

STADT TRIER

BEBAUUNGSPLAN BH 34 (Zwischen Trevererstraße und Karlsweg)

BEGRÜNDUNG

Entwurf:

Stand: Offenlage

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich betrifft ausschließlich Flurstück Nr. 59/4 Flur 2 Gemarkung St. Matthias und wird wie folgt festgelegt:

- Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die öffentliche Verkehrsfläche des Karlsweg sowie im Westen an die Trevererstraße,
- im Süden entlang der nördlichen Grenze der Parzelle 30/93, 27/11, 57/2, 53/12, 54/2, 54/22 und 54/45 Flur 2 Gemarkung St. Matthias.

2. Verfahren

2.1 Einleitung des Verfahren

Der Rat der Stadt Trier wird voraussichtlich in seiner Sitzung am 20.03.2007 den Einleitungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan BH 34 „Zwischen Trevererstraße und Karlsweg“ fassen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

2.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Der für diesen Bereich bisher gültige Bebauungsplan BH 11 (Süd) aus dem Jahre 1959 setzt für den Gesamtbereich als Nutzungsart „allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

Gemäß den Festsetzungen war auf dem Flurstück Nr. 59/4 die Errichtung eines sechs geschossigen „Punkthauses“ mit zugehörigem Garagenhof vorgesehen. Das Gebäude wurde zuletzt als Verwaltungsgebäude einer Bundesbehörde genutzt. Nachdem der bisherige Nutzungszweck aufgegeben wurde und das Grundstück veräußert ist, soll eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes in Form von Eigentumswohnungen bei gleichzeitiger angemessener Nachverdichtung des ca. 3.900 m² großen Grundstücks erfolgen.

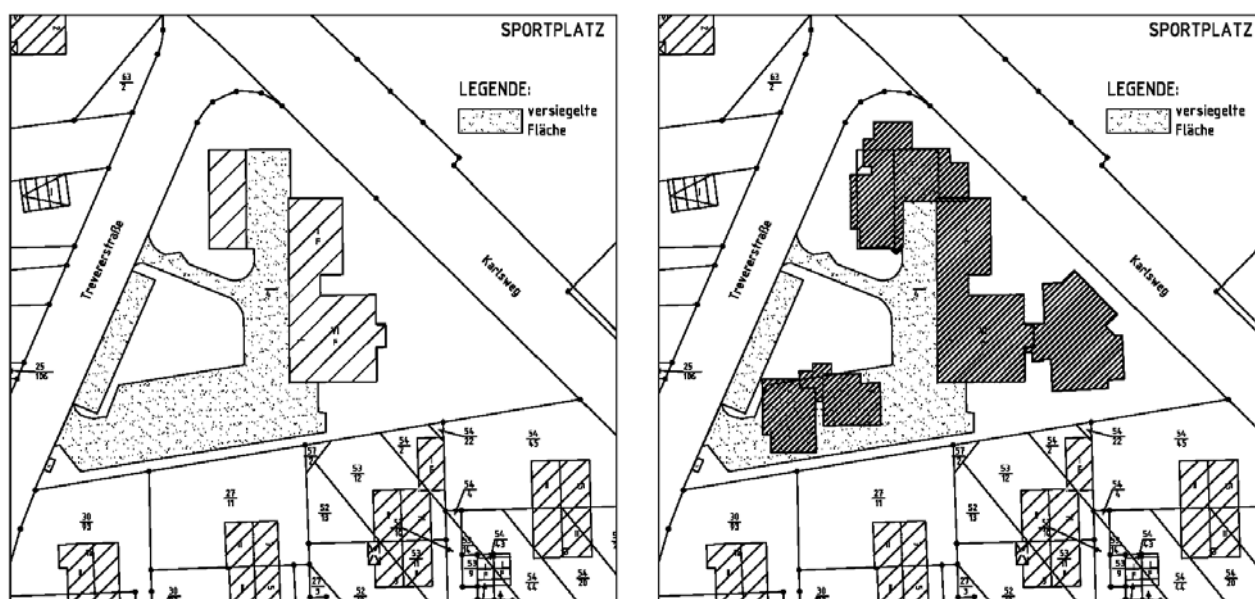
Aufgrund des wachsenden Bedarfs an geeigneten Wohnflächen im Planbereich, stellt die angestrebte Lösung eine dem Umfeld angepaßte Nutzungsstruktur dar.

Die optische Wirkung des bestehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes soll durch bauliche Maßnahmen wesentlich verbessert werden und besser in die umgebende Bebauung eingefügt werden. Durch die geplanten ergänzenden Gebäude wird die Höhe des bestehenden Gebäudes relativiert und somit gemildert. Die Firsthöhe der südlich angrenzenden vorhandenen Bebauung wird durch die geplante Neubebauung erheblich unterschritten. Gegenüber Haus Nr. 15 bleibt die geplante Gebäudehöhe ca. 4,50 m, gegenüber Nr. 11 ca. 4,0 m und gegenüber Nr. 7 ca. 2,50 m niedriger.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden der geplanten Nachverdichtung und einer aktuellen Festsetzungssystematik angepaßt.

derzeitiger Zustand

Zustand gemäß geplanter Bebauungsausweisung



4. Umwelt

4.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnflächen verschiedene Eigentumseinheiten durch Umbau eines ehemaligen Behördenhauses und zusätzliche angrenzende Gebäude auf einem etwa 3.900 qm großen Grundstück. Es entstehen ca. 31 Wohneinheiten.

Die Umgebung des Plangebiets wird entlang der angrenzenden Trevererstraße von zwei- bis viergeschossiger, z.T. geschlossener Bebauung geprägt. Die nach Süden angrenzende Bebauung ist zwei bis dreigeschossig, z.T. mit nutzbarem Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Im Bereich Karlsweg ist eine bis zu sechs geschossige Bebauung vorhanden.

4.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Fachgesetze sind in besonderem Maße für den Bebauungsplan relevant:

- BauGB, insbes. § 1(6), § 1a, § 202
- BNatSchG, insbes. § 2(1)
- LNatSchG, insbes. § 2, § 8(4)
- BBodSchG, insbes. § 2(3)

- BBodSchV
- WHG, insbes. §1a
- LWG, insbes. § 2 (2)
- DSchPflG, insbes. § 16 und § 22

Schutzobjekte mit Regelungsgehalt sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

4.3 Betroffene Gebiete von "Gemeinschaftlicher Bedeutung"

(§§ 32 - 38 BNatSchG)

Weder im nahen noch weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich für das Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gemeldete Gebiete. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsbeurteilung gem. Art. 6 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) (Abl. EG Nr. L 206 v. 22.7.1992, S. 7) unter Einbezug der EG-Vogelschutzrichtlinie ist demnach nicht gegeben.

4.4 Umweltauswirkungen

4.4.1 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs und des Bestandes ergibt sich die folgende Flächenbilanz (Beträge gerundet):

Nutzungskategorie	Planung	Bestand
Gebäude	970 m ²	590 m ²
Versiegelte Flächen (Asphalt / Beton)	1.180 m ²	1.220 m ²
Grünflächen	<u>1.810 m²</u>	<u>2.150 m²</u>
	Geltungsbereich ca. 3.960 m ²	3.960 m ²

Die von der geplanten Bebauung potentiell ausgehenden Wirkungen können den drei Kategorien der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zugeordnet werden. Diese werden, soweit sie als umweltrelevant anzusehen sind, im folgenden aufgelistet:

A) Baubedingte, durch die Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten entstehende Auswirkungen:

- Verlust von Grünflächen
- Abschieben belebten Oberbodens zur Vorbereitung der Bauflächen
- Verlust von 3 mittelalten Birken
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge

B) Anlagebedingte, von den baulichen Anlagen selbst verursachte Auswirkungen:

- Flächenversiegelung durch Gebäude und befestigte Außenflächen: Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die BauNVO lässt zuzüglich eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% für Nebenanlagen zu. Insgesamt ist also in Bezug auf die Gesamtgröße des Grundstücks von 3.960 m² eine Versiegelung von 60% = ca. 2.380 m² zulässig. Dem gegenüber steht eine Flächenversiegelung durch das Vorhaben in Höhe von ca. 2.150 m²; gegenüber den zulässigen Versiegelungen aufgrund der Festsetzungen des r.v. Bebauungsplanes nimmt die Flächenversiegelung also um ca. 260 m² ab.
- Sichtbarkeit neuer Gebäude im Stadtbild
- Verbesserung des Erscheinungsbildes des vorhandenen Gebäudes

C) Betriebsbedingte, mit der Nutzung der baulichen Anlagen und Straßen verbundene dauerhafte Auswirkungen:

- Zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 170 KFZ-Fahrten (durchschnittlich ca. 8 Fahrten pro Tag und Wohneinheit incl. Besucher).

4.5 Auswirkungen auf Umweltschutzgüter

4.5.1 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird, soweit es nicht versiegelt ist, von Rasenflächen mit kleinen Ziergehölzgruppen und einigen ca. 15-20 Jahre alten Bäumen eingenommen. Die Flächen haben insgesamt aufgrund der Pflegeintensität eine geringe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere.

Das Gebiet liegt isoliert inmitten von Wohnbebauung. Dementsprechend sind hier auch nur die für Siedlungsgebiete mit Gärten typischen Tierarten zu erwarten.

Artenschutzrechtlichen Belang sind nicht betroffen.

Ziele bei Verwirklichung der Bebauung

- Erhaltung des Baumbestandes

Veränderungen durch die Bebauung:

- Der Verlust von Grünflächen mit Rasen und Ziergehölzen mit geringer Bedeutung als Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten ist nicht erheblich oder nachhaltig
- Der Verlust von 3 Birken wird durch festgesetzte Neupflanzung von 10 Bäumen mehr als kompensiert.

4.5.2 Boden

§ 1a(2) BauGB legt die Ziele für den Bodenschutz in der Bauleitplanung in Form von Vorschriften verbindlich fest. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig umgesetzt, da mit ihm insbesondere die Möglichkeit der Innenentwicklung genutzt wird und damit eine Neuer-schließung von Flächen vermieden wird.

Das Plangebiet wird von veränderten Stadtböden eingenommen, die unter den Aspekten der Seltenheit oder natürlichen Fruchtbarkeit nicht als schützenswert gelten.

Von Altablagerungen oder einer Kontamination des Geländes mit Schadstoffen ist nichts bekannt.

Ziele bei Verwirklichung der Bebauung

- Minimierung der Neuversiegelung

Veränderungen durch die Bebauung:

Die zulässige Neuversiegelung unterschreitet die bereits erfolgte und zusätzlich bereits derzeit zulässige Versiegelung; Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen entstehen deshalb nicht.

Aufgrund der zulässigen oder bereits erfolgten Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a(3) BauGB nicht erforderlich.

Es gibt keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen

Es gibt keine Hinweise darauf, dass die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB nicht gewährleistet sind.

4.5.3 Wasser

Wie im Kap. Boden ausgeführt, wird die gem. r.v. Bebauungsplan zulässige Versiegelung durch den neuen Bebauungsplan unterboten. In den umgebenden Straßen befindet sich Mischwasserkä-näle, über die das Gelände entsorgt wird. Auch nach der Neubebauung wird das Entsorgungssystem in gleicher Form weitergenutzt.

Wasserschutzgebiete oder Fließgewässer werden vom Bebauungsplan nicht betroffen.

Ziele bei Verwirklichung der Bebauung

- Vermeidung einer über das aktuell zulässige Maß hinausgehenden Versiegelung

Veränderungen durch die Bebauung

- Die zulässige Bodenversiegelung des Bebauungsplanes geht nicht über den zulässigen Bestand hinaus.
- Durch die als Alternative zur Sonnenenergienutzung festgesetzte Dachbegrünung, die etwa 1.000 m² umfasst, verringert sich der Oberflächenabfluss von den Gebäuden und stellt gegenüber dem aktuell aufgrund der Festsetzungen des r.v. Bebauungsplanes zulässigen Oberflächenabfluss eine Verbesserung dar.
- Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge incl. Unterbau verringert sich der Oberflächenabfluss von den Nebenanlagen gegenüber den derzeit zulässigen Oberflächenbefestigungen; hier sind aktuell aufgrund fehlender Festsetzungen auch versiegelnde Beläge zulässig.

4.5.4 Klima, Luft

Das Plangebiet ist weder Quell-, Ablauf- noch Zielgebiet von bedeutsamen lokalklimatischen Prozessen, z.B. für die Kalt- oder Frischluft-Entstehung oder ihren Transport. Die Freiflächen besitzen eine zu geringe Größe und auch die Gehölzmasse ist zu gering bemessen, als dass von diesen Elementen eigenständige lokalklimatische Prozesse in Gang gesetzt werden könnten. Insgesamt besitzt das Plangebiet somit nur eine geringe lokalklimatische Funktion, die durch die vorgesehene Bebauung nicht wesentlich verändert wird.

4.5.5 Landschaft

Das aktuell sechsgeschossige Gebäude mit seiner grauen Plattenfassade ist als Punkthaus ein die Straßenzüge dominierendes Gebäude, ohne das Stadt- oder Landschaftsbild positiv zu prägen. Lediglich die vorhandenen Bäume tragen etwas zur optischen Verbesserung bei. Durch den umgebenden hohen Zaun ist das Freigelände selbst als gelegentliches Streifgelände für Kinder nicht nutzbar.

Ziele bei Verwirklichung der Bebauung

- Verbesserung des Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes
- Anpassung der Neubebauung an die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung
- Möglichst weitgehender Erhalt des Baumbestandes
- Beseitigung des umgebenden Zaunes

Veränderungen durch die Bebauung:

- Das bestehende Gebäude wird durch Auflösung der Fassade (Balkone, Verglasung der Ecken, Rücknahme des obersten Geschosses, Farbgebung) im optischen Erscheinungsbild wesentlich verbessert
- Die neuen Gebäude, die in der Höhe die umgebende Bebauung aufnehmen, mindern die Dominanz des Punkthauses
- Innerhalb des Geländes bleiben die meisten Bäume erhalten. Drei Birken müssen beseitigt werden; durch Pflanzung von 10 Solitäräumen vornehmlich entlang der Trevererstraße sowie des Karlsweges wird der Straßenraum und das Gelände optisch aufgewertet.
- Der umgebende Zaun wird beseitigt.

4.5.6 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsströme (ca. 170 KFZ-Fahrten pro Tag) von und zu den geplanten Wohngebäuden und aufgrund der geringen Vorbelastung durch Straßenverkehr in den unmittelbar angrenzenden Straßenzügen sind Beeinträchtigungen der Wohnqualitäten im Umfeld, die die Einhaltung der geltenden Bundesimmissionsschutzverordnungen¹ und der städtebaulichen Orientierungswerte (DIN 18005)² gefährden könnten, nicht gegeben.

Mögliche Auswirkungen von sonstigen Immissionen aus der Umgebung, die zu Beeinträchtigungen der im neuen Baugebiet lebenden Menschen führen können, sind nicht erkennbar.

4.5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Anhand der „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, wurde die Betroffenheit von Bau- und Kulturdenkmälern durch das geplante Baugebiet überprüft. Demnach liegen keine baulichen Kulturdenkmäler vor.

Umweltauswirkungen positiver oder negativer Art in Bezug auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

4.5.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen über die bei den o.g. Schutzgüter bereits benannten Aspekte hinaus sind nicht erkennbar.

4.6 Weitere Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB)

4.6.1 Abfälle

Die anfallenden Abfälle aus dem Bebauungsplangebiet werden über das vorhandene Entsorgungssystem des Zweckverbandes Abfallwirtschaft in der Region Trier (A.R.T.) erfasst und sachgerecht entsorgt.

4.6.2 Abwasser

Das Schmutzwasser wird über vorhandene Kanäle der Zentralkläranlage zugeführt.

4.6.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

¹ 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung, Juni 1990, sowie mehrere BImSchV zu Immissionen

² Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

Als Alternativen zur Ausbildung der festgesetzten Flachdächer werden Dachbegrünungen (die Temperaturunterschiede im Gebäude puffern) oder Sonnenenergienutzung festgesetzt.

4.6.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

§ 1a(2) BauGB legt die Ziele für den Bodenschutz in der Bauleitplanung in Form von Vorschriften verbindlich fest. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig umgesetzt, da mit ihm insbesondere die Möglichkeit der Innenentwicklung genutzt wird und damit eine Neuer-schließung von Flächen vermieden wird.

4.6.5 Entwicklungsprognose

Das Gebäude steht leer. Ohne Nachnutzung wird sich durch Verwahrlosung ein städtebaulicher Problempunkt entwickeln.

4.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziel und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Realistische Alternativen sind nicht erkennbar.

Trier, den 22. Februar 2007

Gez. P. Dietze