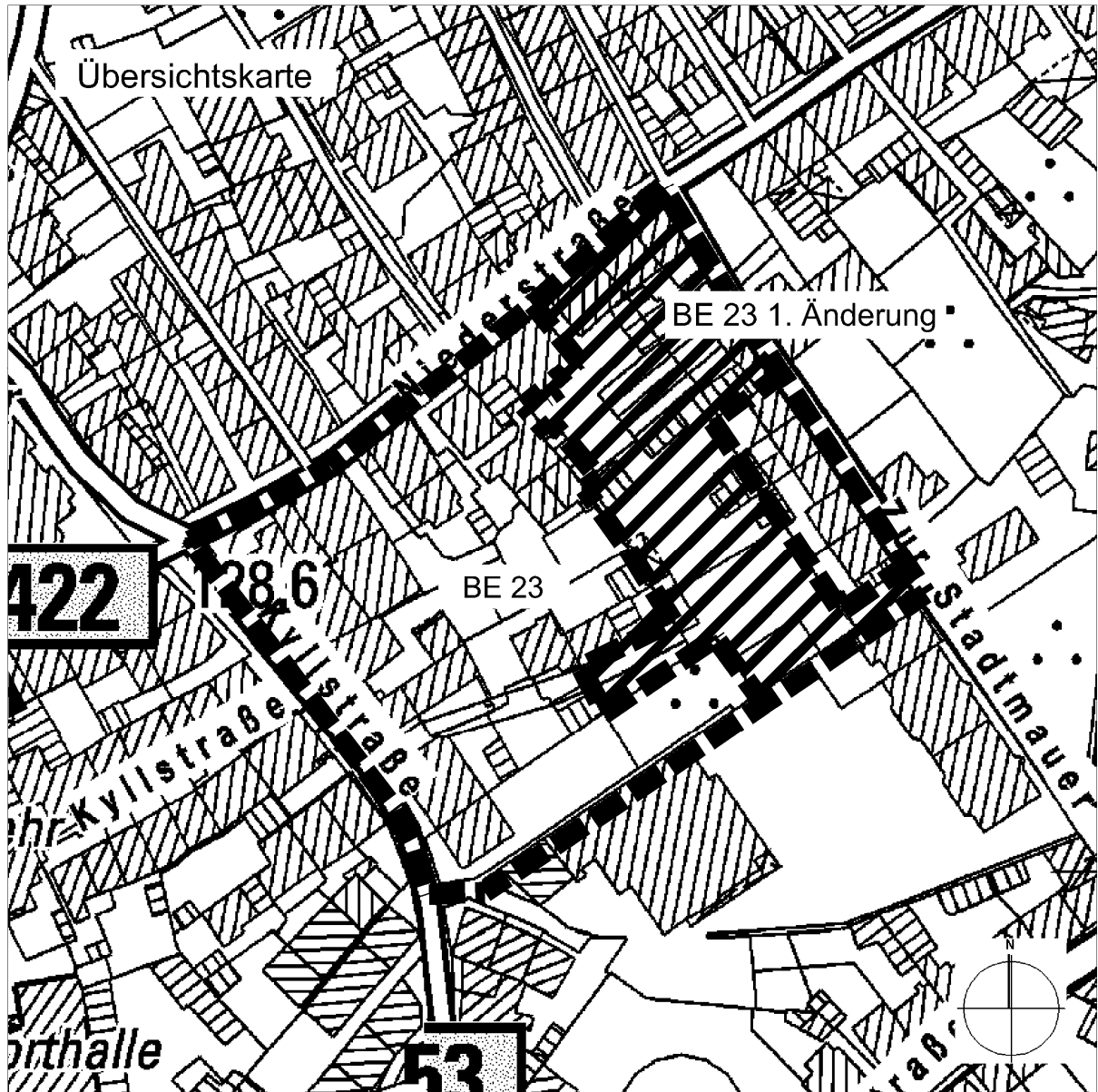


# BEBAUUNGSPLAN BE 23 - 1. ÄNDERUNG

## „NIEDERSTRAÙE / ZUR STADTMAUER“

### TRIER-EHRANG

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Trier, Stand Satzungsbeschluss

Bearbeitung:  
Stadtplanungsamt





# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN BE 23 – 1. ÄNDERUNG „NIEDERSTRAßE / ZUR STADTMAUER“ IN TRIER-EHRANG**

<b>1</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>2</b>
1.1	Lage und Größe des Plangebiets	2
1.2	Nutzungen im Plangebiet	2
1.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	2
1.4	Sonstige rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet	2
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>3</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	3
<b>3</b>	<b>ANLAß DER PLANUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG VON EINZELNEN TEXTLICHEN UND ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>4</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
	Begründung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
	Begründung	6
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung	6
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	7
4.5	Verkehrsflächen	9
4.6	Flächen für Versorgungsanlagen	10
4.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	10
4.8	Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. gegen schädliche Umwelteinwirkungen	10
4.9	Grünordnerische Festsetzungen	11
4.10	Versorgung und Entsorgung	12
4.11	Denkmalschutz	13
4.12	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	13
<b>5</b>	<b>FESTSETZUNG VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>ANHANG</b>	<b>A1</b>

# **1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

## **1.1 Lage und Größe des Plangebiets**

Das Bebauungsplan BE 23 „Niederstraße / Zur Stadtmauer“ liegt im Ortskern von Trier-Ehrang. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 0,92 ha. Der nun aufgestellte Änderungsplan BE 23-1 bezieht sich auf ein Drittel der Fläche des ursprünglichen Plangebiets (0,3 ha) und betrifft den Blockbereich an der Ostseite, begrenzt durch:

- die Straße Zur Stadtmauer und Parzellen 1178/513, 1177/513, 555/4 im Osten,
- die Niederstraße im Norden
- die Parzellen 1331/542, 548/5, 542/1, 542/2, 542/3, 541/1, 537/1, 1113/522, 1415/534, 520/1 und südöstliche Gebäudekante der Niederstraße 145 im Westen,
- und die Flurstücke 549/10, 549/9 und 549/6 im Süden.

## **1.2 Nutzungen im Plangebiet**

Im vorgesehenen Änderungsgebiet BE 23-1 ist ein Bürgerhaus unter Einbeziehung noch vorhandenen Gebäudealtbestands errichtet worden. Im Zusammenhang mit dieser Nutzung wird eine Änderung der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen erforderlich. Zudem wurde im Bebauungsplan BE 23 eine Halbtiefgarage festgesetzt, deren Zweckbestimmung durch den zwischenzeitlichen Nachweis der für den Betrieb des Bürgerhauses erforderlichen Stellplätze an anderer Stelle entfallen ist.

## **1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Der Änderungsbereich bezieht sich vorrangig auf öffentliche Flächen, mit Ausnahme der Wohnbaugrundstücke „Zur Stadtmauer“ 9, 10, 11, 12 und 13a, die unmittelbar angrenzen. Im Änderungsplan wird die Zuordnung der Anwohnerstellplätze zur angrenzenden Wohnnutzung angepasst, da die ursprünglich geplante Halbtiefgarage auf der öffentlichen Fläche nicht gebaut werden soll.

## **1.4 Sonstige rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des 1992 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets 'Ortskern Trier-Ehrang'.

## **2 VERFAHREN**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und räumlicher Geltungsbereich**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.05.2008 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung BE 23 - 1. Änderung innerhalb des Sanierungsgebiets Ortskern Ehrang beschlossen.

Die genaue, parzellenscharfe räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung. Als Plangrundlage dienen amtliche Katasterpläne im M 1/500 (Baugebiet). Vom Vermessungsamt der Stadt Trier wurde bestätigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 entspricht.

### **2.2 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Die Bebauungsplanänderung BE 23 - 1. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage von § 13 BauGB. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gegenüber der Öffentlichkeit und den Behörden kann auf der Grundlage von § 13 Abs. 2 BauGB entfallen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die Änderungen im Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig machen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltmedien und die ökologische Bilanz zu erwarten, zudem kann durch den Wegfall der festgesetzten Halbtiefgarage eine weitgehende Verkehrsberuhigung in dem Blockinnenbereich ermöglicht werden.

## **3 ANLAß DER PLANUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN**

### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Trier ist seit dem 16.04.1982 wirksam. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan BE 23 aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt. Er stellt für die Bebauung entlang der Niederstraße und Kyllstraße sowie für den nördlichen Teil der Straße „Zur Stadtmauer“ und den durch die Straßen gebildeten Blockinnenbereich gemäß § 5 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan BE 23 wurde aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt und setzt für seinen Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO Mischgebiet fest.

Die jetzt vorgesehene 1. Bebauungsplanänderung hält an der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung fest.

### **3.2 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind.

Die Änderung des Bebauungsplans BE 23 wird erforderlich, nachdem im westlichen Blockinnenbereich ein Bürgerhaus errichtet wurde, dass veränderte Anforderungen an die Erschließung und Zugänglichkeit des Blockinnenbereichs stellt. Zudem wurden im BE 23 Festsetzungen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs getroffen, die sich aufgrund von städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld als nicht mehr erforderlich erweisen.

Die festgesetzte Halbtiefgarage wird durch eine attraktive Freiflächengestaltung ersetzt. Die im Bebauungsplan BE 23 angedachte Zuordnung von Stellplätzen für Betriebspersonal und Besucher der Bürgerhausnutzung ist nicht mehr erforderlich, weil zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbar war, dass durch städtebauliche Entwicklungen in der nächsten Umgebung ein öffentlicher Parkplatz hergestellt werden konnte. Somit ist der Bau der Halbtiefgarage und die damit verbundene Zweckbestimmung zur Ordnung des ruhenden Verkehr nicht mehr angezeigt.

## **4 BEGRÜNDUNG VON EINZELNEN TEXTLICHEN UND ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

1. Als Art der baulichen Nutzung wird für den Blockbereich Niederstraße/ Zur Stadtmauer Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstigen Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
3. Von den gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
4. Von den gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
5. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

6. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

## **Begründung**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, und entspricht auch dem Ziel der Planung, die vorhandenen Mischstrukturen im überwiegend bebauten Gebiet zu erhalten. Mit der Errichtung eines Bürgerhauses im Plangebiet wurde ein neuer Impuls für die Weiterentwicklung der Mischnutzung in der Niederstraße gesetzt. In dem Änderungsgebiet ist beispielsweise für das an die Bürgerhausnutzung angrenzende Anwesen Niederstraße 145 eine Tagespflegeeinrichtung in der Planung.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes können nur ausnahmsweise zugelassen werden, da dieser Bereich unter städtebaulichen Kriterien einen wenig geeigneten Standort darstellt. Ausreichende Parkmöglichkeiten für eine solche Nutzung stehen im Plangebiet und auch im näheren Umfeld nicht zur Verfügung.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine ausreichend großen und geeigneten Flächen für diese Nutzung zur Verfügung stehen.

Tankstellen sind nicht zulässig, da geeignete Flächen für die Errichtung von Tankstellen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung stehen.

Die Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten zielen darauf ab, die Nutzungsvielfalt der vorhandenen, teilweise der Versorgung des Gebiets dienenden Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und die vorhandene Wohnnutzung mit den durch diese Nutzungsarten meistens einhergehenden Lärmimmissionen zu schützen und städtebauliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild im Hinblick auf die erhaltenswerte Bausubstanz zu unterbinden.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
2. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächenzahlen überschreiten teilweise die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Überschreitungen sind nach § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig.
3. Überschreitungen der Obergrenzen für die Geschossflächenzahlen nach § 17 Abs. 1 BauNVO, die sich bei Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergeben, sind gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig.

## **Begründung**

Das weitgehend bebaute Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Ehrang. Der überwiegende Teil der Gebäude wurde vor 1945 fertiggestellt.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die unterschiedlichen Ausnutzungskennziffern soweit erforderlich für einzelne Teile von Baugebieten getrennt fest. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den bestehenden Gebäuden, um somit dem Gedanken einer erhaltenden Sanierung Rechnung zu tragen. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der höchstzulässigen Zahl an Vollgeschossen.

Durch die Festsetzung der aus dem Bestand übernommenen Grundflächenzahlen werden in weiten Teilen des Geltungsbereichs die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung überschritten. Im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters sind diese Überschreitungen gerechtfertigt, zumal es sich um ein Gebiet handelt, welches gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO am 1. August 1962 bereits überwiegend bebaut war und die Überschreitungen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind.

Darüber hinaus ist zu Verbesserung des externen Wohnwertes für alle überbaubaren Grundstücksflächen durch eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, dass der nicht überbaute Grundstücksteil gärtnerisch anzulegen ist. Diese Festsetzung hat hierbei nicht nur ästhetischen, sondern insbesondere auch ökologischen und kleinklimatischen Wert.

### **4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen gebildet.

## **Begründung**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, die sich in den Bestandsbereichen sehr eng am Gebäudebestand orientieren, wird eine weitere Verdichtung der Bestandsbereiche verhindert. Diese Festsetzung dient in Zusammenhang mit anderen Festsetzungen der Regulierung der baulichen Dichte und dem Erhalt der geringen Freiflächen in den Bestandsbereichen.

Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen werden stadtgestalterisch und stadträumlich wichtige Raumbegrenzungen festgeschrieben.



#### **4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

1. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
2. Die im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Gemeinschaftsstellplätze) dienen der Aufnahme von Gemeinschaftsstellplätzen für Flurstücke im Sanierungsgebiet „Ortskern Ehrang“, auf denen aus städtebaulichen Gründen der Stellplatzpflicht nach LBauO nicht nachgegangen werden kann oder deren Nutzung aufgrund von § 47 Abs. 2 LBauO von der Stellplatzpflicht ausgenommen ist. (Satzungsgebiet mit der Geltungsbereichsabgrenzung BE 23 – 1. Änderung dargestellt). Die Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze erfolgt treuhänderisch durch die Stadt Trier.

#### **Begründung**

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen liegen darin, die Inanspruchnahme von Freiflächen für die bezeichneten Anlagen im dicht bebauten Ortskern von Ehrang zu regeln und auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Festsetzung ist damit ein Beitrag zur Sicherung eines Mindestmaßes an Grün- und Freiflächen und zur Baugestaltung und Ortsbildpflege im dicht bebauten Ortskern von Ehrang. Dies gilt auch für die im vorliegenden Änderungsplan des BE 23 festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze, deren Lage sich gegenüber der zeichnerischen Festsetzung im BE 23 geringfügig verschoben hat.

Die schalltechnische Untersuchung „Bürgerhaus“ hatte u. a. auch die Parkplatznutzung des Rewe-Supermarktes unmittelbar angrenzend an den Blockinnenbereich des Bürgerhauses durch Bürgerhausbesucher in den Abendstunden und der lautesten Nachtstunde untersucht. Die Berechnungen ermittelten Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden (Ostfassaden der Wohnbebauung „Zur Stadtmauer“). Nachts, so wurde nachgewiesen, wird sowohl der Immissionsrichtwert von 45 dB (A) als auch der bei seltenen Ereignissen (Sonderveranstaltungen) mindestens einzuhaltende Richtwerte von 55 dB (A) überschritten. Von einer Nutzung des Parkplatzes zur Nachtzeit (nach 22.00 Uhr) wurde daher aus schalltechnischer Sicht abgeraten. Die Ergebnisse für den Rewe-Parkplatz sind uneingeschränkt auch auf die Nutzung des Blockinnenbereichs Bürgerhaus übertragbar, da hier noch ungünstigere Abstandbedingungen zur angrenzenden Wohnnutzung vorliegen. Eine öffentliche Parkplatznutzung für Besucher des Bürgerhauses wurde daher im Blockinnenbereich weder im BE 23 noch im jetzigen Änderungsplan verfolgt.

Die im BE 23 festgesetzte Halbtiefgarage, die für die Bürgerhausnutzung einen Teil des Stellplatzbedarfs für Betriebspersonal, Kursleiter und Vereinsmitglieder bei Probetrieb, und für Behinderte decken sollte, wird im Änderungsplan durch eine gestaltete Freifläche überplant. Die Zweckbestimmung für die Halbtiefgarage ist nicht mehr vorhanden, da in der Zwischenzeit im benachbarten Blockinnenbereich ein Parkplatz errichtet werden konnte, der den mit dem Betrieb verbundenen Stellplatzbedarf des Bürgerhauses mit abdecken kann. Der Stellplatznachweis für Besucher des Bürgerhaussaals bei Veranstaltungen wurde weder in der Satzung des BE 23, noch wird er jetzt im Änderungsplan BE 23-1 gedeckt, da in zumutbarer fußläufiger Entfernung von 250 m bis 300 m dezentral angeordnete Parkplätze im Ortszentrum zur Verfügung stehen ( u. a. Parkplatzanlage August-Antz-Straße, Parkplatzanlage Kyllufer, Parkplätze an der Grundschule und geplante Parkplätze im Mühlengelände). Die schalltechnische Untersuchung Bürgerhaus hatte nachgewiesen, dass an allen relevanten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Wohnnutzung „Zur Stadtmauer“) eine deutliche Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten ist. Nach den Anforderungen der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz<sup>1</sup> sind für Versammlungsstätten 1 Stellplatz je 5-10 Sitzplätze erforderlich. Bei der vorhandenen Sitzplatzanzahl von 200 Plätzen ergibt sich im Optimum ein Bedarf von 40 Stellplätzen und im Mittel von 30 Stellplätzen.

Im zu planenden Blockinnenbereich wurden im BE 23 außerdem 13 Gemeinschaftsstellplätze für Anwohnerparken festgesetzt. Diese Stellplätze sind weiterhin erforderlich und werden im BE 23 - 1. Änderung hinsichtlich ihrer Lage geringfügig verschoben und in ihrer Zuordnung neu festgesetzt, mit der Maßgabe, die strenge Zuordnungsfestsetzung zu der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung aufzulösen und statt dessen auf den Bedarf im gesamten Sanierungsgebiet „Ortskern Ehrang“ zu übertragen. Ziel ist es, diese im Ortskern an Grundstückseigentümer mit Stellplatzbedarf, der nicht auf dem eigenen Grundstück realisierbar ist, zu übertragen. Die Stadt Trier wird als Treuhänder für die Gemeinschaftsstellplatzanlage eintreten und die Zuordnung bedarfsgerecht im Sanierungsgebiet steuern.

Gemeinschaftsanlagen sind eine besondere Form von Nebenanlagen. Als Gemeinschaftsanlagen können nur solche Nebenanlagen festgesetzt werden, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Ausweisung der Gemeinschaftsanlage aus den Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), wonach bei der Errichtung baulicher Anlagen Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen sind. Im Sanierungsgebiet wird allerdings nur in Ausnahmefällen die Neuerrichtung von baulichen Anlagen vorkommen, sondern der Erhalt und die Umnutzung von vorhandener Bausubstanz, vorrangig zu Wohnzwecken, verfolgt. Dies erzeugt zwar einen Stellplatzbedarf z. B. bei Umnutzungen, Wohnungsteilungen und Dachgeschossausbauten, aber ein gesetzlicher Stellplatznachweis besteht oft nicht. Dieser sanierungsbedingten Aushebelung der privaten Stellplatzpflicht soll entgegengewirkt werden, indem gezielt Gemeinschaftsstellplatzanlagen für das Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Aufgrund der hohen Verdichtung im Sanierungsgebiet ist es zweckmäßig, die nicht

---

<sup>1</sup> Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12150 – 4533) ( Minbl. S. 231): „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“

überbauten Flächen von Grundstücken und die Erschließungswege in besonders engen Bereichen freizuhalten und durch die Einrichtung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen zu entlasten. Dies wird als Beitrag zur Stadtbildpflege und zur Verbesserung der Wohnqualität und der Verkehrssicherheit in den Wohngassen verfolgt.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

1. Der im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnete Innenhof an der Ecke Niederstraße/Zur Stadtmauer und die Verbindung zwischen Kyllstraße und der Straße Zur Stadtmauer werden als verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 45 Abs. 1 b Nr. 5 StVO festgesetzt.
2. Der Zugang von der Niederstraße in den Blockinnenbereich zum Bürgerhaus wird als Fußgängerbereich festgesetzt.
3. Innerhalb der Verkehrsflächen ist ein Mindestanteil von 5 % der Flächen für Begrünungsmaßnahmen vorzusehen. Die bezeichneten Begrünungsmaßnahmen sind als Baumpflanzungen in offenen, begrünten Baumscheiben von mindestens 8 m<sup>2</sup> je Baumstandort auszuführen. Anzupflanzen sind mindestens mittelkronige, standortgerechte Laubbaum-Hochstämme (entspr. Pflanzliste im Anhang zur Begründung). Ausnahmsweise zulässig sind entsprechende Baumpflanzungen in Pflanzquartieren mit mindestens 9 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum.

#### **BEGRÜNDUNG**

Der im BE 23 festgesetzte Fußgängerbereich entspricht nach der Errichtung des Bürgerhauses nicht mehr der Zweckbestimmung und wird mit Ausnahme des Anschlusses an die Niederstraße befahrbar gemacht. Der Anschluss an die Niederstraße bleibt ausschließlich begehbar, da das Ausfahren auf die Niederstraße an der Engstelle unübersichtlich ist und sich außerdem störend auf die angrenzende Nutzung des Hauses Niederstraße 145 und seines Freibereichs auswirken könnte. Mit der Errichtung des Bürgerhaussaals im Innenhof ergeben sich Erschließungsanforderungen durch Anlieferverkehr, die eine weitgehende Befahrbarkeit des Innenhofs nach Süden hin erforderlich machen. Zudem wird sich durch die geplante Umnutzung des Wohnhauses Niederstraße 145 in eine Kurzzeitpflegeeinrichtung unmittelbar angrenzend an das Bürgerhaus ein besonderer Erschließungsbedarf in der Form ergeben, dass Behindertentransporte abseits des fließenden Verkehrs in der Niederstraße abgewickelt werden müssen, für die es auf der engen Verkehrsfläche der Niederstraße keine Haltemöglichkeit geben kann. Aufgrund der Nachbarschaft der beiden Nutzungen wird sich der Umfang der Erschließungsflächen gegenüber der vorherigen Festsetzung des Fußgängerbereichs im BE 23 nicht verändern, so dass dies auch keine Beeinträchtigung der ökologischen Bilanz mit sich bringt.

Zudem ist es planerische Absicht ist, einen Mindestanteil an Begrünung zumindest auf den öffentlichen Flächen innerhalb des dicht bebauten Sanierungsgebiets sicherzustellen. Die Beschränkung der Pflanzfestsetzungen auf einen Verrechnungsmodus wird vorgenommen, da aufgrund der hohen Baudichte und Heterogenität des Untergrundes die Festsetzung von Pflanzstandorten nicht sinnvoll ist. Dem Verrechnungsmodus liegt ein Grünordnungsentwurf zugrunde, dessen Umsetzung angestrebt ist (der Entwurf ist im Anhang zur Begründung dargestellt).

#### **4.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

Im südöstlichen Teil des Plangebiets wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt. Die ausgewiesene Fläche sichert den vorhandenen Trafostandort, da seine Verlegung aufgrund der entfallenen Halbtiefgarage nicht mehr erforderlich ist.

#### **4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

Das für die Verlegung des Trafostandorts ebenfalls festgesetzte Geh- und Leitungsrecht zugunsten des örtlichen Versorgungsträgers wird im Änderungsplan des BE 23 nicht mehr verfolgt und gestrichen. Die Erreichbarkeit des vorhandenen Trafostandortes ist über die künftig öffentlichen Erschließungsflächen gesichert.

#### **4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind an den zur Niederstraße gewandten Gebäudefassaden vor Aufenthaltsräumen passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen richtet sich nach Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der notwendige Schallschutz durch andere geeignete Maßnahmen sichergestellt wird.

#### **BEGRÜNDUNG**

Die Berechnungen der künftig zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durch die Niederstraße ergeben für die der Straße zugewandten Gebäudefassaden Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht. Die entsprechenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm in Mischgebieten werden um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Wegen der vorhandenen Straßenrandbebauung stehen für aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle oder -wände) keine Flächen zur Verfügung. Deshalb wird der notwendige Lärmschutz durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den zu schützenden Gebäuden festgesetzt. Die Festsetzung des passiven Schallschutzes richtet sich nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989.

#### **4.9 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### Grünordnerische Festsetzungen:

1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Stützmauern sind zur Geländeangleichung nur bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Auf wenigstens 50 % der Mauerfläche ist eine flächige Begrünung mit geeigneten Kletterpflanzen vorzunehmen.
2. Mauern sind mit geeigneten Kletterpflanzen flächig zu begrünen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Zwischen den Grundstücken ist eine einreihige Gehölzpflanzung von bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Hiervon unberührt bleibt § 45 des Nachbarrechtsgesetzes. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
3. Die parallel des Wohnwegs, der von der Kyllstraße in den Blockinnenbereich abzweigt, liegende Grünfläche ist als Fläche zur Straßenrandbegrünung dauerhaft zu erhalten.

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

1. Fußwege und Pkw-Stellplätze sind, mit Ausnahme der Fahrgassen im Stellplatzbereich, nur mit durchlässigen Materialien (z. B. Öko-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
2. Die festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Tiefbauarbeiten durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.
3. Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.

#### **BEGRÜNDUNG**

Im landespflegerischen Planungsbeitrag zum BE 23 wurden landespflegerische Zielvorstellungen für das Plangebiet formuliert, die auch im Änderungsplan BE 23-1 Änderung Bestand haben:

- befestigte und überbaute Flächen, die dauerhaft nicht mehr genutzt werden, entsiegelt werden,
- weiterhin genutzte vollständig versiegelte Flächen teilentsiegelt bzw. mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden,
- die Versiegelung bisher unbefestigter Flächen vermieden werden,
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Neubauten und Nebenanlagen extensiv begrünt werden,
- das Plangebiet durch Anpflanzungen von Bäumen, den Einsatz von Fassadenbegrünungen und die Erhöhung des Grünflächenanteils durchgrünt werden,
- unverfugte Natursteinmauern erhalten und Beton- und Ziegelmauern sowie verputzte Mauern begrünt werden.

Diese Zielvorstellungen des landespflegerischen Planungsbeitrags werden durch die grünordnerischen Festsetzungen, die örtliche Bauvorschrift zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und ergänzende Hinweise zur Regenwassernutzung und zur Fassadenbegrünung im Bebauungsplan weitgehend umgesetzt.

Die Versiegelung bisher unbefestigter Flächen südlich anschließend an das entstandene Bürgerhaus wird in dem Änderungsplan zum BE 23 in der Form abgeschwächt, dass die hälftige Überbauung durch eine Halbtiefgarage entfällt, und statt dessen durch eine Freiflächengestaltung ersetzt wird, bei der zwar in größerem Umfang überfahrbare und teilbefestigte Flächen entstehen werden, diese jedoch durch die bauliche Ausführung der Oberflächen weitgehend wasserdurchlässig gestaltet werden können.

Auf die detaillierte Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde verzichtet, um für die öffentlichen Erschließungsträger eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten. Allerdings setzt ein Verrechnungsmodus einen Mindestanteil an Begrünung innerhalb der Verkehrsflächen fest.

Der Grünordnungskonzept-Vorentwurf ist für die spätere Koordinierung der Erschließungsträger und als Hintergrundinformation für jedermann als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

#### **4.10 Versorgung und Entsorgung**

Das Plangebiet ist neben der Wasserversorgung gasseitig über die Straßen Zur Stadtmauer erschlossen, so dass die Möglichkeit einer umweltschonenden Energieanwendung zu Heizzwecken besteht. Da sich im Blockinnenbereich ausschließlich Anschlussleitungen befinden, bestehen gegenüber einer Weiterentwicklung oder Änderung des Innenbereichs keine Bedenken. Überbauungen von Leitungen sind zu vermeiden und diese bei Umbauvorhaben evtl. anzupassen. Innere Wege-Ausbauplanungen sind rechtzeitig abzustimmen.

Das Plangebiet ist derzeit nur an den Umringstraßen an die öffentliche Abwasserentsorgung angebunden. Der Blockinnenbereich wird über Privatleitungen entwässert. In Zusammenhang mit der Herstellung des Verkehrsberuhigten Bereichs ist daher abzuklären, inwieweit Ergänzungen der Entwässerung notwendig sind. Die Anforderungen der Oberflächenversickerung sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

#### **4.11 Denkmalschutz**

Das Landesamt für Denkmalpflege hat einige der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen baulichen Anlagen als Kulturdenkmäler erfasst. Dabei sind die Anwesen Niederstraße 142-150 als zukünftige Denkmalzone klassifiziert, die Anwesen 144, 145 und 150 zudem als Einzeldenkmäler eingestuft worden. Bisher ist jedoch noch keine förmliche Unterschutzstellung erfolgt. Da der Bau der Halbtiefgarage nicht weiterverfolgt wird und statt dessen eine Freiflächengestaltung erfolgt, sind Eingriffe in bodendenkmalpflegerische Belange durch den Änderungsplan BE 23-1 zwar möglich, aber aufgrund des geringeren Bodenaushubs nur bedingt zu erwarten.

#### **4.12 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung**

Durch die Verwirklichung der Festsetzung dieses Änderungsplans zum BE 23 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Der Planbereich wird als innerörtliches gemischt genutztes Gebiet auch weiterhin Bestand haben. Im landespflegerischen Planungsbeitrag<sup>2</sup> zum BE 23 wurden die mit der Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden wesentlichen Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege untersucht. Demnach findet der schwerwiegenste Eingriff in die Bodenstruktur im Bereich der Gartenbrache auf dem Gebiet des jetzigen Änderungsplans BE 23-1 statt, da diese bisher unbefestigten Flächen für die Anlage von Verkehrsflächen und Stellplätzen vorgesehen sind. Ein Teil der ausgelösten Neuversiegelung von Flächen wird jedoch durch Entsiegelung bisher versiegelter Bereiche und die Reaktivierung von Teilfunktionen des Bodens durch die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge auf bisher versiegelten Flächen ausgeglichen. Von besonderer Bedeutung ist auch der Verzicht auf die Festsetzung der ursprünglich geplanten Halbtiefgarage. An deren Stelle ist eine Freiflächengestaltung mit begrünten und nur teilversiegelten Aufenthaltsflächen geplant, die wenigen neu zu errichtenden Stellplätze für Betriebspersonal sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen. Eine Verschiebung der ökologischen Bilanz ist daher aus den veränderten Festsetzungen des BE 23-1 nicht zu erwarten.

Im Änderungsplangebiet wurde ein Bürgerhaus entsprechend der schalltechnischen Anforderungen aus den Festsetzungen des BE 23 errichtet. Diese rechtlichen Vorgaben werden in den Änderungsplan BE 23-1 übernommen, um dauerhaft die Verträglichkeit dieser kulturellen Einrichtung innerhalb des

---

<sup>2</sup> Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan BE 23 „Niederstraße/ Zur Stadtmauer“, erstellt von Karnatz-Bock, Trier, März 1998

Mischgebiets sicherzustellen. In der schalltechnischen Untersuchung „Bürgerhaus“ wurden Anforderungen an die Festsetzungen für den BE 23 formuliert, die unverändert Bestand haben und im Folgenden zusammengefasst werden:

- Die geplanten Proberäume im Gebäude Niederstraße sind mit Fenstern der Schutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ auszustatten. Die Proben müssen vor 22.00 Uhr beendet sein. (Anmerkung: Haus Niederstraße 145 wurde nicht in das Bürgerhauskonzept einbezogen und liegt außerhalb des Änderungsplangebiets BE 23-1)
- Zur Nutzung des Veranstaltungssaals für Festveranstaltungen mit einem mittleren Maximalpegel ( $L_{AF, max, m}$ ) im Saal von 95 dB(A), der Geräuschstufe III der VDI-Richtlinie 3726 „Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen“ entspricht, müssen die Seitenwände ein bewertetes Schalldämmmaß von 50 dB(A) und das Dach ein bewertetes Schalldämmmaß von 41 dB(A) aufweisen.
- Ein Festbetrieb im Bürgerhaushof (Freiluftveranstaltungen) ist aufgrund der starken Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, sowohl in den Ruhezeiten und im Nachtzeitraum als auch bei seltenen Ereignissen, nicht vorzusehen.

Eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch den Änderungsplan nicht ausgelöst, so dass der Plan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden kann.



## **5 FESTSETZUNG VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Folgende gestalterische Anforderungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO in der Bekanntmachung vom 24. November 1998 in den Bebauungsplan BE 23-1 aufgenommen.

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans BE 23-1 „Niederstraße/Zur Stadtmauer“ in Trier-Ehrang

### **§ 2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die zeichnerische Darstellung der Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan ist eine Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Sinne des § 88 Abs. 1 LBauO.

### **§ 3 Abstandsflächen**

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Abstandsflächen im Maß der durch die Baulinien und Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen zulässig (§ 8 Abs. 10 Nr. 2 LBauO).

### **§ 4 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren bzw. die bei vorhandener Bebauung nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Versiegelte Flächen sind auf eine Mindestmaß zu beschränken. ( § 88 Abs. 1 nr. 3 LBauO)

### **§ 5 Inkrafttreten**

Die örtliche Bauvorschrift tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

gez. S. Kaes-Torchiani

Trier, den 05.02.2009

## 6 ANHANG

### Grünordnungskonzeption - Stand April 2008



## Pflanzenliste

Im Plangebiet sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

### A. Bäume I. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm)

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Nussbaum	Juglans regia
Scharlach-Roßkastanie	Aesculus x carnea

### B. Bäume II. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang min. 16-18 cm)

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Einblättrige Robinie	Robinia pseudoacacia "Monophylla"

### Obsthochstämme

Apfel  
Birne  
Kirsche

### C. Gehölzpflanzungen

Roter Hartriegel	Cornus Sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus nigrynna, C. laevigata
Wildrosen	Rosa spec.
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Feldahorn	Acer campestre
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

#### **D. Wand- und Mauerbegrünung /Fassadenbegrünung**

Efeu	Hedera helix
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Geißblattarten	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „veitchii“
Waldrebe	Clematis spec. in Sorten
Haurebe	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis
Kletterrosen	Raos spec.
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum

#### **E. Gehölze für Dachbegrünung der Halbtiefgarage**

Feldahorn	Acer campestre
Hängende Felsenbirne	Amelanchier laevis
Sommerflieder	Buddleia alternifolia
Apfeldorn	Carteagus „Carrierei“
Lederhülsenbaum	Gleditsis triacanthos
Zierapfel	Malus floribunda
	Malus sargentii
Blut-Pflaume	Prunus cerasifera „Nigra“
Rosen	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana