

STADT TRIER •

BEBAUUNGSPLAN BN 49/1 Alte Zurmaiener Straße, 2. Änderung



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadtplanungsamt Trier, 09.06.2016

Stand: Satzungsbeschluss



1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans BN 49/1 „Alte Zurmaiener Straße“ wurde vom Stadtrat am 22.07.2014 als Satzung beschlossen; der Plan ist seit dem 05.08.2014 rechtsverbindlich. Gegenstand der Planung ist die Nachverdichtung eines vorher teilweise durch eine Gärtnerei genutzten Grundstücks an der Zurmaiener Straße in Form der geplanten Errichtung mehrerer Wohngebäude.

Die Planung war Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens beim Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz. Nach dem Urteil des OVG Koblenz vom 06.05.2015 war die Planung weder in formell-rechtlicher noch in materiell-rechtlicher Hinsicht zu beanstanden (Az. 8 C 10974/14.OVG). Diese Entscheidung wurde durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 01.02.2016 (Az. BVerwG 4 BN 26.15) bestätigt.

Im Vollzug des Bebauungsplans wurde nun deutlich, dass die mit der Planung auch bezweckte Zulassung eines neuen Wohngebäudes unmittelbar an der Zurmaiener Straße durch die Festsetzungen zur Bauweise nicht abgedeckt ist. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans war hier die Schließung der Baulücke an der Zurmaiener Straße durch Ergänzung des bestehenden grenzständigen Wohngebäudes um ein weiteres Gebäude in gestaffelter Bauform. Hierzu wurde in dem neuen Bebauungsplan die bisher bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte offene Bauweise auf den Bereich der Lücke an der Zurmaiener Straße übertragen.

Der Eigentümer des bestehenden grenzständigen Wohngebäudes hat die zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigung für das gestaffelte neue Wohngebäude an der Zurmaiener Straße angefochten. Die rechtliche Position der Stadt wurde zunächst durch Urteil des Verwaltungsgerichtes Trier vom 09.12.2015 bestätigt.

In dem danach angestrebten Berufungsverfahren beim OVG Koblenz wurde mit Beschluss vom 28.01.2016 (Az. 8 B 11203/15.OVG) und zuletzt durch Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 11.05.2016 gegen die Stadt Trier entschieden und festgestellt, dass das geplante Wohngebäude nicht mit der hier festgesetzten offenen Bauweise vereinbar ist; es handele sich weder um eine bei der Festsetzung der offenen Bauweise zulässige Doppelhaushälfte noch um den Teil einer Hausgruppe. Unter anderem wurde vom OVG Koblenz Folgendes festgestellt:

Bei Haus 1 handelt es sich aller Voraussicht nach nicht um den Teil eines zusammen mit dem Anwesen des Antragstellers gebildeten Doppelhauses. Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergelassen werden. []

Hinsichtlich der quantitativen Elemente teilt der Senat zwar die Auffassung des Verwaltungsgerichtes, dass Haus 1 bezüglich der Bautiefe (aneinander-

gebauter Teil von 10,20 m bei straßenseitigem Versprung von 3,65 m), der im Wesentlichen gleichen Gebäudehöhe sowie der gleichen Geschosszahl wechselseitig verträglich und abgestimmt ist. Dies kann indes nach Auffassung des Senats nicht mehr angenommen werden hinsichtlich der straßenseitigen Breite, die bei Haus 1 mit 24,50 m mehr als das Doppelte der Breite des Anwesens des Antragstellers (11 m) beträgt. [] Jedoch führt der Umstand einer mehr als doppelt so breiten Straßenfront und eines mehr als viermal so großen oberirdischen Brutto-Raumvolumens zu einer so deutlichen Disproportionalität der beiden Haushälften, dass nach Auffassung des Senats von einer baulichen Einheit nicht mehr gesprochen werden kann. []

Haus 1 stellt sich aller Voraussicht nach auch nicht als Teil einer in der offenen Bauweise ebenfalls zulässigen Hausgruppe dar.

Wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, besteht eine Hausgruppe aus mindestens drei auf (ebenso vielen) benachbarten Grundstücken stehenden Gebäuden, die durch Aneinanderbauen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zu einer Einheit zusammengefügt werden und deren Kopfhäuser einen seitlichen Grenzabstand einhalten. []

Im vorliegenden Fall hat die Beigeladene zwar durch die Gliederung des Baukörpers von Haus 1 versucht, den Eindruck eigenständiger Gebäude zu erwecken. Indes fehlt es an den für die Annahme von Einzelhäusern notwendigen eigenen Eingängen und Treppenhäusern.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Rechtsprechung steht der Zulassung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans BN 49 bezweckten städtebaulichen Konzeption die Festsetzung der offenen Bauweise derzeit entgegen. Die städtebauliche Konzeption selbst wurde von den Gerichten indessen nicht in Frage gestellt.

Vor diesem Hintergrund sollen mit der vorliegenden erneuten Änderung der Planung die Voraussetzungen zur Zulassung der Gebäude entsprechend der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans BN 49/1 „Alte Zurmaiener Straße“ verfolgten Konzeption ermöglicht werden.

2 Städtebauliche Zielsetzung

Es war bereits Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans BN 49/1 „Alte Zurmaiener Straße“, die bestehende Struktur der Bebauung an der Zurmaiener Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans fortzusetzen.

Diese Struktur ist überwiegend geprägt durch eine Straßenrandbebauung in Form von Hausgruppen sowie Doppel- und Einzelhäusern in offener Bauweise. Die Hausgruppe gegenüber der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Neubebauung ist länger als 50 m und damit als geschlossene Bauweise zu charakterisieren.

In der Umgebung sind aber auch Gebäudegruppen in abweichender Bauweise vorhanden. Dies betrifft die Gebäudegruppen Hausnummern 3-8, 12-18, 56-57 und 35a-39. Überdies in einer Entfernung von lediglich ca. 70 m ein grenzständiges Einzelhaus mit einer Länge von ca. 43 ebenfalls in abweichender Bauweise vorhanden.

Die Gebäude an der Zurmaiener Straße sind überwiegend zweigeschossig mit Satteldach, wobei die Dachgeschosse in Teilen den Umfang von Vollgeschossen haben. Die vordere Bauflucht ist teilweise identisch mit der Straßenbegrenzungslinie; in Teilen sind die Gebäude von der Straße um drei bis sieben Meter zurückversetzt.

Mit dem Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplans BN 49/1 „Alte Zurmaiener Straße“ wurde diese Struktur aufgegriffen und eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche von ca. 36 m Länge parallel zur Zurmaiener Straße festgesetzt. Entsprechend der Lage des mittlerweile abgerissenen Wohngebäudes im Geltungsbereich dieses Planes wurde die überbaubare Grundstücksfläche gestaffelt festgesetzt, so dass ein Teil des geplanten neuen Baukörpers an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken kann. Ziel dieser Staffelung ist eine Rhythmisierung der Straßenrandbebauung und mithin eine Gliederung des Straßenraums.

An dieser Systematik soll mit der vorliegenden Änderungsplanung festgehalten und gleichzeitig sichergestellt werden, dass mit der Festsetzung zur Bauweise eine zusammenhängende Bebauung ohne Abstandsflächen zwischen den Gebäuden umgesetzt werden kann.

Überdies sollen mit der vorliegenden Planung die Spielräume zur Bebauung des Nachbargrundstücks Parzellen 681/57 und 680/57 vergrößert werden, da die bisherigen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche hier sehr eng an das Bestandsgebäude angelehnt waren. Für eine derart enge Festsetzung wird kein städtebauliches Erfordernis mehr gesehen.

3 Abgrenzung und Inhalt des Bebauungsplans

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst einen Teil des Ursprungsbebauungsplans BN 49 sowie einen Teilbereich der am 22.07.2014 als Satzung beschlossenen 1. Änderung dieses Bebauungsplans. Die Änderung umfasst die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise.

Die Änderung der **überbaubaren Grundstücksfläche** betrifft lediglich den Bereich des Ursprungsbebauungsplans BN 49. Hier wird – wie oben erläutert – die überbaubare Grundstücksfläche straßenparallel um ca. 3 m nach Nordosten vergrößert, so dass ein erweiterter Spielraum im Fall von baulichen Maßnahmen an diesem Gebäude gegeben ist. Darüber hinaus wird der Mindestabstand der Bebauung zur Straße hin von bisher ca. 5 auf 3 m verringert.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird überdies die **Festsetzung der Bauweise** (§ 22 BauNVO) dahingehend geändert, dass an Stelle der offenen eine abweichende Bauweise festgesetzt wird.

Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Begründung:

Die nähere Umgebung ist – wie oben dargestellt - geprägt durch die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, Hausgruppen und Doppelhäusern, die geschlossene Bauweise in Form einer Hausgruppe mit einer Länge von mehr als 50 m sowie die abweichende Bauweise in Form von Einzelhäusern mit Minderabständen und einseitigen Grenzbebauungen. Nichtsdestotrotz ergibt sich hieraus eine harmonische Randbebauung im Wechsel von Gebäuden und Freiräumen. Die Lücken vermitteln gleichsam eine gewisse Offenheit ohne jedoch den Regelungen der BauNVO hinsichtlich der Bauweise eindeutig zu entsprechen. Hieran knüpft die in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte abweichende Bauweise an und ermöglicht die Umsetzung des Projektes unter Berücksichtigung der benachbarten Grenzbebauung auf der einen Seite und der städtebaulichen Rahmenbedingungen wie den unterschiedlichen Grundstückszuschnitten und der Umgebungsbebauung andererseits.

Die Festsetzung ist zudem vor dem Hintergrund der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes und des Verwaltungsgerichts geboten, da das geplante Konzept keiner der in der Baunutzungsverordnung normierten Bauweisen entspricht. Die Bebauung fügt sich aber aufgrund der Umgebungssituation zwanglos in die nähere Umgebung ein und trägt dem Gedanken der Innenentwicklung Rechnung. Bei der bisherigen Festsetzung einer offenen Bauweise war aufgrund der abweichenden Grundstückszuschnitte eine adäquate Ausnutzung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung nicht möglich.

Durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung und zur zulässigen Gebäudehöhe sowie zur Dachgestaltung wird sichergestellt, dass die Neubebauung in städtebaulich verträglicher Weise mit der gebotenen Rücksichtnahme auf die Bestandsbebauung erfolgen muss.

4 Art des Verfahrens / Verhältnis zum bestehenden Planrecht

Die Änderung der Bebauungspläne BN 49/1 „Peter-Friedhofen-/Remigiusstraße, Alte-Zurmainer-Straße/Steinhausenstraße“ und BN 49/1 1. Änderung „Alte Zurmainer Straße“ umfasst lediglich geringfügige Modifikationen der bisher festgesetzten Baugrenzen und der Bauweise. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Planung wird deshalb im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planänderung wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht zu befürchten.

Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne BN 49/1 „Peter-Friedhofen-/Remigiusstraße, Alte-Zurmaiener-Straße/Steinhausenstraße“ und BN 49/1 1. Änderung „Alte Zurmaiener Straße“ zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche aufgehoben. Die weiteren Festsetzungen der Ursprungspläne haben weiterhin Bestand.

5 Planungsalternativen

Die vorliegende Planung schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des mit der 1. Änderung des Bebauungsplans BN 49 verfolgten und in Teilen bereits realisierten Konzeptes. Die Umsetzung dieses Konzeptes ist weiterhin Ziel von Rat und Verwaltung der Stadt Trier und kann nur auf der Grundlage der vorliegenden Planänderung umgesetzt werden. Planungsalternativen sind vor diesem Hintergrund nicht vorhanden.

6 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung sind bereits in der Begründung des Bebauungsplans BN 49/1 „Alte Zurmaiener Straße“ - 1. Änderung differenziert erläutert. Die darüber hinausgehenden Auswirkungen der vorliegenden Planung sind geringfügig und beziehen sich lediglich auf die Bauweise und die moderate Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche

7 Gender Mainstreaming

Wegen der sehr geringfügigen Auswirkungen der vorliegenden Planung wird auf einen gesonderten Gender-Check verzichtet.

Trier, den 15.07.2016
gez. Beigeordneter Andres Ludwig

Anlage – Grafik der Planzeichnung

