

Bebauungsplan BW 84

„Ehemalige General-von-Seidel-Kaserne“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung



Agenda

- (1) Allgemeine Informationen**
- (2) Stadtplanerische Aspekte**
- (3) Umweltplanerische Aspekte**
- (4) Verkehrsplanung sowie Ver- und Entsorgung**
- (5) Quartierskonzept**
- (6) Weiteres Vorgehen**

Allgemeine Informationen

Alexander Fisch

Projektleiter Wirtschaftsförderung Trier

Historie

- 2009 Aufgabe der militärischen Nutzung der General-von-Seidel-Kaserne
- ab 2014 Vorübergehende Nutzung zur Unterbringung Asylsuchender und Flüchtlinge
- 07.02.2018 Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Trier zum Ankauf der Flächen
(Vorlage 015/2018)
- 2018 - 2019 Erstellen einer Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der
General-von-Seidel-Kaserne
- 06.10.2020 Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Trier zur Entwicklung der Flächen
(Vorlage 412/2020)

Abrissarbeiten (1)

- **Abriss von insgesamt 27 Gebäuden**
- **5 Gebäude bleiben erhalten**
- **Masse: ca. 82.000 m³**
- **Entrümpelung, Entkernung, Schadstoffsanierung und Abriss der Gebäude sowie Wiederverwertung von unbelastetem Material bei Verfüllung der Keller**

Abrissarbeiten (2)



Abrissarbeiten (3)



Abrissarbeiten (4)



Gewerbeflächensituation in Trier (1)

Branche	Jährlicher Bedarf GIFPRO-Modell in ha	Jährlicher Bedarf Gewerbeflächenverbrauch in ha
Handwerk / Produktion	3,8	2,8
Logistik		1,2
Dienstleistungen und Büronutzungen		0,7
Summe	3,8	4,7

Gewerbeflächensituation in Trier (2)

FNP 2030: Gewerbeflächenbedarf bei 60,8 - 75,2 ha

Verfügbare Baulandreserven: 16,3 ha

Neuausweisungsbedarf von 44,6 - 58,6 ha

➤ **Ausweisung der General-von-Seidel-Kaserne als Gewerbefläche**

Ziele und Maßnahmen bei der Entwicklung (1)

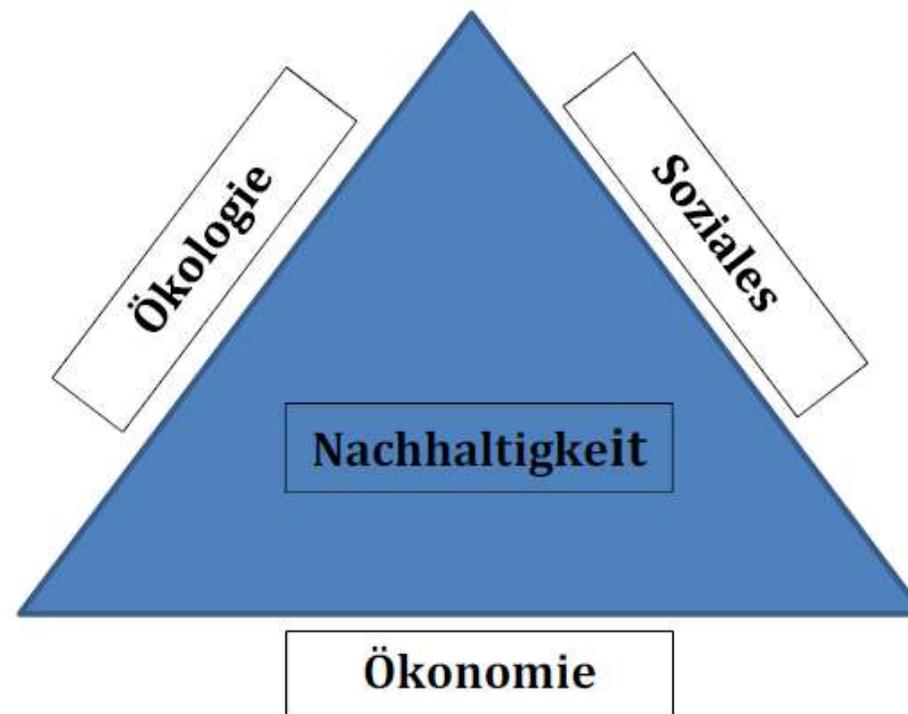
Nachhaltiges, CO2-neutrales Gewerbegebiet

❖ Nachhaltigkeit

- Ökologie
- Ökonomie
- Soziales

❖ ÖPNV

❖ Breitbandausbau



Ziele und Maßnahmen bei der Entwicklung (2)

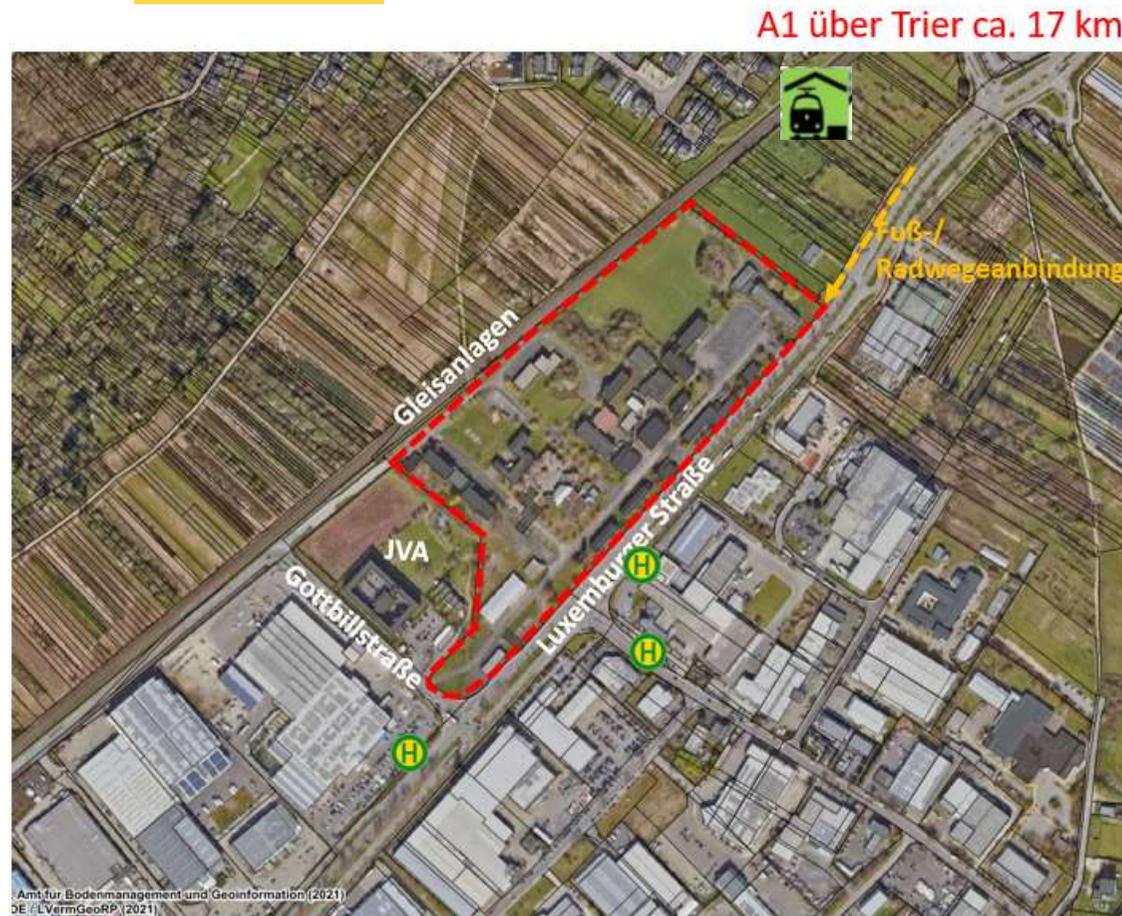
Ansiedlung

- Parzellen mit einer Größe von ca. 1.000 m² - 5.000 m²
(in Abhängigkeit des Bedarfs)
- Fokus auf nachhaltigen Handwerksbetrieben
- Büronutzungen (Bestandsgebäude 3, 4, 15 und 224)
- Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben
- Unterbringung der freiwilligen Feuerwehren Euren/Zewen sowie Hundestaffel der Berufsfeuerwehr

Stadtplanerische Aspekte

Christian Franké / Christiane Schwarz
FIRU Koblenz GmbH / Stadtplanungsamt

Ausgangssituation – Lage des Plangebietes / äußere Erschließung



A64 über Wasserbillig ca. 10 km

- Derzeit Kfz-Anbindung nur über Gottbillstraße
- Fuß-/Radweg aus Richtung Euren/Innenstadt
- ÖPNV Anbindung (Bus)

Flächennutzungsplan Trier 2030



Städtebauliches Konzept (1)



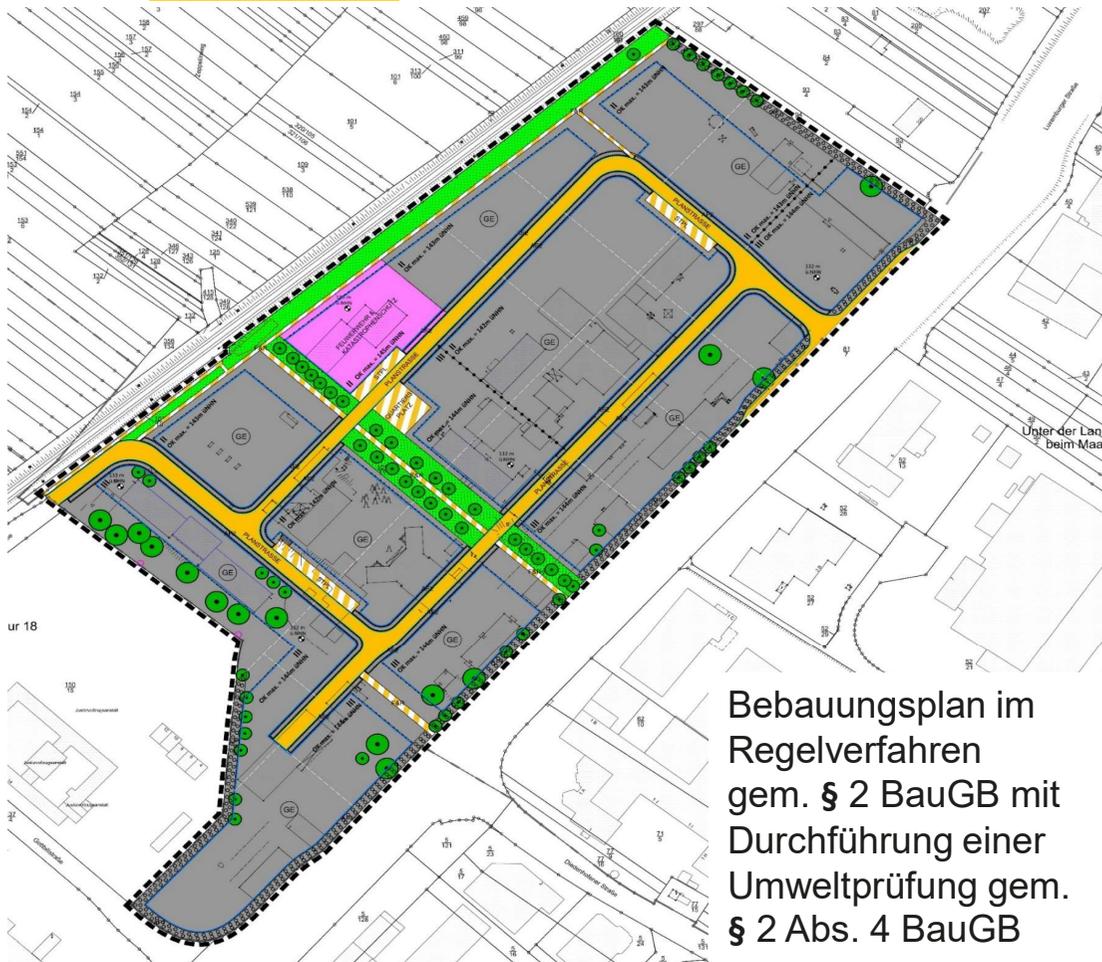
- Entwicklung eines ca. 8,2 ha großen Gewerbegebietes
- Ringförmige innere Verkehrserschließung
- Erhalt und Sanierung eines Teils der Gebäude
- Unterbringung Feuerwehr Euren/Zewen und Katastrophenschutz
- Erhalt bestehender und Schaffung neuer Grünstrukturen
- Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen
- Schaffung neuer fußläufiger / radwegemäßiger Wegebeziehungen und Anknüpfungspunkte an bestehende Wege

Städtebauliches Konzept (2)



- Unterbringung Feuerwehr Euren/Zewen und Katastrophenschutz
- Erhalt und Sanierung eines Teils der Gebäude
- Erhalt bestehender und Schaffung neuer Grünstrukturen
- Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen
- Schaffung neuer fußläufiger/ radwegemäßiger Wegebeziehungen und Anknüpfungspunkte an bestehende Wege
- Anknüpfungspunkte im Bereich bestehender und geplanter ÖPNV-Anbindung

Bebauungsplan (Vorentwurf) (1)



Bebauungsplan im
Regelverfahren
gem. § 2 BauGB mit
Durchführung einer
Umweltprüfung gem.
§ 2 Abs. 4 BauGB

Wesentliche Inhalte:

- Festsetzung als Gewerbegebiet
- Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr und Katastrophenschutz
- Aussagen zu überbaubaren Flächen und Gebäudevolumina (Höhen)
- Verkehrsflächen / öffentliche Stellplätze
- Fuß-/Radwege
- Öffentliche Grünflächen
- „Quartiersplatz“
- Grünordnerische Festsetzungen

Bebauungsplan (Vorentwurf) (2)

Wesentliche Ziele der Planung

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Ausschluss von
 - innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
 - Bordellen und bordellartigen Betrieben
 - Vergnügungsstätten (insbes. Spielhallen, Wettbüros)
- Sofern erforderlich (Gutachten werden im weiteren Verfahren erarbeitet)
Reglementierung bzgl. schalltechnischer Immissionen im Hinblick auf benachbarte Nutzungen
(insbesondere bestehende & geplante Wohnnutzung im Bereich Euren)

Bebauungsplan (Vorentwurf) (3)

Wesentliche Ziele der Planung

- Reglementierungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Gebäudehöhen, Grundflächenzahl) unter Berücksichtigung und in Anlehnung an umgebende Baustrukturen sowie für Gewerbegebiete zweckmäßige Größen
- Fußläufige und radwegemäßige Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Umgebungsnutzungen

Bebauungsplan (Vorentwurf) (4)

Wesentliche Ziele der Planung

- Schaffung attraktiver Freiräume (Grünflächen) mit Aufenthaltsfunktion insbesondere auch für die im Gebiet künftig Beschäftigten
- Begrünungsfestsetzungen auch für die privaten Grundstücke
- Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Auswirkungen Schall

(Gewerbe- und Verkehrslärm, Kontingentierung, ACCON) (1)

Ermittlung im Rahmen der Gutachtenerstellung

Zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Umfeld ist es erforderlich, die Vorbelastung durch vorhandene gewerblich-industrielle Nutzungen im Umfeld des Plangebietes als Basis für die Festlegung einer Emissionskontingentierung für die zukünftige Nutzung der ehem. General-von-Seidel-Kaserne abzuschätzen.

Auswirkungen Schall

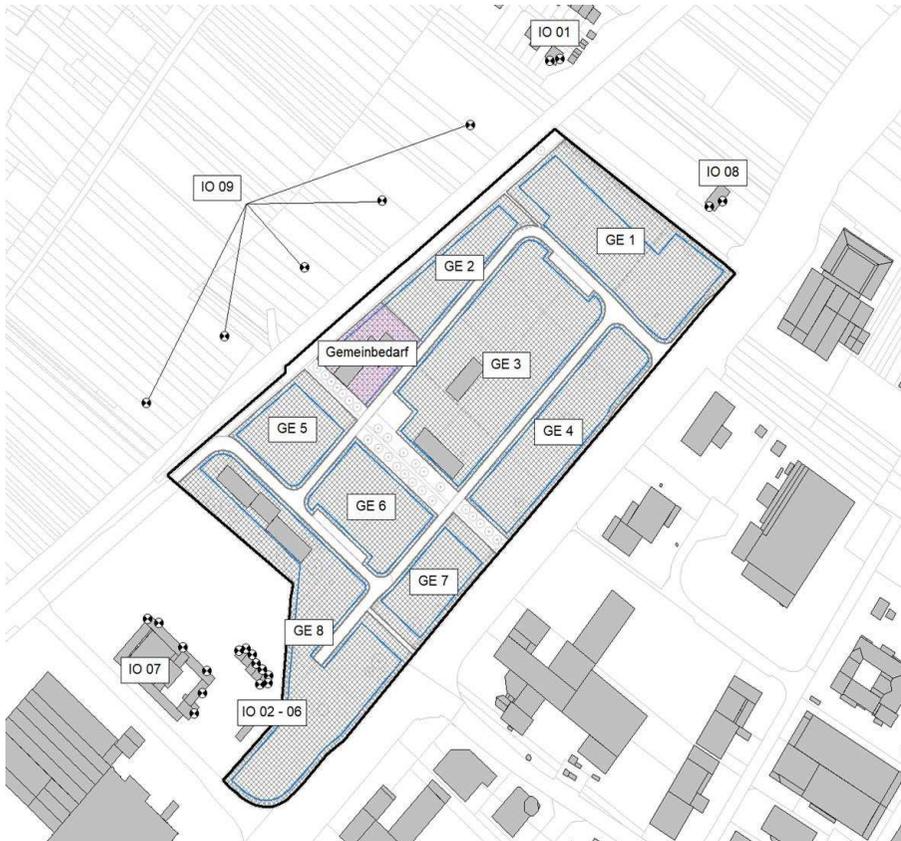
(Gewerbe- und Verkehrslärm, Kontigentierung, ACCON) (2)

Maßgeblich ist hierbei die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Bewertet werden die Auswirkungen dabei hinsichtlich vorhandener, aber auch geplanter Wohngebiete.

Darüber hinaus findet eine Ermittlung des vorhandenen und zukünftigen Verkehrslärmes auf der B49 / Luxemburger Straße sowie für den von der Bahntrasse Trier - Wasserbillig ausgehenden Schienenlärm statt.

Emissionskontingentierung

Auch im Planfall können durch Einhaltung der Emissionskontingente die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden!



Teilfläche	Emissionskontingent	
	$L_{EK,T}$ [dB(A)]	$L_{EK,N}$ [dB(A)]
GE 1	56	41
GE 2	58	43
GE 3	60	45
GE 4	65	50
GE 5	58	43
GE 6	62	47
GE 7	66	51
GE 8	55	40
Gemeinbedarf	58	43

Auswirkungen Schall

Maßnahmen im Plangebiet (1)

Aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber vor allem dem Verkehrs- und Schienenlärm scheiden aus

Passive Lärmschutzmaßnahmen werden zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet festgesetzt. Hierzu zählen neben Betriebsleiterwohnungen auch Büroräume, Aufenthaltsräume und Sozialräume der gewerblichen Nutzungen. Als Maßnahmen werden ein einzuhaltendes Schalldämmmaß der Außenbauteile sowie schallgedämpfte Lüftungssysteme (Büro- und Wohnnutzung) festgelegt.

Auswirkungen Schall

Maßnahmen im Plangebiet (2)

Auf die Festsetzung einer **Grundrissorientierung** wird verzichtet, da die vorhandenen Lärmeinwirkungen aus mehreren Richtungen (NW / SO) auf das Plangebiet einwirken und insofern einer Grundrissorientierung entgegenstehen.

- **Bei Umsetzung der Maßnahmen bestehen keine über das zulässige Maß hinausgehenden Geräuscheinwirkungen.**

Umweltplanerische Aspekte

Stephan Feldmeier

**BGHPlan Umweltplanung und
Landschaftsarchitektur GmbH**

Umwelt und Artenschutz (1)

Planungsgrundlagen BGHPlan

- 2019 Grundlagen Grünplanung - Naturschutz - Artenschutz
 - Kartierung Biotoptypen, Fledermäuse, Vögel, Mauereidechsen
 - Bewertung des Baumbestands und Identifikation unbedingt zu erhaltener Altbäume
 - Begrünungskonzept (Randeingrünung, Fledermausleitstruktur)

Umwelt und Artenschutz (2)

Planungsgrundlagen BGHPlan

- 2020 Artenschutzkonzept im Rahmen des vorgesehenen Abrisses der Bestandsgebäude
- Umsetzung CEF- Maßnahmen für Fledermäuse, Haussperling, Mauereidechse (Bau von Ersatzquartieren, Umsetzung Mauereidechsen)
- Ökologische Baubegleitung des Abrisses (Besatzkontrollen Fledermäuse)

Begrünungskonzept



Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse



Artenschutzmaßnahmen Mauereidechsen / Haussperling



Umwelt und Artenschutz (3)

Umweltrelevante Aspekte im weiteren Verfahren

- Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs
- Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Bioklima / Luftschadstoffe
- Sondierungen der GDKE zur Identifizierung möglicher archäologischer Funde

Umwelt und Artenschutz (4)

Umweltrelevante Aspekte im weiteren Verfahren

- Grünordnerische Festsetzungen
 - Begrünung (Erhalt von Bäumen, Randeingrünung, Straßenbäume, Grünzäsur)
 - Dachbegrünung (Kombination mit Photovoltaik)
 - Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen (UV-armes Lichtspektrum, Vermeidung von Streulicht, Erhalt von Dunkelkorridoren) [*Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse*]

Verkehrsplanung sowie Ver- und Entsorgung

Kurt Müller und Dominik Noack

Boxleitner Beratende Ingenieure GmbH

Übersicht



Mögliche Zuwegung (1)



- Neue Zufahrt an der Luxemburger Straße (rechts-rein-rechts-raus in Richtung Zewen)
- Anschluss Gottbillstraße über bestehende Zufahrt nördlich der JVA
- Entfall der südlichen Anbindung an die Gottbillstraße

Auswirkungen Verkehr (Verkehrsmengen; R+T) (1)

Verkehrserzeugung - induzierte Verkehrsmengen

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das umliegende Straßennetz ist es erforderlich, den zukünftigen Kfz-Neuverkehr (Zu- und Abfluss) durch die geplante Entwicklung des Gebietes in Stärke und Richtung abzuschätzen.

Das aktuelle Konzept sieht eine Nettobaulandfläche von etwa 7,6 ha vor. Davon ist der Großteil (etwa 6,4 ha) für Handwerksbetriebe u.ä. vorgesehen, die restlichen etwa 1,2 ha sind für Büronutzungen angedacht.

Auswirkungen Verkehr (Verkehrsmengen; R+T) (2)

Durch diese geplanten Nutzungen ist von einem Tagesverkehr von etwa 3.830 Kfz/24h auszugehen (jeweils etwa 1.915 Fahrten im Quell- sowie im Zielverkehr).

Maßgeblich für die Beurteilung der verkehrlichen Wirkung des Gebiets sind die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde. Für die weitere Bearbeitung werden für den Neuverkehr der geplanten Nutzungen die Verkehrsanteile während der Spitzenstunden aus normierten Tagesganglinien abgeleitet, die auf empirischen Untersuchungen basieren.

Zählungen 2021



Aktuelle Zählungen an vier Knotenpunkten im Juni 2021

Auswertung von Verkehrsbelastungen an:

- Querschnitten [Kfz/24h] für Schalluntersuchungen
- Knotenpunkten [Kfz/Sp-h] für Leistungsfähigkeitsprüfungen
- Herleitung eines "Corona-Faktors", um die aktuellen Veränderungen entsprechend zu berücksichtigen

Prognose-Nullfall (1)



Prognose-Nullfall =

Bestandssituation inklusive
Mitberücksichtigung der
Globus-Ansiedlung
(im Südwesten des
Untersuchungsgebietes)

*Herleitung der Verkehrsmengen aus dem
feingeeichten Verkehrsmodell*

DTVw =

Durchschnittliche tägliche
Verkehrsstärke in der Einheit
Kfz/24h an einem Werktag

Prognose-Nullfall (2)

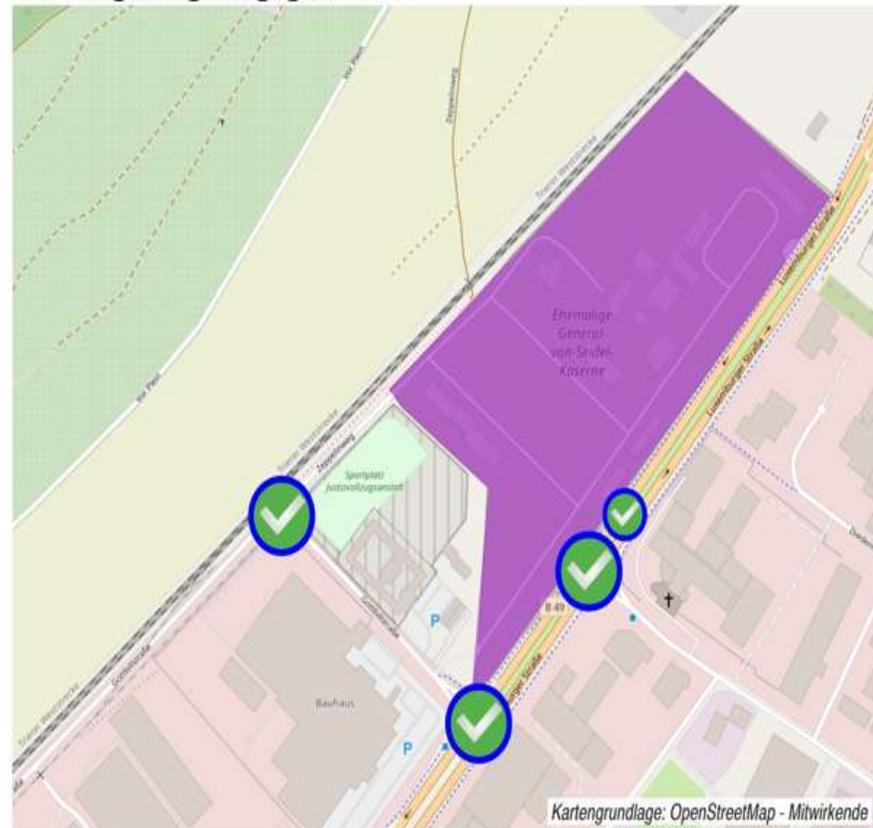
Prognose-Nullfall

Leistungsfähigkeitsuntersuchungen der relevanten Knotenpunkte



Prognose-Nullfall

Im Prognose-Nullfall haben alle untersuchten Knotenpunkte genügend freie Kapazitätsreserven, so dass eine Leistungsfähigkeit gegeben ist!



Planfall (1)

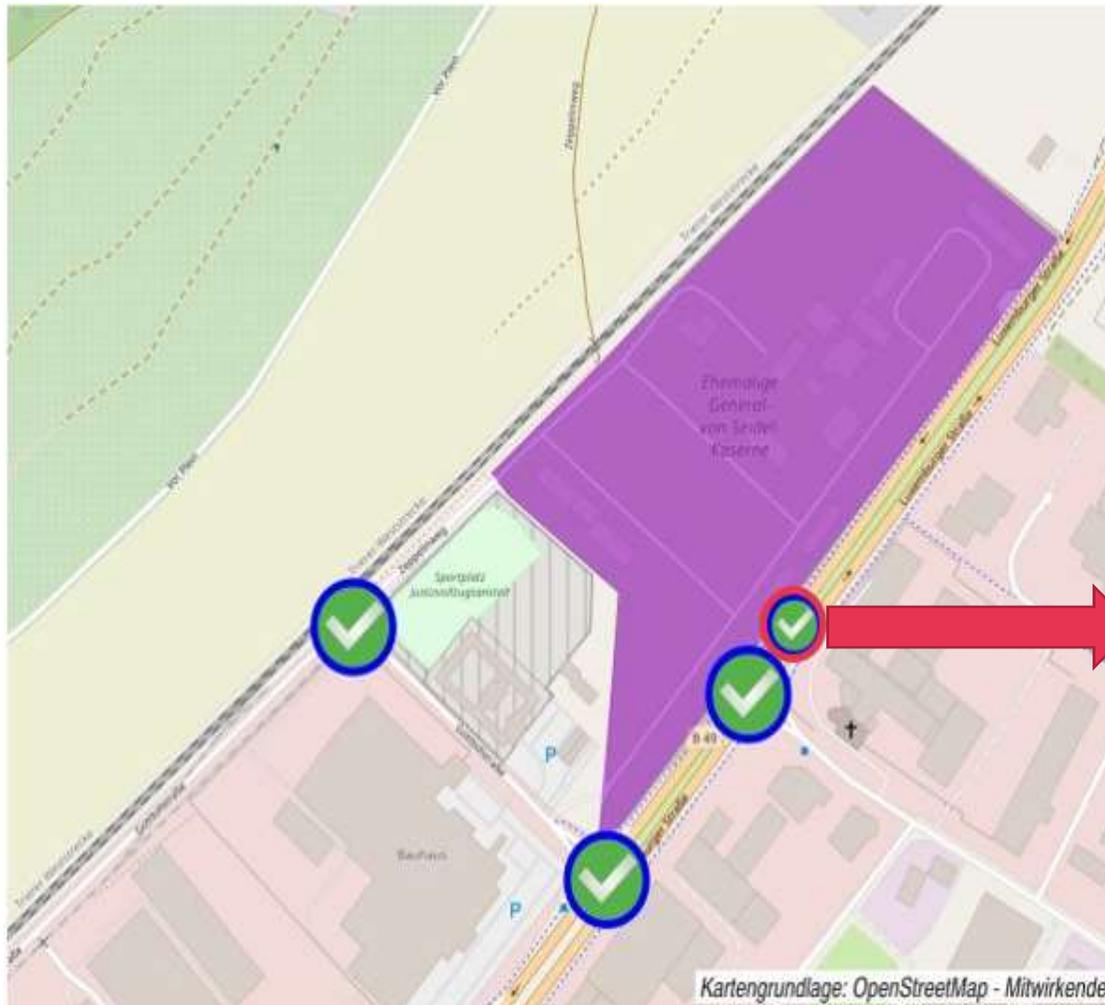


Planfall

= Prognose-Nullfall inklusive
der geplanten Entwicklungen
GvS-Kaserne

**Erhöhung der Verkehrsstärke
auf Luxemburger Straße
um etwa 3 bis 6 Prozent**

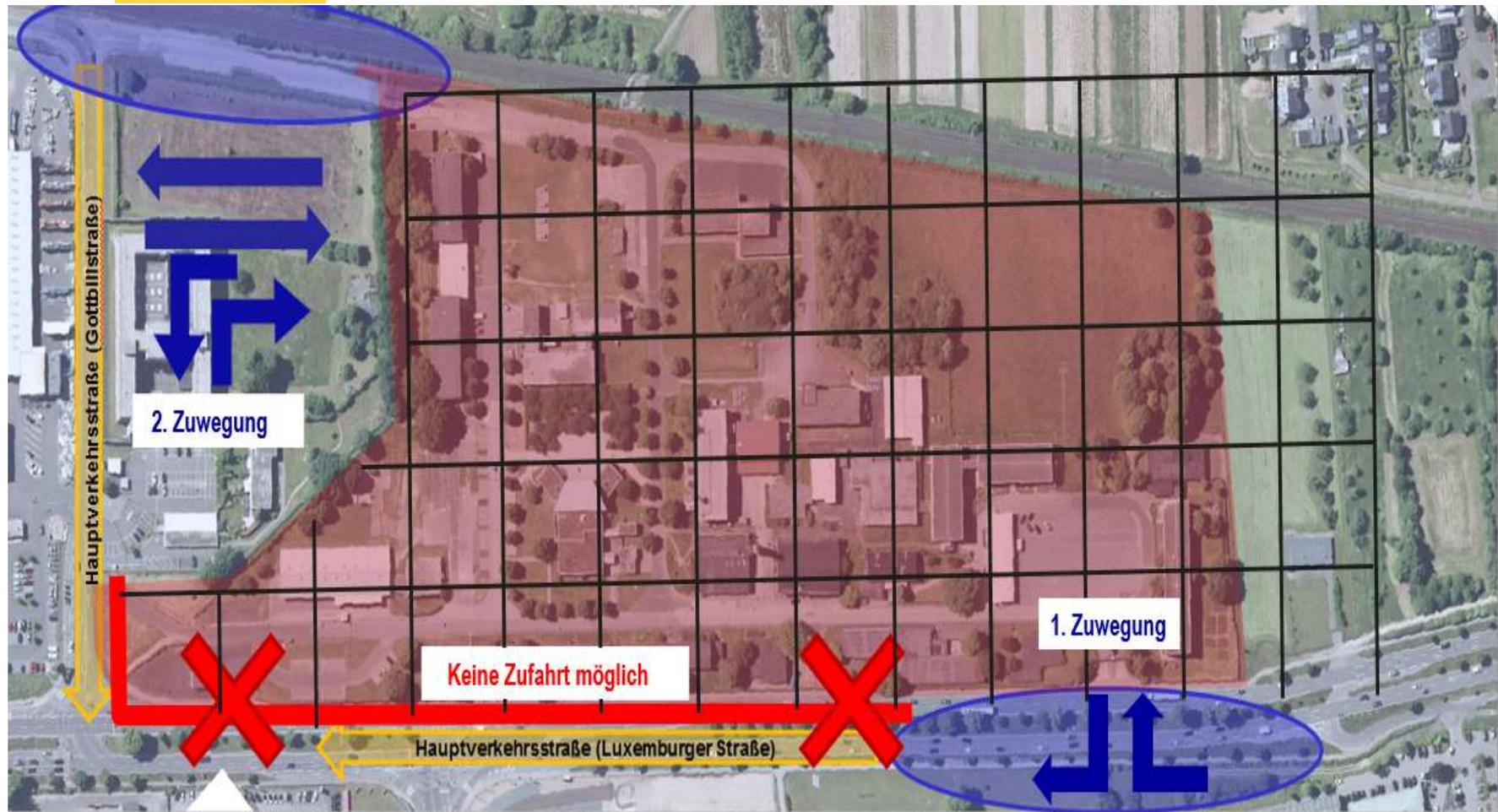
Planfall (2)



Auch im Planfall haben alle untersuchten Knotenpunkte genügend freie Kapazitätsreserven, so dass eine Leistungsfähigkeit gegeben ist!

Die Rückstafläche an der Wendestelle Luxemburger Straße sollte erweitert werden, da nun vermehrt Wendefahrten zu erwarten sind

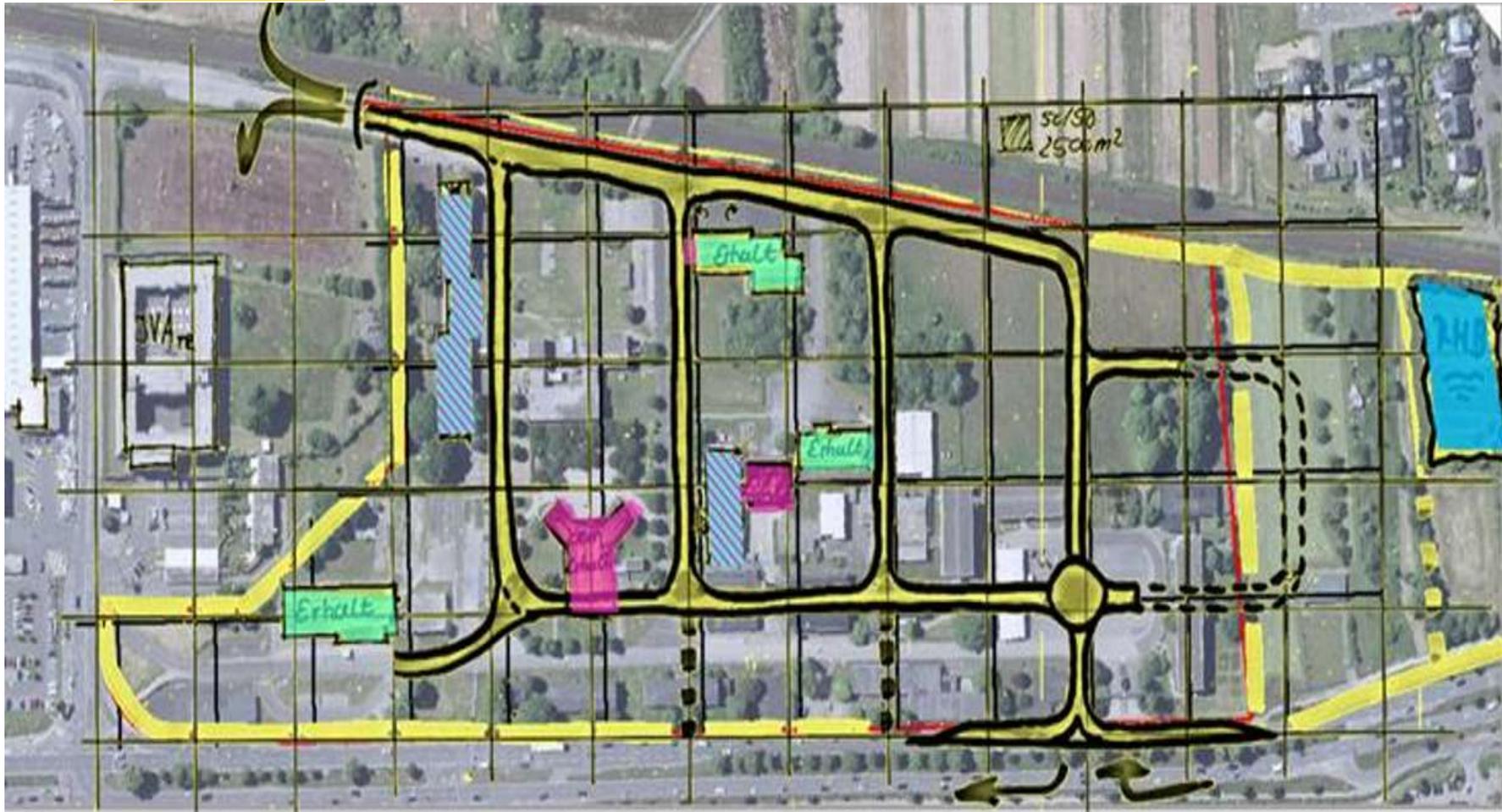
Mögliche Zuwegung (2)



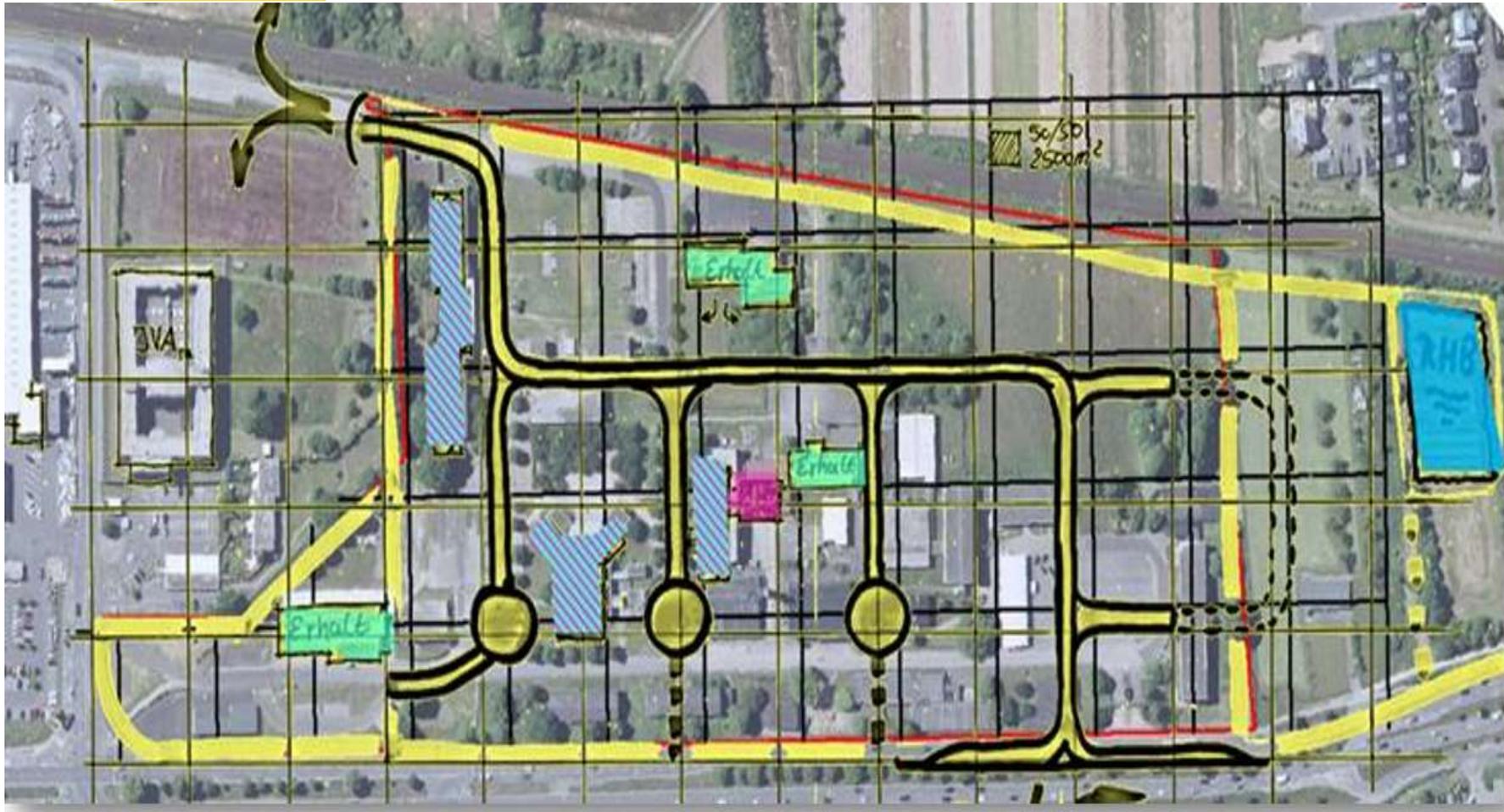
Variante 1



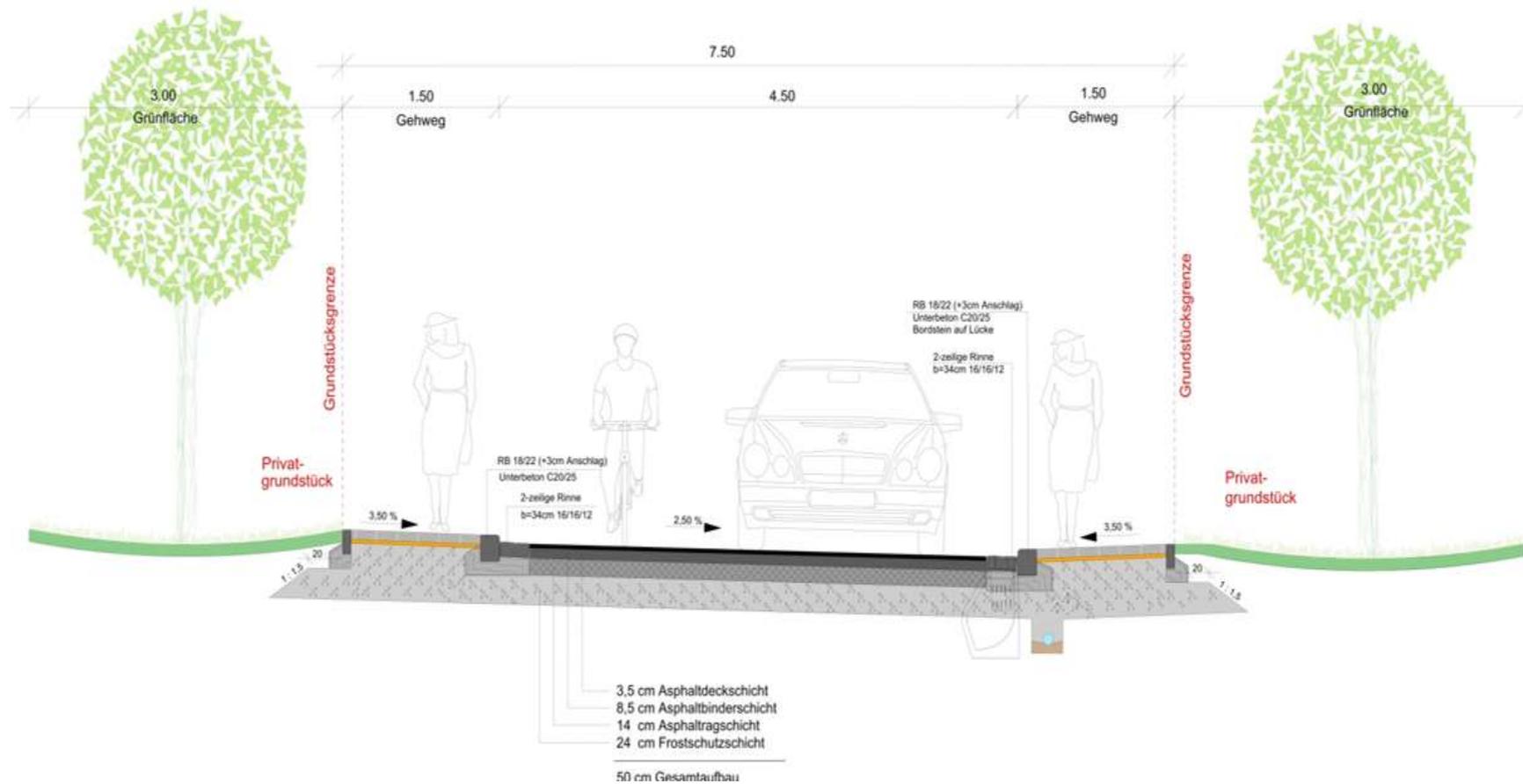
Variante 2



Variante 3



Regelquerschnitt



Ver- und Entsorgungsanlagen (1)



Versorgung:

Energie ✓

Glasfaser ✓

Wasser ✓

Wärme ✓

Ver- und Entsorgungsanlagen (2)



Ver- und Entsorgungsanlagen (3)



Niederschlagswasserbewirtschaftung:

- dezentral / zentral
- Transportmulde
- Retentionsanlage

Quartierskonzept

Nicolas Wiedemeyer

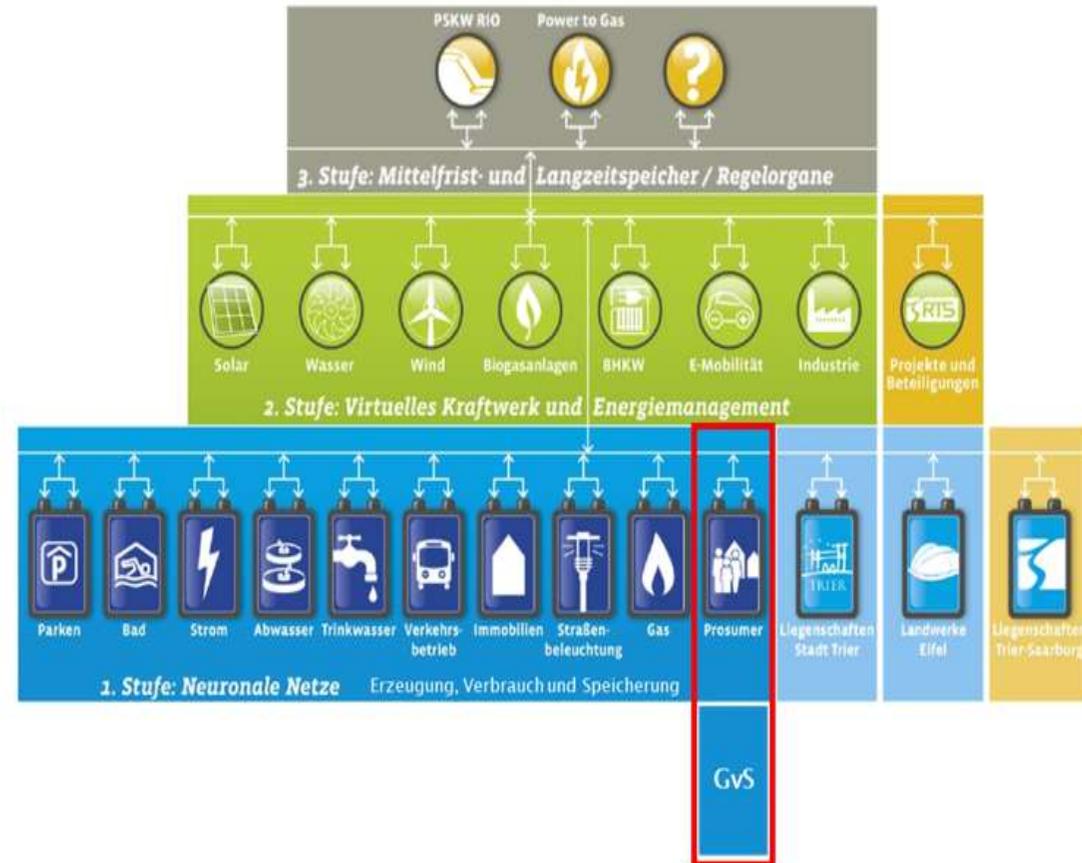
SWT-AöR Unternehmensentwicklung

Themenfelder



Themenfeld Strom

- Erarbeitung eines nachhaltigen und klimafreundlichen **Stromversorgungskonzeptes**
- Erzielung eines möglichst hohen **Eigenversorgungsgrades**
- Ermittlung von **Energieverbräuchen, Erzeugungs- und Flexibilisierungspotentialen**
- Integration des Quartiers in das KI-gestützte Modell des **digitalen regionalen Energieabgleichs** (Stufenmodell Erzeugung) der SWT



Themenfeld Mobilität



Themenfeld Digitalisierung



IoT-Anwendungen

WLAN und Beleuchtung

Quartiersinformation



Weiteres Vorgehen

Alexander Fisch

Projektleiter Wirtschaftsförderung Trier

Nächste Meilensteine (1)

❖ Abriss

- Fertigstellung Anfang 2022
(Abbruchumfang: ca. 82.000 m³; 27 Gebäude)

❖ Bebauungsplanverfahren

- Aufstellungsbeschluss 27.09.21
- **Bürgerbeteiligung 27.10.21**
- Offenlage Frühjahr 2022
- Satzungsbeschluss Herbst 2022

Nächste Meilensteine (2)

❖ Verkehrliche Erschließung

- Verkehrsplanung bis Frühjahr 2022
- Äußere Erschließung Mitte 2022 - Anfang 2023
- Innere Erschließung Mitte 2023 - Ende 2023/ Anfang 2024

❖ Ansiedlung

- Erste Ansiedlungen Ende 2023 / Anfang 2024
- Parzellen werden vollständig erschlossen an Unternehmen veräußert

Ansprechpersonen

Wirtschaftsförderung

Alexander Fisch

Tel. 0651 / 718-1831

Fax 0651 / 718-1838

alexander.fisch@trier.de

Stadtplanungsamt

Christiane Schwarz

Tel. 0651 / 718-2614

Fax 0651 / 718-1618

christiane.schwarz@trier.de

Stadtwerke Trier

Andreas Kardelky

Tel. 0651 / 717-2322

Fax 0651 / 717-2319

andreas.kardelky@swt.de

Tobias Schumacher

Tel. 0651 / 717-1607

Fax 0651 / 717-1609

tobias.schumacher@swt.de

VIELEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT

