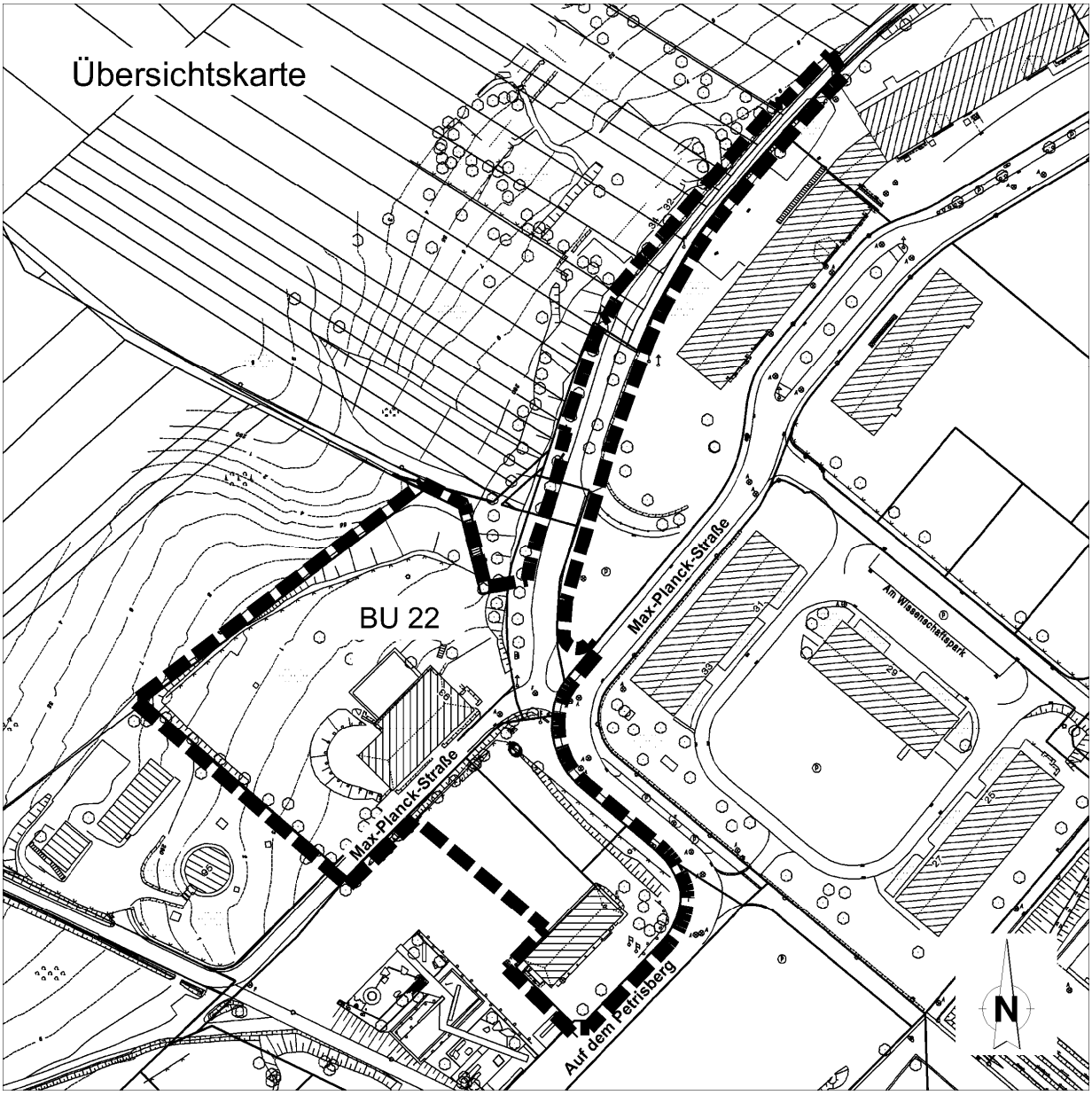
STADT TRIER

Bebauungsplan BU 22 “Kasino Petrisberg“

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



Trier, Stand Mai 2012 (Satzungsbeschluss)

Bearbeitung:

Teil 1 – Stadtplanungsamt der Stadt Trier (Begründung)

Teil 2 - Bielefeld/Gillich/Heckel (Umweltbericht)

TRIER

STÄDTEBAULICHER TEIL (TEIL 1)
Inhaltverzeichnis

1 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSGEGENSTAND, PLANUNGSZIELE ... 1

2 VERFAHREN ... 2

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ... 2
2.2 LAGE, GRÖßE UND TOPOGRAPHIE ... 2
2.3 BISHERIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES ... 3
2.4 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE ... 3
2.5 VER- UND ENTSORGUNG ... 3

3. BESTEHENDE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION ... 3

3.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ... 3
3.2 BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE / ÜBRIGE BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION ... 4

4 STÄDTEBAULICHE LEITKONZEPTION ... 5

4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT ... 5
4.2 STRAßENVERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG ... 6
4.3 ERSCHLIEßUNG ÖPNV ... 7
4.4 FUß- UND RADVERKEHR ... 7
4.5 STELLPLÄTZE ... 7

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ... 8

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ... 8
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ... 10
5.3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN ... 12
5.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN ... 13
5.5 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT ... 14
5.7 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ... 18
5.8 UMSETZUNG UND ZUORDNUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER MAßNAHMEN ... 18
5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 18

6 KENNZEICHNUNGEN ... 20

6.1 ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN ... 20
6.2 BAUGRUND / HYDRAULISCHE VERHÄLTNISSE ... 20

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ... 21

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG WESENTLICHER UMWELTBELANGE ... 23

9 BODENORDNENDE MAßNAHMEN, KOSTEN ... 26

10 FLÄCHENBILANZ ... 26

Anlagen

- Auszug aus der Planzeichnung BU 22
- Auszug aus der Rahmenplanung Petrisberg
- Rechtsverordnung zur Erklärung abgegrenzter Gebiete der Stadt Trier zum Grabungsschutzgebiet gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetztes (DSchG)

1 Planungsanlass, Planungsgegenstand, Planungsziele

Das Grundstück des ehemaligen Kasino Petrisberg ist der letzte noch nicht mit einem Bebauungsplan überplante Teilbereich der Sanierungsmaßnahme „Petrisberg – Krone Belvédère“.

Geplant ist der Umbau des ehemaligen Kasinogebäudes und die bauliche Ergänzung auf dem Grundstück zur Ergänzung der Kronenrandbebauung.

Zunächst war geplant im Bestandsgebäude sowie sukzessive in den Ergänzungsgebäuden eine „Law-School“ zur Förderung und Ausbildung zukünftiger Führungspersönlichkeiten auf dem Gebiet der Rechtswissenschaften einzurichten. Demnach wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses das Planungsziel gefasst, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Modernisierung und Umnutzung des Kasinogebäudes und die bauliche Ergänzung auf dem Grundstück für ein Sondergebiet Bildung und studentisches Wohnen zu schaffen. Mit der Abkehr von dieser Planung muss das Planungsziel in der Weise modifiziert werden, dass nunmehr ein offeneres Nutzungsspektrum zulässig sein soll, dass sich ebenfalls harmonisch in die umgebenden Nutzungen einfügt.

Grundlage der Bebauungsplaninhalte in Bezug auf die bauliche Entwicklung sind die Entwürfe, die im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung für die Fläche des ehemaligen Kasinos ausgearbeitet wurden sowie das Nutzungskonzept des Eigentümers. Darüber hinaus werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Übergänge zu den angrenzenden Nutzungen gestaltet sowie die öffentlichen und privaten Flächen geordnet.

Der Bebauungsplan BU 22 ändert mithin auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes BU 17 innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereichs.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der im Rahmen der 60. Änderung an das geplante Nutzungsspektrum im Geltungsbereich des BU 22 angepasst wird.

Die Ziele des Bebauungsplanes BU 22 sind nunmehr:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Modernisierung und Umnutzung des Kasinogebäudes und die bauliche Ergänzung auf dem Grundstück zur Verwirklichung einer mit dem Konzept des angrenzenden Wissenschaftsparks harmonisierenden Mischnutzung
- Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Ergänzung entlang der Max-Planck-Straße gegenüber dem „Roten U“ sowie für die Teilfläche an der Straße „Auf dem Petrisberg“ an die tatsächlichen Nutzungen
- Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Ordnung der Freiflächen (Eingangsbereich, Übergang zu den öffentlichen Grün- und Freiflächen, Übergang zum Wald)

2 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans BU 22 „Kasino Petrisberg“ wurde in der Sitzung des Stadtrats am 29.06.2010 gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen der Informationsveranstaltung im Zuge der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Trier.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom …….. bis ……. durchgeführt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiliigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB. Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am ……. gefasst und am ……. öffentlich bekannt gemacht.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BU 22 grenzt im Südwesten an das Grundstück des Fernsehturms und umfasst neben dem Grundstück des ehemaligen Kasinos auch den Übergangsbereich zum allgemeinen Wohngebiet entlang Max-Planck-Straße / Ecke „Auf dem Petrisberg“ sowie den nördlichen Randbereich der angrenzenden Gärten der Partnerstädte.

Statistisch gesehen gehört das Plangebiet zum Stadtbezirk Neu-Kürenz. Es liegt in der Gemarkung Kürenz, Flur 12 und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch den Wissenschaftspark im Kronenbereich,
- im Südosten durch eine verdichtete Wohnbebauung,
- im Nordwesten durch Wald- und Außenbereichsflächen sowie
- im Südwesten durch das Gelände des Fernsehturms und die Gärten der Partnerstädte.

Die genaue, parzellenscharfe Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zugehörigen Planurkunde (M. 1 : 500).

2.2 Lage, Größe und Topographie

Im stadträumlichen Bezug liegt das Plangebiet im südöstlichen Stadtgebiet von Trier, auf den rechts der Mosel gelegenen Hängen des Petrisbergs. In südwestlicher Richtung schließen sich die Hänge des Brettenbachtals in Richtung Olewig an. Das Universitätsgelände liegt in einer Entfernung von ca.1.800 m in südöstlicher Richtung des Plangebietes. Nach Nordosten und Nordwesten hin geht das Gebiet in zur Innenstadt von Trier hin abfallende Hänge über.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,2 ha auf.

Das Plangebiet liegt im Mittel auf einer Höhe von 265 m ü. NN. Das Gelände im Planbereich fällt nach Norden zum Wald hin ab, wo es mit ca. 258 m ü. NN den am tiefsten gelegenen Bereich aufweist.

2.3 Bisherige Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich gehört zum Gelände der ehemaligen Kaserne der französischen Streitkräfte "Belvedere". Das ehemalige Kasinogebäude wurde erhalten.

Das Vorhandensein unterirdischer Infrastrukturanlagen (alte Leitungen, Kanäle etc.) kann, ebenso wie ein während der militärischen Nutzung oder durch Altlastensanierung erfolgter Bodenaustausch, nicht ausgeschlossen werden.

Nach Hinweis der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH befindet sich das in der Anlage skizzierte Rohr im Bereich des Plangeltungsbereiches des BU 22. Die Anlagen der Kabeldeutschland wurden bereits in den Gehweg verlegt, so dass eine Umverlegung im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme nicht mehr notwendig ist.

2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes BU 22 befinden sich überwiegend im Eigentum der Eigentümergemeinschaft Adrian / Biewer / Lauer / Schmidt, sowie der EGP GmbH. Kleinere Teilflächen sind in städtischem Eigentum oder gehören einzelnen Privateigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften.

2.5 Ver- und Entsorgung

Im gesamten Plangebiet wurde das Ver- und Entsorgungssystem im Rahmen der bisherigen Entwicklung neu strukturiert und hergestellt. Die vorhandenen Leitungen und Kanäle wurden durch ein neues Leitungssystem (Gas, Wasser, Strom) ersetzt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennverfahren, d.h. es wurden Schmutzwasserkanäle sowie separate Regenwasserkanäle gebaut. Der unvermeidbare Oberflächenabfluss von versiegelten Flächen wird auf Grundlage einer Entwässerungskonzeption[1] sowohl auf den Baugrundstücken als auch in dezentralen Sammelanlagen außerhalb des Geltungsbereichs (im angrenzenden BU 19) zurückgehalten (s. hierzu auch Umweltbericht).

In Bezug auf die Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass alle Abfälle an einer Durchgangsstraße bereitgestellt werden müssen.

3. Bestehende planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel bzw. mit geringem zeitlichem Vorlauf wird für das Plangebiet das Verfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Trier durchgeführt.

[1] Bielefeld · Gillich · Heckel (Juni 2002)

Der Änderung des Flächennutzungsplans stellt im Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Die Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan sind damit gegeben.

3.2 Bestehende Bebauungspläne / übrige bauplanungsrechtliche Situation

Für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes BU 22 wurde der Aufstellungsbeschluss am 29.06.2010 gefasst.

Insgesamt liegen für den Petrisberg die in folgender Abbildung dargestellten Bebauungspläne vor, lediglich für den Bereich des BU 22 gab es aufgrund der noch nicht definierbaren Nutzungsstruktur zunächst keinen Aufstellungsbeschluss. Aus der nachfolgenden Übersichtskarte wird ersichtlich, welche Bebauungsplanbereiche an das Gebiet des BU 22 angrenzen. Dies ist zum einen der BU 17 “Konversion Petrisberg Belvedere-Nord“ für den Bereich des Wissenschaftsparks, der durch den vorliegenden BU 22 zum Teil geändert wird. Zum anderen ist es der Teilbereich des BU 19 „Landschaftspark Petrisberg“ für die Gärten der Partnerstädte.

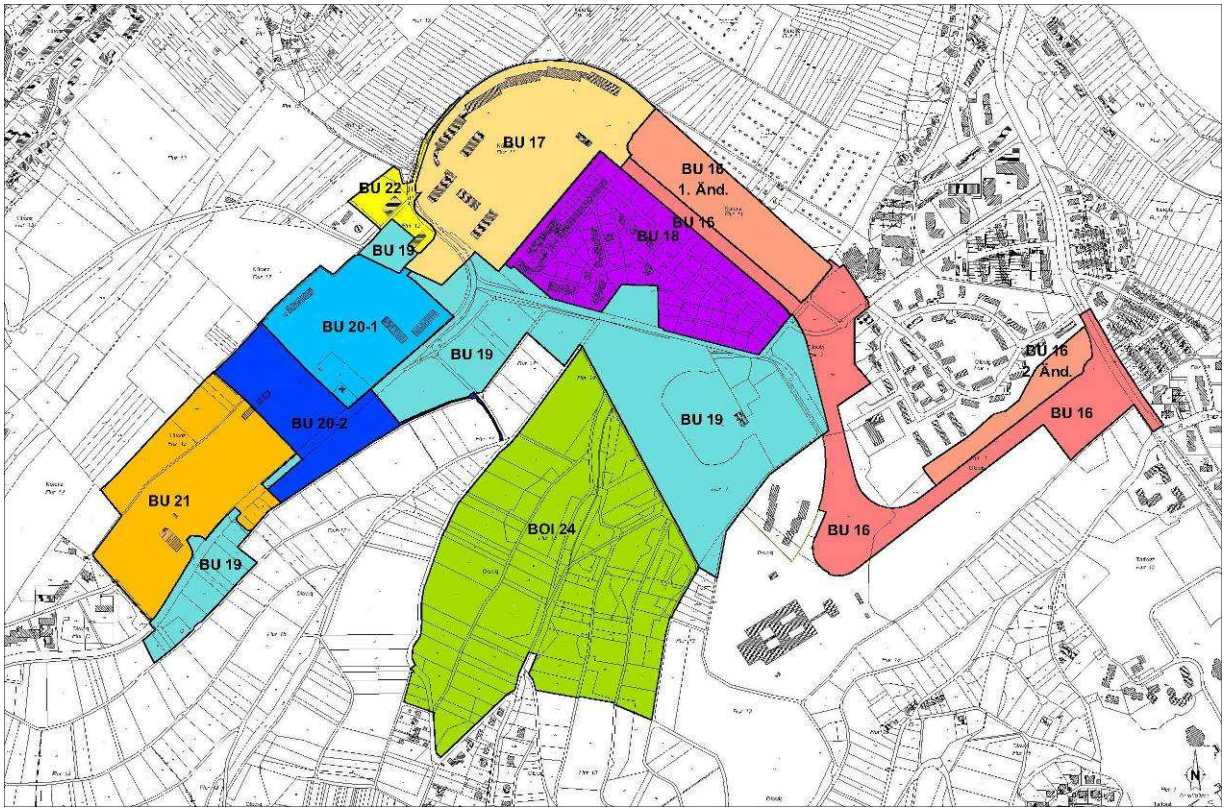


Abbildung 2: Abgrenzung der Bebauungspläne für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Petrisberg (ohne Maßstab)

4 Städtebauliche Leitkonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird die Entwicklung im Kronenbereich des Petrisberges entsprechend den Zielvorstellungen der Rahmenplanung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Petrisberg zum Abschluss gebracht. Im Zentrum des Konzepts steht die Erhaltung des Kasinogebäudes und die Anbindung des Gebäudes an die umgebende Bebauung u. a. des Wissenschaftsparks.

Das erhaltenswerte Kasinogebäude ist maßgebend für Festsetzungen des Bebauungsplanes BU 22, insbesondere in Bezug auf die Gebäudehöhen und die Dachgestaltung. Die übrigen im Plangebiet zulässigen Gebäude sollen gegenüber dem ehemaligen Kasino in ihrer Gesamterscheinung zurücktreten, um dessen Bedeutung nachhaltig hervorzuheben. Auch in Bezug auf die Festsetzungen der Dachformen soll die stark geneigte Satteldachform des Bestandsgebäudes erhalten werden, während für die Neubebauung auch abweichende Dachformen – im Mischgebiet nur flacher geneigte Dächer – zulässig sein sollen. Dadurch soll erreicht werden, dass sich die zu ergänzende Neubebauung deutlich vom erhaltenswerten Bestand abhebt.

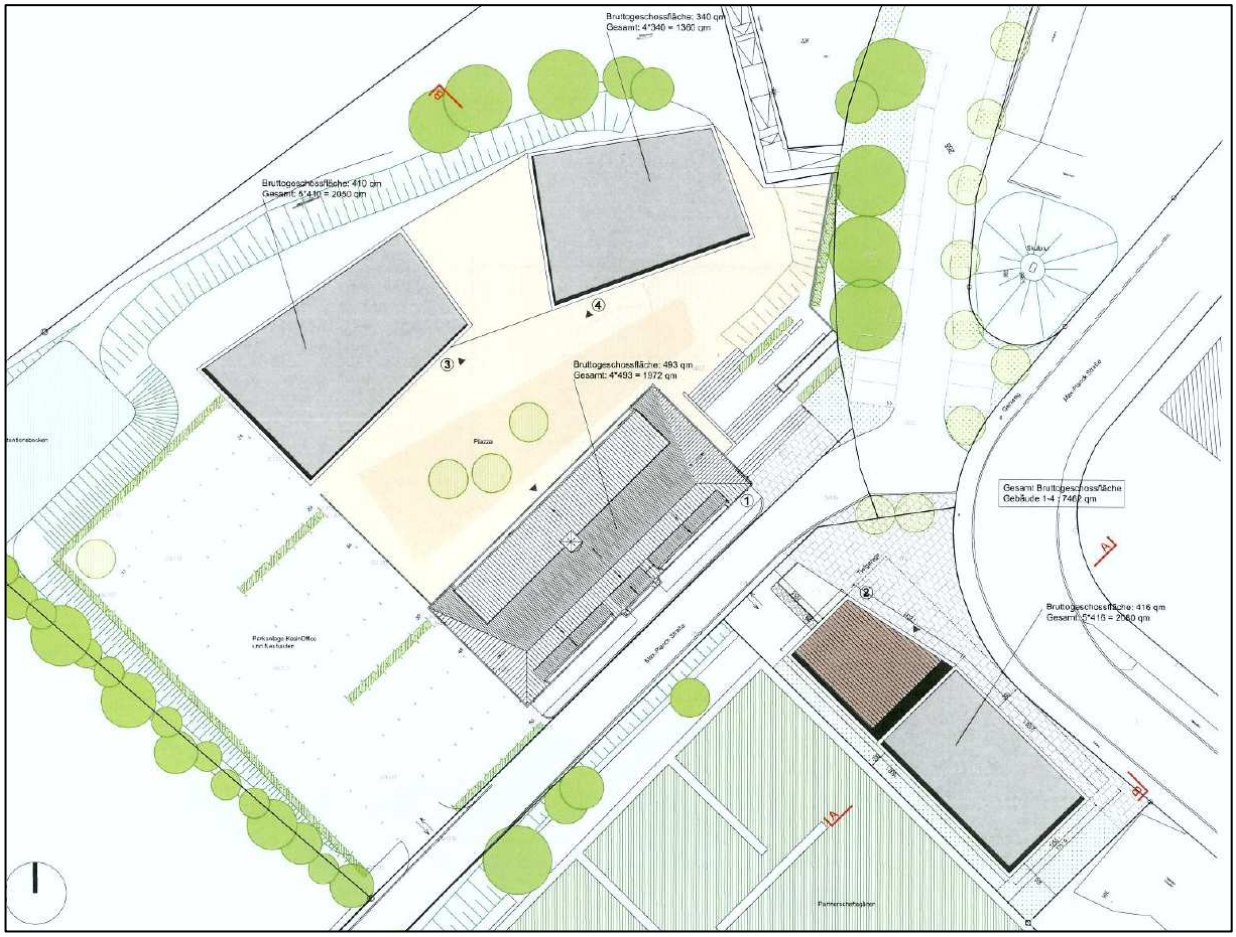


Abbildung 1: Auszug aus dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung der EGP GmbH (Quelle: Tatiana Fabeck, Koerich 2010, genordet, ohne Maßstab)

4.2 Straßenverkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes BU 22 erfolgt von Süden über die Straße „Auf dem Petrisberg“, die an der Ecke des ehemaligen Kasinos in die Max-Planck-Straße übergeht. Beide Straßen liegen mit Ausnahme eines Abschnitts außerhalb des Geltungsbereichs des BU 22. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BU 22 erschließt ein Abschnitt der Max-Planck-Straße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ das Gelände des ehemaligen Kasinos sowie die westlich davon gelegene Stellplatzanlage auf dem Grundstück.

Die vorhandenen Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan zukünftig als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden, befinden sich in einem sehr schlechten Zustand. Die Verkehrsflächen müssen entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan ausgebaut werden. Der Ausbau gilt als erstmalige Herstellung der Verkehrsflächen, so dass dementsprechend Anliegerbeiträge anfallen.

4.3 Erschließung ÖPNV

Parallel zu der zentralen straßenverkehrlichen Erschließung des gesamten Entwicklungsbereiches Petrisberg wird das Plangebiet mit Buslinien versorgt. Die nächste Haltestelle der Buslinien 4 und 14 befindet sich in der Max-Planck-Straße in ca. 250m Entfernung vom Kasinogebäude. Weitere Optimierungsmaßnahmen zur ÖPNV-Anbindung werden diskutiert und beispielsweise im Rahmen des Mobilitätskonzeptes 2025 vorangetrieben.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Umgebungsstadtplan der Haltestelle „Kürenz, Wissenschaftspark“ (Quelle: SWT, 2011)

4.4 Fuß- und Radverkehr

Am Rande des Plangebiets führt ein Fußweg über eine Treppenanlage in Richtung Innenstadt. Nach Süden erreicht man in ca. 100m den Kreuzweg, der ebenfalls den Petrisberg mit der Innenstadt verbindet. Nach Süden führt der straßenbegleitende Fußweg auf den Panoramaweg, vorbei am Wasserband bis zum Turm Luxemburg.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens sind keine eigenständigen Radwege vorgesehen.

4.5 Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Öffentliche Stellplätze und Besucherstellplätze können auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung eingerichtet werden.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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 somit 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.)*

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung

1.Mischgebiet
1.1 Im Mischgebiet MI sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe unter Beachtung der Ziffern 1.2
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Mischgebiet MI sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen.

1.3 Im Mischgebiet MI sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:
- von Ziffer 1.2 abweichende sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Begründung

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Ergänzung auf dem Kasinogrundstück werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Übergänge zu den angrenzenden Nutzungen gestaltet.

Die Festsetzung als Mischgebiet wurde getroffen, um sowohl nicht störende gewerbliche Nutzungen als auch eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Die Festsetzungsinhalte beziehen sich auf die in dem angrenzenden Bebauungsplan BU 17 zulässigen Einzelnutzungen des einge-

schränkten Gewerbegebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes, um hier eine kohärente Planung mit einer Gleichbehandlung in unmittelbarer Nachbarschaft sicherzustellen.

Die gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet sollen sich dabei an dem Konzept des Wissenschaftsparks orientieren. Einzelhandelsbetriebe sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Vorstellbar ist im Zusammenhang mit den bestehenden Wissenschaftsparknutzungen der Verkauf von IT-Produkten in Verbindung mit entsprechenden Dienstleistungen. Darüber hinaus ist auch der Verkauf von Lebensmitteln im Zusammenhang mit gastronomischen Angeboten (z. B.: Café oder Konditorei) denkbar. Nicht erwünscht sind demgegenüber eigenständige Einzelhandelsbetriebe (z. B.: Lebensmitteleinzelhandel und Buchläden), die typischerweise in zentralen Versorgungsbereichen anzutreffen sind. Eine Begrenzung erfährt diese Festsetzung zum einen durch die Formulierung als Ausnahme, das heißt in jedem Genehmigungsvorgang wird geprüft, ob die Voraussetzungen für die Ausnahme gegeben sind. Zum anderen sind auch die Platzverhältnisse auf den Mischgebietsgrundstücken soweit eingeschränkt, dass die Verwirklichung größerer Versorgungseinheiten schon vor dem Hintergrund des auslösenden Stellplatzbedarfs nicht befürchtet werden muss.

Das jetzige Nutzungskonzept des Eigentümers im Bereich MI 1 sieht vor, das ehemalige Kasinogebäude zu einem Studentenwohnheim umzunutzen. Dies hat für eine künftige Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Folge, dass hier überwiegend gewerbliche Nutzungen als Teil der Mischnutzung verwirklicht werden müssen. Eine weitergehende Ansiedlung von reinen Wohnnutzungen widerspräche der festgesetzten Mischgebietsnutzung und ist somit unzulässig. Darauf ist im Genehmigungsablauf zu achten. Gleiches gilt für die Bereiche MI 2 und 3.

Entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts darf keine der beiden Hauptnutzungsarten im Mischgebiet nach Anzahl oder Umfang beherrschend und damit „übergewichtig“ in Erscheinung treten. In quantitativer Hinsicht ist damit ausgeschlossen, dass eine der Hauptnutzungen in dem Mischgebiet völlig verdrängt wird, vielmehr muss eine quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebiets mit Wohn- und Gewerbenutzung erreicht werden.

Ansonsten lässt die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in dem festgesetzten Mischgebiet bis auf Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten alle gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einrichtungen und Anlagen zu, so dass die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes ohne wesentliche Einschränkung gewahrt ist. Die o.a. ausgeschlossenen Nutzungsarten wären mit dem Gebietscharakter des angrenzenden Wissenschaftsparkes sowie der im Gebiet zulässigen sowie in der Nachbarschaft verwirklichten Wohnnutzung nicht vereinbar.

In Abrundung der Flächen des Wissenschaftsparks werden die Restflächen süd-östlich des Feldwirtschaftsweges als Gewerbegebiet festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen

2.1 Die überbaubaren Grundflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Im Mischgebiet 1 darf gem. § 19 Abs. 4 BauGB die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sonstige Zuwegungen sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Nach §21a Abs. 1 und 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundfläche von Tiefgaragen bei der Ermittlung der Geschossflächen unberücksichtigt bleibt.

2.2 Im Mischgebiet MI 1 darf die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußboden-Oberkanten des mittels Baulinien festgesetzten Baukörpers maximal 1,40m (Bestand 1,27m) über der Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Planstraße A (Bezugspunkt 264,71m über NN) liegen, gemessen an der der Planstraße A (Max-Planck-Straße) zugewandten Gebäudeseite.
Die maximale Gebäudehöhe wird mit 16m, gemessen über der Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Planstraße A (Bezugspunkt 264,71m über NN) festgesetzt.

2.3 Im Mischgebiet MI 1 wird die maximale Gebäudehöhe der mittels Baugrenzen festgesetzten Baukörper mit 16,00m über der Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Planstraße A (Bezugspunkt 264,71m über NN) festgesetzt.

2.4 Im Mischgebiet MI 2 wird die maximale Gebäudehöhe der mittels Baugrenzen festgesetzten Baukörper mit 15m über der Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Max-Planck-Straße (Bezugspunkt 265,80m über NN) festgesetzt.

2.5 Im Mischgebiet MI 3 wird die maximale Gebäudehöhe der mittels Baugrenzen festgesetzten Baukörper mit 13m über der Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Straße „Auf dem Petrisberg“ (Bezugspunkt 267,99m über NN) festgesetzt.

Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Grundflächenzahl , Geschossflächenzahl

Für das Mischgebiet MI 1 werden GRZ und GFZ in dem Maße festgelegt, das eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zulässt zugleich aber auch der besonderen Waldrandlage Rechnung trägt. Daher wird die GRZ für die Hauptgebäude gegenüber dem maximal zulässigen Maß der Baunutzungsverordnung so verringert, dass in Verbindung mit der GFZ und den zulässigen Gebäudehöhen angemessene Gebäudevolumen zur Abrundung der Kronenrandbebauung entstehen können.

In den Baugebieten MI 2 und MI 3 überschreitet die zulässige GRZ die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Die gem. § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO besonderen städtebaulichen Gründe, die dies erfordern, sind die angestrebte Flexibilität, Nutzungsdichte und –mischung

zur Abrundung des Wissenschaftsparks. Zudem soll eine kompakte Bebauung ermöglicht werden, die die südöstlich angrenzenden Gärten der Partnerstädte und den Straßenraum angemessen fasst. Gem. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden die Überschreitungen ausgeglichen durch die angrenzenden großen Freiflächen der Gärten der Partnerstädte sowie die nördlich angrenzenden Waldbereiche. Hierdurch ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden mit Festsetzungen zur Begrünung und Oberflächenentwässerung vermieden.

Höhe der baulichen Anlagen

Im Interesse einer harmonischen Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung wurden die die maximalen Gebäudehöhen begrenzt. Dabei wurden die Gebäudehöhen in Bezug auf die jeweils angrenzenden Straßenendausbauhöhen im Rahmen der umgebenden Bestandsbebauung abgestimmt. Die Festsetzung der maximalen Dachneigung unterstützt dieses Ziel.

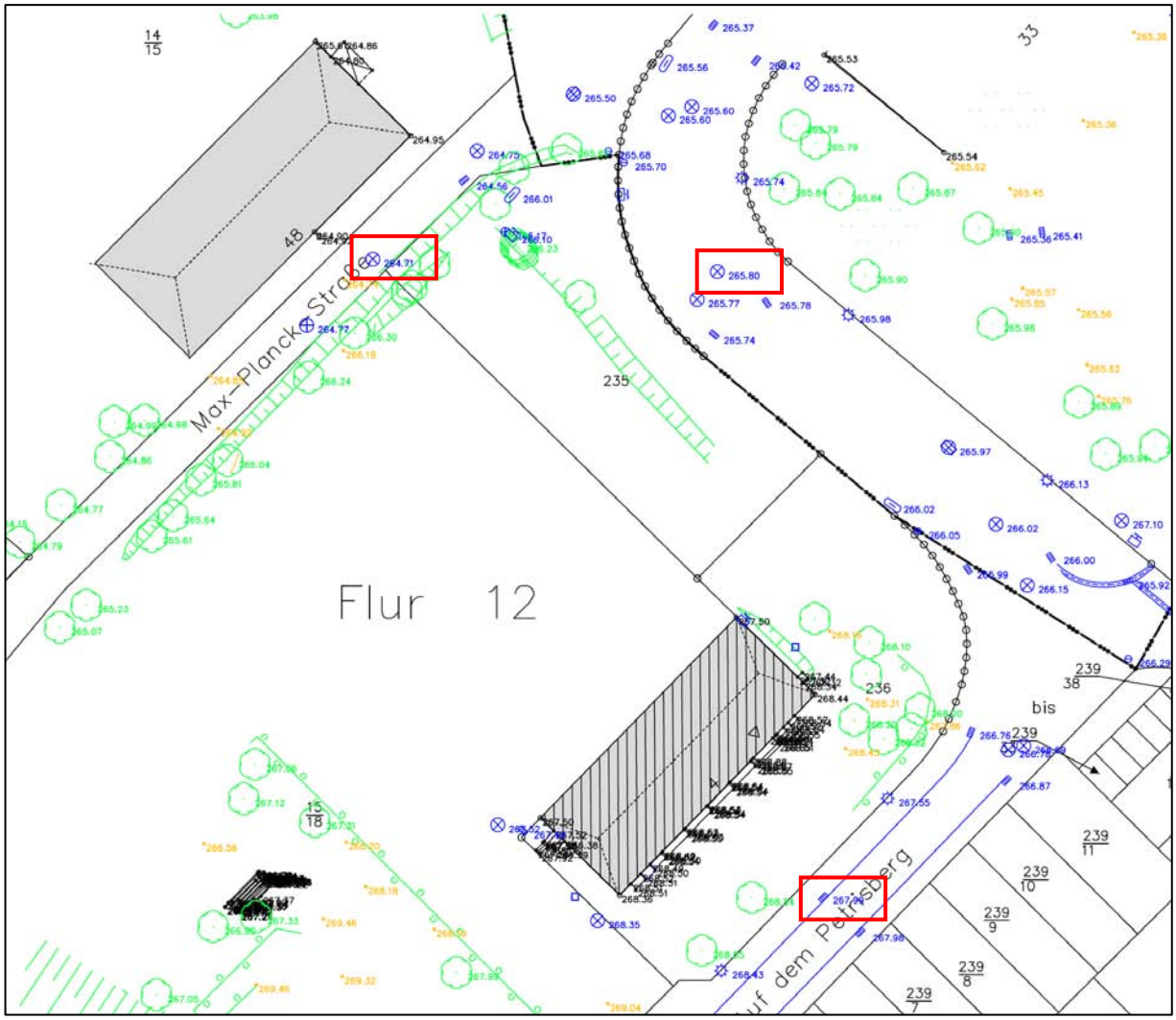


Abbildung 4: Höhenlage der Straßenendausbauhöhen / Bezugshöhen (Quelle: Stadt Trier, Amt für Geoinformationen und Bodenmanagement, genordet, ohne Maßstab)

5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1. Nr. 4 BauGB)

Festsetzung

3.1 Im Mischgebiet MI 1 sind Tiefgaragen einschließlich Zufahrten nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.2 Im Mischgebiet MI 1sind oberirdische Stellplatzanlagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.3 In den Mischgebieten MI 2 und 3 sind Tiefgaragen einschließlich Zufahrten sowie oberirdische Stellplatzanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Mischgebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen.

3.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Mischgebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

Begründung

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird durch auf Grundlage dieses Bebauungsplans verwirklichte Vorhaben in Abhängigkeit von den künftigen Nutzungen ein nicht unerheblicher Stellplatzbedarf abzudecken sein. Um die erforderlichen Stellplätze unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts und der Platzverhältnisse auf den Baugrundstücken unterbringen zu können, wird für die neu hinzukommende Bebauung überwiegend eine Unterbringung der Stellplätze innerhalb bzw. unterhalb der baulichen Anlagen erfolgen.
Im Mischgebiet MI 1 werden die oberirdischen Stellplatzflächen auf den bestehenden Flächen räumlich festgelegt. Der darüber hinaus entstehende Stellplatzbedarf darf nur in den unterirdischen Geschossen der Gebäude gedeckt werden, um die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption einer zentralen Aufenthaltsfläche zwischen den Gebäuden umzusetzen und den nordwestlich der Stellplatzanlage liegenden Grundstücksteil autofrei zu halten. Die Ausdehnung der unterirdischen Stellplatzanlagen im Bereich des Mischgebiets MI 1 wird räumlich festgelegt und durch die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. die Flächen zur Erhaltung bestehenden Bäume und Sträucher sowie die Lage der noch nicht ausgegrabenen römischen Befestigungsanlagen begrenzt.
In den Mischgebieten MI 2 und 3 sind hingegen oberirdische Stellplatzanlagen und Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die räumliche Ausdehnung der Anlagen wird durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung (GRZ) eingeschränkt.
Eine abschließende Beurteilung des konkreten Stellplatzbedarfs bleibt den später anschließenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.
Der Bedarf an Nebenanlagen sowie deren räumlicher Lage lässt sich aufgrund der noch nicht näher definierbaren Nutzerstrukturen nur schwer abschätzen. Aus diesem Grund wird deren Zulässigkeit lediglich im Hinblick auf die im Plan teilweise festgesetzten Grünstrukturen reglementiert, die auf keinen Fall durch Nebenanlagen beeinträchtigt werden dürfen.

5.4 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung

4. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen der Erholung. Die Herstellung von Fußwegen, kleinen Plätzen und anderen, der Erholung dienenden Einrichtungen ist zulässig. Ebenso zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Landschaftsgestaltung. Die Flächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

Begründung

Diese Teilfläche des Plangebietes umfasst einen Teil der durch den Bebauungsplan BU 19 überplanten Gärten der Partnerstädte. Innerhalb der öffentlichen Gründflächen des BU 19 wurden verschiedene Teilgebiete definiert, denen unterschiedliche Nutzungen zukommen. Die Teilfläche im vorliegenden Bebauungsplan BU 22 wird entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Im Übergang zum Mischgebiet MI 2 wurden hinsichtlich der Sicherung der Gärten folgende Absprachen mit dem Grundstückseigentümer getroffen, diese Verpflichtungen werden auch eventuelle Rechtsnachfolger übertragen:

Sollte es zum Bau der TG in maximaler Ausdehnung kommen, sind in jedem Fall zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die zulasten des künftigen Bauherren gehen müssen:

- verlorene Schalung bzw. Berliner Verbau zur Grundstückgrenze, ohne den Bestand in den Gärten entfernen zu müssen

- Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Hecke während der Bauzeit durch zusätzliche Bewässerung

- Vereinbarung über vollen Schadenersatz bei Folgeschäden an den Gärten durch vorherige Bezifferung aller Wiederherstellungskosten des gefährdeten Bereiches vor Beginn der Baumaßnahme.

Zum Ende der Baumaßnahme zuzüglich einer Vegetationsperiode wird der tatsächliche Schadenumfang festgestellt. Der Bauherr / Grundstückseigentümer des MI 2 ersetzt die daraus resultierenden Aufwendungen, welche für die Wiederherstellung der Anlage in ihren ursprünglichen Zustand aufgewendet werden müssen. Die Baugrenze für das eigentliche Gebäude wird im Abstand von 3 m (analog der ursprünglichen Planfassung) von der Grenze zu den Partnergärten festgelegt. Hecke und Einfriedung des Japanischen Gartens bleiben in Höhe und Ausdehnung unverändert bestehen. Fensteröffnungen am Gebäude müssen sich an diesen Gegebenheiten orientieren. Sobald Details vorliegen (Ausbautiefen / Ausbauhöhen / Schnitte etc.) findet eine weitere Abstimmung mit dem Grünflächenamt statt mit dem Ziel, über die vor genannten Festlegungen eine verbindliche Vereinbarung zu schließen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen

5.1 Im Mischgebiet MI 1 ist das gesamte anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück in die Fläche für Maßnahmen mit der Zweckbestimmung „Versickerung von Niederschlagswasser“ einzuleiten. Diese ist als begrünte Erdmulde von max. 30 cm Tiefe und mit einem Fassungsvermögen von 56 l /m² versiegelte Fläche sowie in Teilbereichen mit flachen Ufern herzustellen. Ein Notüberlauf in den angrenzenden Wald ist zulässig.

5.2 In den Mischgebieten MI 2 und 3 ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in die dafür bereitgestellten öffentlichen Regenwasserkanäle einzuleiten und den zentralen Retentionsanlagen (Retentionsbecken und -mulden) zuzuführen. Verunreinigtes Niederschlagswasser oder Schmutzwasser darf nur in die dafür vorgesehenen Schmutzwasserkanäle eingeleitet werden.
Wird ein Versiegelungsgrad von 40% überschritten, so muss auf den betreffenden privaten Baugrundstücksflächen zusätzlich je m² vollversiegelter Fläche, die über den jeweils zulässigen Versiegelungsanteil hinausgeht, 56 l Retentionsvolumen nachgewiesen werden. Der Nachweis kann ausschließlich erbracht werden in
1) bis 30 cm tiefen, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden/ Wiesenmulden) für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone oder
2) Versickerungsmulden wie unter 1) mit darunter eingebauten Rigolen oder
3) Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss. 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.
Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad sowie die Abflussverminderung durch begrünte Dächer sind nach den Abflussbeiwerten des DWA-Blattes A 138 zu ermitteln. Die Versickerungsmulden, Rigolen und Zisternen sind hinsichtlich erforderlichem Mindestvolumen und baulicher Ausprägung (s. o.) auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.
Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind sie mit einem Überlauf zu versehen. Dieser Überlauf ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten, welcher in öffentliche Retentionsanlagen mündet.
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 privaten Retentionsanlagen - Alternativen 1) bis 3) - ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

5.3 Dach- und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nur dann zulässig, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind.

5.4 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 gemäß DWA-A-138 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

5.5 Die Abgabe von Niederschlags- und Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

5.6 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Fenster und sonstige transparente Gebäudeteile Vogelschutzglas o.ä. wirksame Maßnahmen zu ergreifen.

5.7 Die mit der Zweckbestimmung „Waldrandentwicklung“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen ist flächig mit standortgerechten einheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen. Bäume und Sträucher sind periodisch auf den Stock zu setzen, um einen gestuften Waldrand mit Kraut- und Strauchsaum auf Dauer zu erhalten. Die Durchführung der Maßnahme ist mit dem zuständigen städtischen Forstrevier abzustimmen.

Begründung

Die o.a. Festsetzungen der Flächen und Maßnahmen dienen zum einen der Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen zum anderen dienen sie vielfältigen ökologischen und ästhetischen Funktionen.

Bezogen auf die Bauflächen sind bei der Oberflächenentwässerung generell die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz 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.

Das Niederschlagswasser im Mischgebiet MI 1 wird in einer zentralen begrünten Mulde mit Notüberlauf in den angrenzenden Wald bewirtschaftet. Das maßgebliche Rückhaltevolumen beträgt gemäß wasserwirtschaftlicher Anforderungen 56 Liter pro Quadratmeter vollversiegelter Fläche.

Im Bereich der Mischgebiete MI 2 und 3 gilt bis zur Kappungsgrenze eines 40%igen Versiegelungsgrades ein Einleitungsrecht des Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation welche in ein System öffentlicher Retentionsanlagen mündet. Wird dieser Wert überschritten, so würde damit das öffentliche System überlastet. Ab der genannten 40%-Schwelle werden die festgesetzten, hydraulisch untereinander gleichwertigen Alternativen einer Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Baugrundstück erforderlich. Die näheren Ausführungsbestimmungen, z. B. auch zur Ermittlung des jeweiligen flächenbezogenen Abflussbeiwertes, orientieren sich dabei am „Stand der Technik“ (z. B. genannten technische Regelwerken).

Die Nachweise über die sachgerechten Entwässerungsanlagen sind in den Entwässerungsanträgen zu erbringen.

Durch die Einrichtung der Versickerungs- und Rückhalteanlagen im Plangebiet und in den öffentlichen Systemen nahe dem Plangebiet wird das Niederschlagswasser nahe seinem Anfallsort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Es kommt zu keiner Abflussverschärfung.

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 Festsetzungen zu (teil-)versickerungsfähigen Materialien bei Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen, dienen ebenfalls hydraulischen und ökologischen Belangen. Sie sind Baustein der grundstücksbezogenen Niederschlagswasserbewirtschaftung, nutzen insbesondere dem Teilerhalt von Boden- und Grundwasserfunktionen und gehen eingriffsmindernd in die hydraulische und ökologische Bilanz ein.

Die Waldrandentwicklungsfestsetzung dient einem ökologisch und waldbaulich guten Übergang zum angrenzenden Wald. Die Vogelschlag-Vermeidungsfestsetzung ist dem Artenschutz an der sensiblen Schnittstelle zum angrenzenden Wald geschuldet.

5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzung

6.1 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume und Sträucher sowie sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung von Laubbaum-Hochstämmen standortgerechter Arten zu ersetzen.

6.2 In den Mischgebieten MI 1 – MI 3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Flächen ist je volle 350 m² Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger standortgerechter Laubbaum-Hochstamm (Mindestdurchmesser 8 m ausgewachsen) zu pflanzen. Bestehende Gehölze werden angerechnet.

6.3 Für je 8 oberirdische Stellplätze ist ein mindestens mittelkroniger standortgerechter Laubbaum-Hochstamm (Mindestdurchmesser 8 m ausgewachsen) in räumlicher Zuordnung zu pflanzen. Diese Pflanzungen werden auf Festsetzung 6.2 angerechnet.

6.4 Für jeden Baum ist eine offene, begrünte Baumscheibe von mind. 9 qm Fläche vorzusehen. Im Bereich von Stellplätzen ist ein Anfahrschutz, z.B. durch Einfassung mit Hochborden oder Baumschutzbügeln vorzusehen.

6.5 Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher zu verwenden. Einzelbäume sind als Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Bäume sind mit den vorgenannten Anforderungen innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.

6.6 Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Begründung

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 festgesetzten Grünflächenanteile sind dabei abgestimmt auf die jeweilige Nutzungsart. Die Festsetzungen von „standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen und Laubsträuchern“ dienen - bei großer Gestaltungsfreiheit - dem „natürlichen“ Erscheinungsbild und der größeren Naturnähe verwendeter Vegetation. Die festgesetzte Mindestgröße von offenen Baumscheiben ist ein fachlicher Mindeststandard zur Sicherung ausreichender Wuchsbedin-

gungen. Die Qualitätsvorgaben an das Pflanzenmaterial und die Erhaltungsauflagen sollen ein einheitliches und zügig wirksames grünes Erscheinungsbild gewährleisten und bewahren.

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.

5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer aktuellen Funktion und Nutzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dabei wird unterschieden zwischen dem bestehenden Feldwirtschaftsweg nördlich der Kronengebäude, der entsprechend der tatsächlichen Wegeführung festgesetzt wird. Der Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Grundstückflächen wird im Wege des Flächentauschs erfolgen. Die Straße südlich des Kasinogebäudes dient ausschließlich der Erschließung der Stellplatzanlage und des angrenzenden Fernsehturmgeländes und wird daher als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

5.8 Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen

(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Bebauungsplan BU 22 ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Entwicklung eines gestuften Waldrandes) auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 13/4 in einer Größe von 1.500 m2 zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Trier.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Festsetzungen

8.1 Gestaltung der Dachflächen
8.1.1 Für Dacheindeckungen dürfen in allen Baugebieten nur Materialien in grauen Farbtönen verwendet werden.

8.1.2 Flachdächer/Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² sind extensiv zu begrünen (siehe hierzu die Dachbegrünungsrichtlinie der FLL). Bei Garagen und Carports sind Dächer <10° Neigung generell zu begrünen.

8.1.3 Für die mittels Baulinien festgesetzten Baukörper im Mischgebiet 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 60° zulässig. Für u ntergeordnete Dachflächen sowie Dachflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

8.1.4 In den Mischgebieten 2 und 3 sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 20° zulässig. Für untergeordn ete Dachflächen und/oder Teile von Dächern können abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

8.2 Gestaltung der Fassaden
Für die Fassadengestaltung sind reflektierende Materialien (ausgenommen entspiegeltes Glas) und grelle Farben mit Hellbezugswert über 60 nicht zulässig.

8.3 Anlagen der Außenwerbung
8.3.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder). Pro Grundstück ist nur ein solches Sammel-Hinweisschild zulässig.

8.3.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 3,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
8.2.3 Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.
8.2.4 Werbeanlagen dürfen nur zum erschließenden Straßenraum hin angebracht werden.

Begründung

Neben den Vorgaben Art und Maß der Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen etc. spielt auch die Gestaltung der Einzelbaukörper eine wesentliche Rolle für das künftige Erscheinungsbild des Plangebietes.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 Landesbauordnung hat die Stadt eine gewisse Einflussmöglichkeit auf diese Gestaltung. So können ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild in gewissem Rahmen vermieden werden. Ansonsten kommt den einzelnen Bauherren und Architekten eine entsprechend hohe Eigenverantwortung bei der Planung und Ausführung der Objekte zu.

Insgesamt erfolgt im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften eine Harmonisierung der Festsetzungen mit den Regelungen im angrenzenden Bebauungsplangebiet BU 17.

Gestaltung der Dachflächen

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachneigungen und Dachfarben in bestimmten Grenzen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und die Bevölkerung allgemein. Im Rahmen dieses Bebauungsplans wird daher im Rahmen der Festsetzungen zwischen dem Umgang mit Bestandsbebauung und Neubauten unterschieden, um den besonderen Status des erhaltenswerten Bestandes gerecht zu werden. Insgesamt erfolgt auch eine Harmonisierung der Festsetzungen mit den Regelungen im angrenzenden Bebauungsplangebiet BU 17.

Mit der Beschränkung der zulässigen Dachfarbe auf nur graue Farbtöne wird dem ortsbildtypischen Charakter Rechnung getragen, gerade auch in Bezug auf das im Plangebiet befindliche Kasinogebäude und die angrenzenden Kronengebäude mit ihren schiefergedeckten Dä-

chern. Andere als die festgesetzten Dachfarben würden wie ein Fremdkörper im Siedlungsbild wirken.

Gestaltung der Fassaden

Für die Fassadengestaltung dürfen keine reflektierenden Materialien (ausgenommen entspiegeltes Glas) sowie keine auffälligen Farben verwendet werden. Neben der Zielsetzung der Harmonisierung des Orts- und Landschaftsbildes ergänzt diese gestalterische Festsetzung auch die Festsetzung 5.6 des Bebauungsplanes, mit der in der sensiblen Waldrand- bzw. Oberhanglage Vogelverluste vermieden werden sollen.

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. Gleichzeitig berücksichtigen sie wirtschaftliche und betriebliche Bedürfnisse in ausreichendem Maß.

6 Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

6.1 Altlasten / Altablagerungen

Bei der durchgeführten Detailuntersuchung im Rahmen der Gesamtplanung Petrisberg konnten Kontaminationsschwerpunkte eingegrenzt werden. Eine Sanierung der bekannten Kontaminationsflächen im Bereich des BU 17 ist bereits erfolgt. Im Geltungsbereich des BU 22 sind keine Kontaminationsflächen bekannt.

Wegen der militärischen Vornutzung der Liegenschaft wird, da das Vorhandensein bisher nicht bekannter Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden kann, bei künftigen Tiefbauarbeiten eine fachgutachterliche Begleitung dieser Maßnahmen empfohlen.

6.2 Baugrund / hydraulische Verhältnisse

Das Vorhandensein unterirdischer Infrastrukturanlagen (alte Leitungen, Kanäle etc.) sowie ein während der militärischen Nutzung oder durch Altlastensanierung erfolgter Bodenaustausch können nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird eine Prüfung der Tragfähigkeit des Baugrundes mittels Baugrunduntersuchung empfohlen.

Im Plangebiet ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

7 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Rechtsverordnung zur Erklärung abgegrenzter Gebiete der Stadt Trier zum Grabungsschutzgebiet gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetztes (DSchG)

Das Grabungsschutzgebiet “Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit” besteht aus 13 Zonen. Das Gebiet reicht weit über die Grenzen des rund 285 Hektar großen Bereichs der antiken Stadt hinaus und umfasst u.a. das Umfeld der alten Abtei St. Martin, das Moselbett zwischen Zurlauben und Moselauen, den Tempelbezirk am Hangfuß des Markusberges und die spätantike Palastburg Pfalzel ebenso wie im Norden und Süden Triers belegte Gräberfelder sowie das frührömische Militärlager auf dem Petrisberg. Dort errichteten die Römer um 30 v. Chr. ein 50 Hektar großes Militärlager für zwei Legionen, das in Nordwesteuropa einmalig war. Bisher wurden zahlreiche Gebäudestrukturen nachgewiesen.

Im Grabungsschutzgebiet bedürfen Vorhaben, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (vgl. § 4 der Verordnung, in Kraft getreten am 23. März 2011). Durch die Ausweisung werden die Investoren frühzeitig auf die besondere Lage ihres Grundstücks und die sich daraus ergebende Verantwortung für das archäologische Erbe darunter hingewiesen. Die Schutzgebietsausweisung sorgt für ein geregeltes Verfahren und eine strukturierte Abwicklung der einzelnen Bauprojekte.

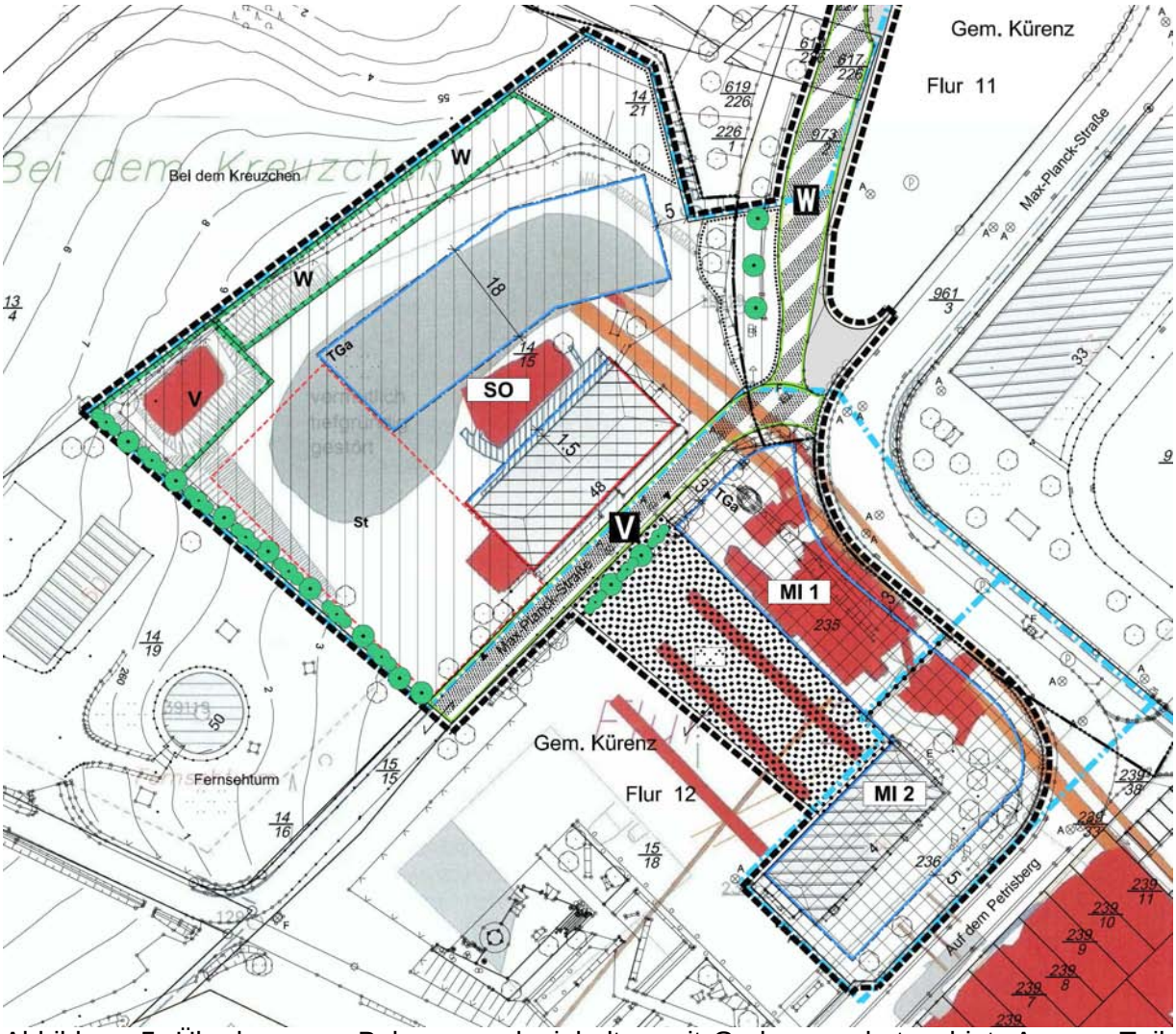


Abbildung 5: Überlagerung Bebauungsplaninhalten mit Grabungsschutzgebiet, Auszug Teilbereich 1 Frührömisches Militärlager auf dem Petrisberg ohne Maßstab (Quelle: Stadtplanungsamt und Generaldirektion Kulturelles Erbe (Eingabe im Rahmen der 60. FNP Änderung der Stadt Trier im Juni 2011)

Sanierungsmaßnahme „Petrisberg Krone Belvedere“

Die Umnutzung des zu erhaltenden Gebäudebestandes im Randbereich der Krone Belvédère macht den Einsatz der förmlichen Regelungen des besonderen Städtebaurechts gem. §§ 136 ff Baugesetzbuch erforderlich. Der betreffende Bereich wurde deshalb gem. § 142 Abs. 3 BauGB förmlich als städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Petrisberg Krone Belvédère“ festgelegt. Dieses Sanierungsgebiet wurde zwischenzeitlich um den Bereich des ehemaligen LGS-Gebäudes erweitert.

8 Auswirkungen der Planung / Abwägung wesentlicher Umweltbelange

Die Betrachtung der Wechselwirkungen der Planung erfolgt im wesentlichen im Rahmen der zur Planung durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung. Auf den diesbezüglich angefertigten Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) wird im Einzelnen verwiesen.

Alternativenprüfung

Anlass der Bebauungsplanung ist das bisher leerstehende ehemalige Kasino des Militärstandorts, das wieder einer Nutzung zugeführt werden soll. Da dies ortsgebunden erfolgen muss, sind Standort-Alternativen nicht möglich. Da die Umweltauswirkungen gering sind, kann nicht von mit geringeren Eingriffen verbundenen alternativen Entwicklungsmöglichkeiten ausgegangen werden.

Die Bebauung der Mischgebiete 2 und 3 stellt gegenüber dem bisher zulässigen eingeschränkten Gewerbegebiet keine zusätzliche Beeinträchtigung dar. Lediglich im Mischgebiet MI 1 wird ergänzend zum Bestand eine Neubebauung im Umfang von 1.200 m² zugelassen. Auswirkungen auf Umweltschutzgüter sind dementsprechend in geringem Umfang beim Boden und Wasserhaushalt festzustellen. Soweit eine Vermeidung nicht möglich ist, werden Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf das Landschaftsbild insgesamt nur wenig einsehbar. Wertvolle Biotope, geschützte Flächen nach Naturschutz- und Wasserrecht sowie FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Von Bedeutung ist dagegen die Tatsache, dass im Geltungsbereich Bodendenkmäler zu erwarten sind, und zwar Gräben und Wälle des frührömischen Militärlagers auf dem Petrisberg.

Folgende Beeinträchtigungen sind festzustellen:

- Versiegelung von max. 2.700 m² Boden
- Sichtbarkeit neuer Gebäude
- Überbauung eines Teiles der römischen Befestigungsanlagen (wovon Teilflächen bereits durch archäologische Grabung untersucht sind)

Änderungen der Funktion für das Lokalklima sind nicht festzustellen.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen geschützter Arten oder erhaltenswerter Biotope treten nicht auf.

Direkte Auswirkungen auf den Menschen bestehen nicht, da von der geplanten Bebauung weder Lärm noch Schadstoffe in erheblichem Umfang emittiert werden.

Vermeidung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Wasserdurchlässige Beläge für Außenflächen (Stellplätze, Zufahrten, Freiflächen)
- Dachbegrünungen für Flachdächer
- Erhaltung von Altbäumen, Hecken und sonstigen Gehölzbeständen

- Archäologische Grabungen auf überbaubaren Flächen vor der Durchführung von Bauarbeiten

Ausgleich

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Beeinträchtigungen werden wie folgt ausgeglichen:

- Naturnahe Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Gestaltung eines naturnahen Waldsaums am nördlichen Rand des Mischgebiets MI 1
- Maßnahmen zur Kompensation der Bodenversiegelung.

Nach Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die zu betrachtenden Schutzgüter.

Gender-Check

lfd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
1.	**Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege**			
1.1	Festsetzung von Flächen für wohnungsnahe Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume	✓		
1.2	Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal	✓		
1.3	Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte			✓
1.4	Festsetzung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle (z.B. Mischung von Einfamilienhäusern mit Geschoßwohnungsbau) und von gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe (Nutzungsflexibilität)	✓		
2.	**Sicherheit**			
2.1	Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen			✓
2.2	Festsetzung von ausreichenden Wegen und Erschließungsflächen am Siedlungsrand bzw. in Grünflächen als öffentliche Flächen (damit Beleuchtung ermöglicht ist)			✓
2.3	Vermeidung von Bauflächenfestsetzungen und Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum, die zu Sichtbarrieren führen	✓		
2.4	Bevorzugung raumbildender Bauweisen mit belebten Erdgeschoßzonen in Misch-, Gewerbe- und Kerngebieten (z.B Blockrandstrukturen, Vermeidung blinder Fassaden)	✓		
2.5	Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen			✓

3.	**Freiräume**			
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnahe Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen			✓
3.2	Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)	✓		
4.	**Wohnen**			
4.1	Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr			✓
4.2	Festsetzung von ausreichenden Flächen für Nebenanlagen zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Abfallbehälter) und Kommunikation (z.B. Gemeinschaftsräume, Gäste, überdachte Freibereiche)	✓		
4.3	Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)	✓		
5.	**Mobilität**			
5.1	Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)			✓
5.2	Sicherung ausreichender Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum durch Einplanung ausreichender Querschnitte für Gehwege, Plätze und Querungsmöglichkeiten)	✓		
5.3	Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld			✓
5.4	Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung			✓
5.5	Einbindung von Fahrradabstellanlagen in das belebte städtebauliche Umfeld			✓
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden)	✓		

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind einige der Anforderungen im Plangebiet nicht relevant. Betrachtet man den Gesamtzusammenhang der Entwicklung auf den Flächen des BU 22 und in der Umgebung werden die Anforderungen an die Funktionsmischung, Sicherheit, Freiräume, Wohnen und Mobilität durch die bestehenden Gebäude- und Flächennutzungen sowie die entsprechenden Regelungen der Bebauungspläne erfüllt. Nähere Ausführungen dazu finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

9 Bodenordnende Maßnahmen, Kosten

Die Bildung der Baugrundstücke ist bereits erfolgt.

Die weitere Durchführung der Maßnahmen wurde von der Stadt Trier an die EGP GmbH 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 oder wurden bereits erworben, ohne dass hierzu bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind.

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

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.

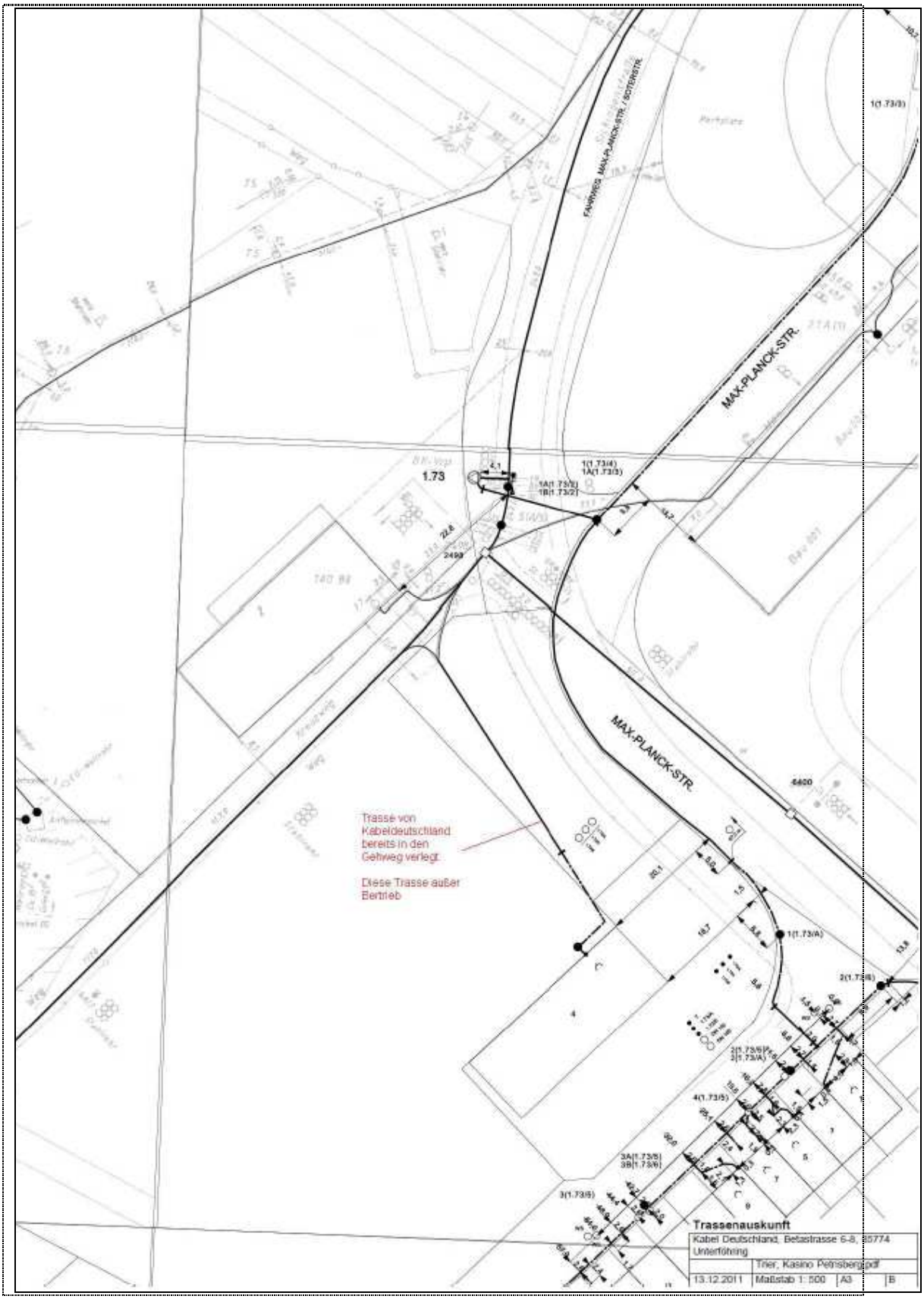
Die Fortführung der Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt ebenfalls auf der Ebene der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme insgesamt durch ein von Seiten der Stadt diesbezüglich beauftragtes Projektsteuerungsbüro. Eine separate Einzelbetrachtung, bezogen losgelöst auf die Planungen im Zuge dieses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

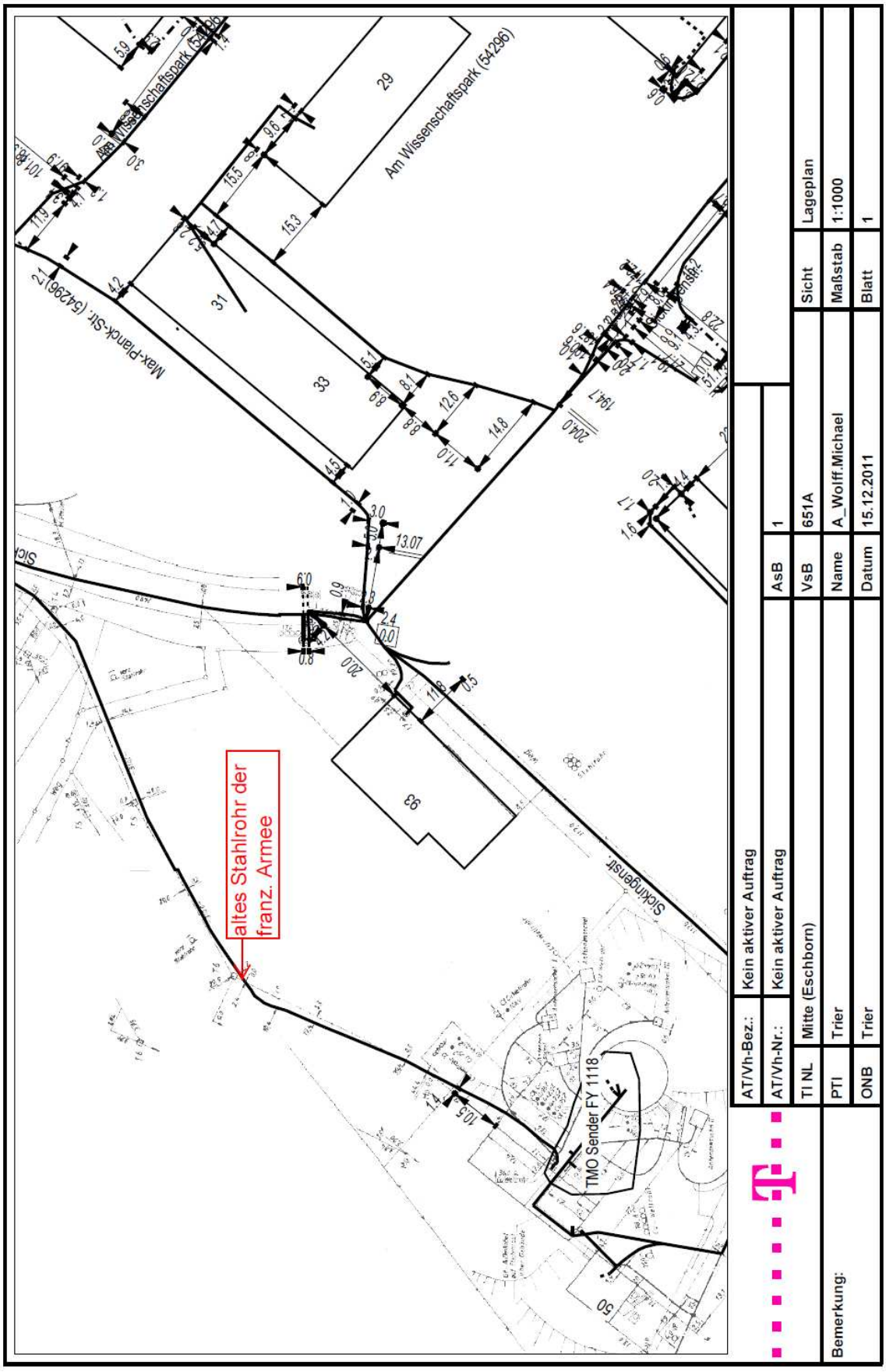
10 Flächenbilanz

Mischgebiet	8.781m²
Gewerbegebiet	568m²
Öffentliche Grünflächen	1.030m²
Verkehrsflächen	1.157m²
Gesamtgeltungsbereich	11.536m²

Trier, im Juli 2012

Auszug aus der Planzeichnung (genordet, ohne Maßstab)


MAX-PLANCK-STR.
MAX-PLANCK-STR.
Trasse von Kabeldeutschland bereits in den Gehweg verlegt.
Diese Trasse außer Betrieb
Trassenauskunft
Kabel Deutschland, Betastrasse 6-8, 85774 Unterföhring
Trier, Kasino Petrisberg.pdf
13.12.2011
Maßstab 1: 500
A3
B


altes Stahlrohr der franz. Armee
TMO Sender FY 1118
Am Wissenschaftspark (54296)
Max-Planck-Str. (54296)
Sickingenstr.
AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag
AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag
AsB 1
TI NL Mitte (Eschborn)
VsB 651A
Sicht Lageplan
PTI Trier
Name A_Wolff.Michael
Maßstab 1:1000
ONB Trier
Datum 15.12.2011
Blatt 1
Bemerkung: