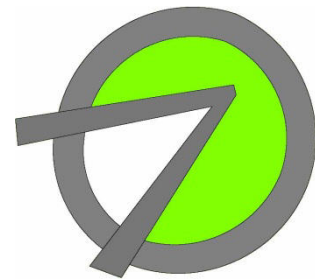


Bebauungsplan

"Teilfläche 1 zum Güterverkehrszentrum Trier", 1. Änderung

des Zweckverbands
Wirtschaftsförderung
im Trierer Tal



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. BauGB

und Textfestsetzung

Stadt:	Trier	
Gemarkung:	Pfalzel und	Ehrang
Flur:	5	8

Planfassung für die Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m.§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB

Stand: November 2016

DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohthalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@sprenghetter-ingenieure.de
Internet: www.sprenghetter-ingenieure.de



Stadt:	Trier		
Gemarkung:	Pfalzel und Ehrang	Flur:	5 (Pfalzel) und 8 (Ehrang)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung der Verbandsversammlung war, übereinstimmt.

Föhren, den

(Wolfram Leibe)
Verbandsvorsteher

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgrundlagen	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Bereich der Änderung des Bebauungsplanentwurfs	1
1.3 Vereinfachtes Verfahren und Umweltbelange	1
2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte	2
2.1 Flächenbilanz.....	5
2.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	5
2.3 Kostenschätzung	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	5
--------------------------------	---

Textfestsetzungen

Anlage:

[Konzept zur bauleitplanerischen Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben laut Beschluss des Stadtrates Trier vom 12.05.2016](#)

Hinweis:

Nach Abschluss der Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind in den Festsetzungen und der Begründung Änderungen vorgenommen worden, die eine Wiederholung des Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfordern.

Die Änderungen sind in blauer Schrift dargestellt.

1 Planungsgrundlagen

1.1 Ausgangslage

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des geplanten und größtenteils bebauten Güterverkehrszentrums Trier. Für den Gesamtbereich des Güterverkehrszentrums bestehend aus den Teilflächen I bis III - im Umfeld des Trierer Hafens - im folgenden 'GVZ' abgekürzt, wurde im Zeitraum 1995/96 eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt (GVZ-Trier/Masterplanung der Dornier System Consult GmbH). In diesem Zusammenhang wurden auch erste landespflegerische Untersuchungen vorgenommen, die im Bebauungsplanverfahren weiter konkretisiert wurden. Grundlage für die Rahmenplankonzeption bildete die im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr Rheinland-Pfalz erarbeitete Standortuntersuchung für ein Güterverkehrszentrum in Trier der Arbeitsgruppe Steierwald Schönharting + Partner sowie IABG von Dezember 1993. Hierbei wurde die Eignung und Verwendung des Planbereiches grundsätzlich bestätigt und festgelegt. Die Rahmenplankonzeption ist insoweit als Vorgabe für den Bebauungsplan anzusehen.

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Trier aus dem Jahre 1982 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Planungshoheit für die sog. Teilfläche I ist dem Zweckverband mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Trier vom 08.02.1996 übertragen worden.

Die Erschließung des Plangebietes ist mittlerweile fertiggestellt und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden vom Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal auf die Stadt Trier übertragen.

1.2 Bereich der Änderung des Bebauungsplanentwurfs

Die 1. Änderung des Bebauungsplan des Zweckverbands Wirtschaftsförderung im Trierer Tal „Teilfläche 1 zum Güterverkehrszentrum Trier“ umfasst neben den inhaltlichen Änderungen in der Planzeichnung eine komplette Neuzeichnung des Bebauungsplans auf aktueller Katastergrundlage. Von daher umfasst sie den kompletten Geltungsbereich des Bauungsplans.

1.3 Vereinfachtes Verfahren und Umweltbelange

Die 1. Änderung umfasst Umwidmungen bereits gebauter Straßenverkehrsflächen sowie Anpassungen an den tatsächlichen Bestand, die im Zuge der Neuzeichnung auffielen. Somit wirkt sich die 1. Änderung nicht auf die Grundzüge der Planung aus und kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die vorliegende Planänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen erfolgt nicht.

Auch die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorbereitet oder begründet. Das FFH-Gebiet Mosel mit der Kennung FFH-5908-301 liegt gut 700 m entfernt, wobei hier die B 53 und das komplette Areal

des Trierer Hafens zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegt. Vogelschutzgebiete finden sich in der Umgebung nicht. Folglich liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor.

Eine Änderung der Gebietseigenart erfolgt nicht, zusätzlicher Landschaftsraum wird nicht verbraucht. Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren sind somit erfüllt.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich weder nationale Schutzgebiete, pauschal geschützte Biotoptypen des § 30 BNatSchG noch sonstige schutzwürdige oder kartierte Biotop.

Hinweise auf bestimmte Artenvorkommen im Plangebiet liegen nicht vor.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13 BauGB kann gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes und der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Im Zuge der Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen vom Zweckverband an die Stadt Trier hat sich Änderungsbedarf in der Bauleitplanung ergeben. Inhalte der 1. Änderung sind:

- Festsetzung der Mosaikstraße und der Tonstraße als **private Verkehrsfläche** anstatt als öffentliche Verkehrsfläche.
Die Änderung erfolgt, da die festgesetzten Verkehrsflächen lediglich den dort ansässigen Firmen dienen und von diesen teilweise als Fläche für Parkplätze mitgenutzt werden.
- Entnahme der **Wendemöglichkeit** am Ende der **Mosaikstraße** und Festsetzung als Gewerbegebiet.
Aufgrund der Festsetzung der Mosaikstraße und der Tonstraße als private Straßenverkehrsfläche erübrigt sich die Notwendigkeit des Wendebereiches. Der Liefer-, Besucher- und Mitarbeiterverkehr kann unproblematisch auf den, an die private Straßenverkehrsfläche angeschlossenen, Gewerbebebietsflächen wenden. Dies wird auch faktisch bereits so vollzogen.
- Anpassung der **Baugrenzen** an den baulichen Bestand, soweit erforderlich.
Im Zuge der Neuzeichnung des Bebauungsplans fielen Unstimmigkeiten bei den Baugrenzen in Bezug auf die Bestandsgebäude auf. Hier wurde eine Anpassung vorgenommen.
- Festsetzung der **Versorgungsflächen** mit den Zweckbestimmungen Elektrizität und Gas.
Durch den Vollzug des Bebauungsplans seit seiner Ertaufstellung konnten die Versorgungsflächen ausparzelliert werden. Diese wurden nun als flächige Planzeichen übernommen.
- Anpassung der **Wendeanlage im Norden** der Straße „Auf dem Adler“ an den gebauten Bestand incl. des Fuß-/Radwegs, der den Grünstreifen und die Gleisanlage quert; Festsetzen des Industriegleises in der Grünanlage entlang des Nordteils der Straße „Auf dem Adler“.
Auch hier wurde der mittlerweile verwirklichte bauliche Bestand übernommen.

- Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche an das aktuelle Kataster.
Diese Anpassung ergibt sich aus dem gebauten Bestand und der seit der Planaufstellung erfolgten Umstellung des Koordinatensystems von Gaus-Krüger auf UTM.
- **Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben**
Der Stadtrat Trier hat am 12.05.2016 das „Konzept zur bauleitplanerischen Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben“ beschlossen. Damit liegt ein „von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Die Planungshoheit für die Teilfläche 1 zum Güterverkehrszentrum Trier liegt zwar bei dem Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal, die Fläche befindet sich aber im Stadtgebiet von Trier, von daher ist für den Zweckverband dieses Konzept bei der Änderung des Bebauungsplans insbesondere zu beachten. Das Konzept sieht vor, Bordelle und bordellartige Betriebe städtebauliche dahingehen zu steuern, dass 10 Standorte bauplanungsrechtlich gesichert werden und an anderen Standorte weitere Betriebe bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden. Die Stadt Trier setzt das Konzept im Stadtgebiet um, es ist als Anlage beigefügt.
- **Ausschluss von Vergnügungsstätten**
Vergnügungsstätten sind gem. BauNVO 1990 in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. Da das Güterverkehrszentrum allerdings für Betriebe vorgehalten werden soll, die auf die gute Logistik des Standortes angewiesen sind, werden Vergnügungsstätten, die ohnehin nur ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Zudem wird dadurch der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben noch weiter unterstützt.
- Anpassung der Bahnanlage im Westen an das Kataster bzw. die Vermessungsdaten.
Damit einhergehend Anpassung der Baugrenze.
Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren hier noch keine eigenständigen Flurstücke für die Bahnanlagen gebildet, dies ist mittlerweile erfolgt, so dass die nachrichtliche Darstellung (nicht Festsetzung) der Flächen für Bahnanlagen angepasst werden konnte. Der Lageplan zum Freistellungsbescheid vom 22.06.2010, Az. 55170-09-1892 e – 551pf/122-20009#132 wird dabei übernommen. Flächen, die gewerblich genutzt aber noch nicht von Bahnzwecken freigestellt sind, werden als Bahnanlagen dargestellt.
- Entnahme des Fahrrechtes für das abgebaute Industriegleis im Nordosten des Plangebietes.
Auch hier wurde der mittlerweile verwirklichte abgebaute Bestand übernommen.
- Die Deutschen Bahn AG wies im Zuge der Beteiligung der Behörden auf eine Vielzahl an Sicherheitsbestimmungen hin, die an dieser Stelle wiedergegeben werden:
Die Gewerbeflächen befinden teilweise sich in unmittelbarer Nähe zu Oberleitungsanlagen der Deutschen Bahn AG. Die Deutsche Bahn AG weist ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenen einschlägigen Bestimmungen.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten.
Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und

DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragsmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Alle übrigen zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

~~Die Textlichen Festsetzungen bleiben unberührt.~~

2.1 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz verschiebt sich aufgrund der Neuzeichnung und der privaten Straßenverkehrsflächen. Die einzelnen Nutzungen verteilen sich wie folgt:

Table 1: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha	in Prozent	Fläche in ha	in Prozent
Gewerbegebiet	13,02	79,30 %	12,79	77,92 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,28	7,80 %	1,24	7,53 %
private Straßenverkehrsfläche	0,36	2,16 %	0,36	2,16 %
Parkplatz	0,26	1,56 %	0,26	1,56 %
Fußweg	0,002	0,01 %	0,002	0,01 %
Versorgungsflächen	0,02	0,13 %	0,02	0,13 %
Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG	0,60	3,65 %	0,14	4,20 %
private Bahnanlagen			0,69	0,83 %
öffentliche Grünflächen/ Verkehrsgrün	0,33	2,04 %	0,33	2,04 %
private Grünflächen	0,55	3,34 %	0,55	3,34 %
Geltungsbereich	16,41	100,0 %	16,41	100,0 %

2.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, die Straßen und die Gewerbegrundstücke sind bereits gebildet.

2.3 Kostenschätzung

Dem Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungskosten entstehen, diese ist vorhanden. Es fallen lediglich die Planungskosten für die 1. Änderung an.

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 in den im Plan ausgewiesenen Gewerbegebieten nicht zugelassen.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die vorgesehenen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gleiches gilt für Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, soweit es sich hierbei um eigenständige Wohngebäude handelt.
- 1.1.3 Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 31 Abs. 1 in Verbindung mit § 36 Abs. 1 BauGB und gem. § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO nur zulässig, wenn eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird. Die Höhe des Anteils der Einzelhandelsnutzung wird auf 15 v.H. des Gesamtumsatzes beschränkt.
Im Gewerbegebiet GE 2 genießen bestehende Einzelhandelsunternehmen Bestandschutz, für die nur angemessene Betriebserweiterungen zulässig sind. Als Nachfolgenutzungen der im Gewerbegebiet GE 2 vorhandenen Einzelhandelsunternehmen sind nur GVZ-affine Nutzungen mit den für das Gewerbegebiet GE 1 möglichen Ausnahmen zulässig.
- 1.1.4 In Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet nur Betriebsarten gem. Positivliste (Anlage der Festsetzungen) zulässig. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden.
- 1.1.5 Es sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die in der Nutzungsschablone für die jeweilige Teilfläche des Bebauungsplans angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP in dB(A) pro Quadratmeter für tags bzw. nachts nicht überschreitet.
Betriebe und Anlagen, deren Geräuschimmission die festgesetzten IFSP überschreiten sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch den Beurteilungspegel ihrer Geräuschimmission unter Berücksichtigung der Immissionskontingente aller anderen Teilflächen die Einhaltung der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und 45 dB(A) in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr an den Immissionspunkten "IP-Servaisstraße 43", "IP-Heinestraße 7", "IP-Mittelplatz 9" und "IP-Hafenstraße 4" gewährleistet ist.
- 1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m Abs. 9 BauNVO (1990) sind im Gewerbegebiet Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- 1.1.7 Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m Abs. 9 BauNVO (1990) sind im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3. Bauweise, Baugrenzen

- 1.3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist in den mit besonderer Bauweise ausgewiesenen Gewerbegebieten auch eine Bebauung mit über 50 m Länge zulässig, sofern hier das erforderliche Lichtraumprofil für den Gütertransport erhalten bleibt.

1.4. Nebenanlagen und Garagen

- 1.4.1 Nebenanlagen zur Unterbringung von Transformatoren, Müll o. ä. und Garagen sind außerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Fläche nicht zulässig.

1.5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 1.5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
- 1.5.2 Die mit Fahrrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Privaten Anlieger festgesetzt.
- 1.5.3 Entlang der festgesetzten Planstraßen sind zur Erschließung des Gewerbegebietes für Baugrundstücke bis 40 m Straßenfront nur je eine Zu- bzw. Abfahrt in einer Breite von max. 11 m Breite zulässig. Für Baugrundstücke mit einer Straßenfront von mehr als 40 m sind maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten von je maximal 11 m Breite zulässig.

1.6. Grünflächen/Pflanzungen

- 1.6.1 Entlang der Erschließungsstraßen sind Laubbäume mit einem Abstand von max. 20 m im öffentlichen Verkehrsraum oder auf den Privatgrundstücken zu pflanzen. Wo es aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, können Bäume ersatzweise an sonstiger geeigneter Stelle auf den Grundstücken eingepflanzt werden.
An den Pflanzstandorten sind offene Pflanzscheiben von mindestens 2,5 x 2,5 m herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind erfasste Altlastflächen.
- 1.6.2 Die festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind, ausgenommen von Grundstückszufahrten, flächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Bereich erfasster Altlasten ist hierfür Boden in einer Schichtdicke von mindestens 1,50 m über dem versiegelten Untergrund aufzubringen und ein einfaches Bewässerungssystem einzubauen.
- 1.6.3 Auf bisher unversiegelten Teilen von Betriebsgrundstücken sind mind. 10 % der Teilfläche flächig mit Gehölzen (Bäume, Sträucher) zu bepflanzen.
- 1.6.4 Entlang der Hafenstraße sind Böschungen oder Stützwände in geeigneter Weise flächig zu bepflanzen.
- 1.6.5 Öffentliche Grünflächen sind flächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierzu ist über versiegelten Altlasten eine 2 m mächtige Bodendecke aufzubringen.
- 1.6.6 Für Pflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z. B.
als Straßenbäume:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
- für flächige Gehölzpflanzungen:
Bäume:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia platyphyllos - Winterlinde
Acer campestre - Feldahorn

Sträucher:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Rosa canina – Hundsröse

- 1.6.7 Fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² sind in geeigneter Art und Weise flächig zu begrünen.

1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 1.7.1 Soweit die betrieblichen Erfordernisse es zulassen, sind Hof-, Lager-, Parkplatz- und Wegeflächen mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind wassergebundene Wegedecken, weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster o. ä.. Flächen mit Altlasten sind hiervon ausgenommen.
- 1.7.2 Im Bereich neu zu bebauender bzw. zu versiegelnder Flächen ist anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser in auf den Grundstücken gelegenen Erdmulden (Fassungsvermögen: 50 l/m² versiegelte/überbaute Fläche) über die belebte Bodenschicht zu versickern. Alternativ hierzu können Dachflächen extensiv begrünt werden (Aufbaustärke mind. 8 cm), wobei pro m² Versiegelungsfläche ein m² Dachbegrünung anzurechnen ist. Überläufe sind jeweils an die Straßenentwässerung anzuschließen.
- 1.7.3 Im Bereich erfasster Altlasten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser, auch im unterirdischen Zuströmungsbereich, auszuschließen.

1.8. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

- 1.8.1 Die Ausgleichsflächen oder -maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. 9 (1a) BauGB allen Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt anteilig zu 71% auf die Bauflächen und zu 29% auf die Verkehrsflächen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO)

2.1. Einfriedungen

- 2.1.1 Straßenseitige Einfriedungen sind bis 2 m Höhe zulässig und zwar in Form von
- Laubgehölz-Hecken
 - Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitter-Zäunen
 - geschlossenen Wänden, wenn diese straßenseitig begrünt werden.

2.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 2.1.1 Dachneigungen sind bis maximal 22° zulässig.
- 2.1.2 Reklame- und Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 10 % der Fassadenfläche dürfen auf einer Außenseite, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten, des Gebäudes angebracht werden. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen nicht über der Traufe hervorragen. Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Positivliste

GVZ-affine Güter (Güterklasse A)

A-Güter - Priorität 1

Erzeugnisse des Nahrungs- und Genussmittelgewerbes:

- Getränke
- Genussmittel

Erzeugnisse des Investitionsgüter produzierenden Gewerbes:

- Elektronische Erzeugnisse

Erzeugnisse des Grundstoff- und Produktionsgütergewerbes:

- Halb- und Fertigwaren, insbesondere Holz, Zellstoff, Papier und Pappe

Erzeugnisse des Verbrauchsgüter produzierenden Gewerbes:

- Druckereierzeugnisse, Lichtpaus- und verwandte Waren

A-Güter - Priorität 2

Erzeugnisse des Nahrungs- und Genussmittelgewerbes (Schwerpunkt Konserven):

- Fleisch, Fisch, Eier, Milchwaren
- Getreide, Obst und Gemüseerzeugnisse

Erzeugnisse des Investitionsgüter produzierenden Gewerbes:

- Fertigteilbauten im Hochbau
- EBM-Waren

Erzeugnisse des Verbrauchsgüter produzierenden Gewerbes:

- Leder
- Lederwaren
- Textilien
- Bekleidung

GVZ-affine Güter (Güterklasse B)

B-Güter - Priorität 1

Erzeugnisse des Grundstoff- und Produktionsgütergewerbes:

- Eisen und Stahl
- Erzeugnisse der Ziehereien und Kaltwalzwerke
- NE-Metalle und -Metallhalbzeug
- Zellstoff, Altpapier
- Sonstige Halb- und Fertigwaren, insbesondere Holz-, Papier-, Pappe- und Korkwaren

Erzeugnisse des Investitionsgüter produzierenden Gewerbes:

- Elektrotechnische Erzeugnisse
- Stahlbauerzeugnisse und Schienenfahrzeuge
- Maschinenbauerzeugnisse
- Fahrzeuge (Straßen-, Wasser-, Luft- und Raumfahrzeuge)

B-Güter - Priorität 2

Erzeugnisse des Nahrungs- und Genußmittelgewerbes (Schwerpunkt Frischwaren):

- Fleisch, Fisch, Eier, Milchwaren
- Getreide, Obst und Gemüseerzeugnisse
- Zucker

Erzeugnisse des Grundstoff- und Produktionsgütergewerbes:

- Sonstige mineralische Baustoffe
- Spinnstoffe und textile Abfälle
- Sonstige pflanzliche/tierische Rohstoffe

Erzeugnisse des Verbrauchsgüter produzierenden Gewerbes:

- Feinkeramische Erzeugnisse
- Glas und Glaswaren

Hinweise

Flächen für Bahnanlagen

Soweit Flächen als [vorgesehene](#) Bahnanlagen gekennzeichnet sind, handelt sich nicht um eine verbindliche Festsetzung, sondern um eine nachrichtliche Darstellung gem. § 9 Abs. 6 BauGB. ~~Die verbindliche Regelung dieser Flächen erfolgt erst aufgrund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens / einer Plangenehmigung nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz.~~

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hat die Aufgabe, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen (Warnfunktion). In diesem Zusammenhang ist auf die bereits schon durchgeführten Altlastengutachten und die fachtechnische Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft von November 1996 hinzuweisen, deren zusammenfassende fachtechnische Beurteilung im Abschnitt A der Begründung Ziffer 5.5.2 (*des Ursprungsbebauungsplans*) zu finden ist.

Radonprognose/ Gesundheitsschutz:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist daher im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m² festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einer ehemaligen Kampfzone. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten untertägig vorhandene militärische Fundgegenstände zutage treten, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Amt Koblenz, als Fachbehörde (landesdenkmalpflege-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/2016-0) zu informieren.

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

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen zu sammeln und für Produktionszwecke, Grünanlagenbewässerung u. a. zu nutzen.

Auf die DIN 18915, Blatt 2 (Schutz des Oberbodens) wird hingewiesen.

Die außerhalb des Plangebietes gelegenen landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. Landespflegerischer Planungsbeitrag *des Ursprungsbebauungsplans*) werden durch Grundbucheintrag zugunsten der Landespflege abgesichert.

Regenerative Energien

Die Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung von Wärme oder Strom aus Sonnenenergie wird empfohlen.

Geometrische Eindeutigkeit der Planung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellte oder die sich durch das Aufeinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsarten ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.