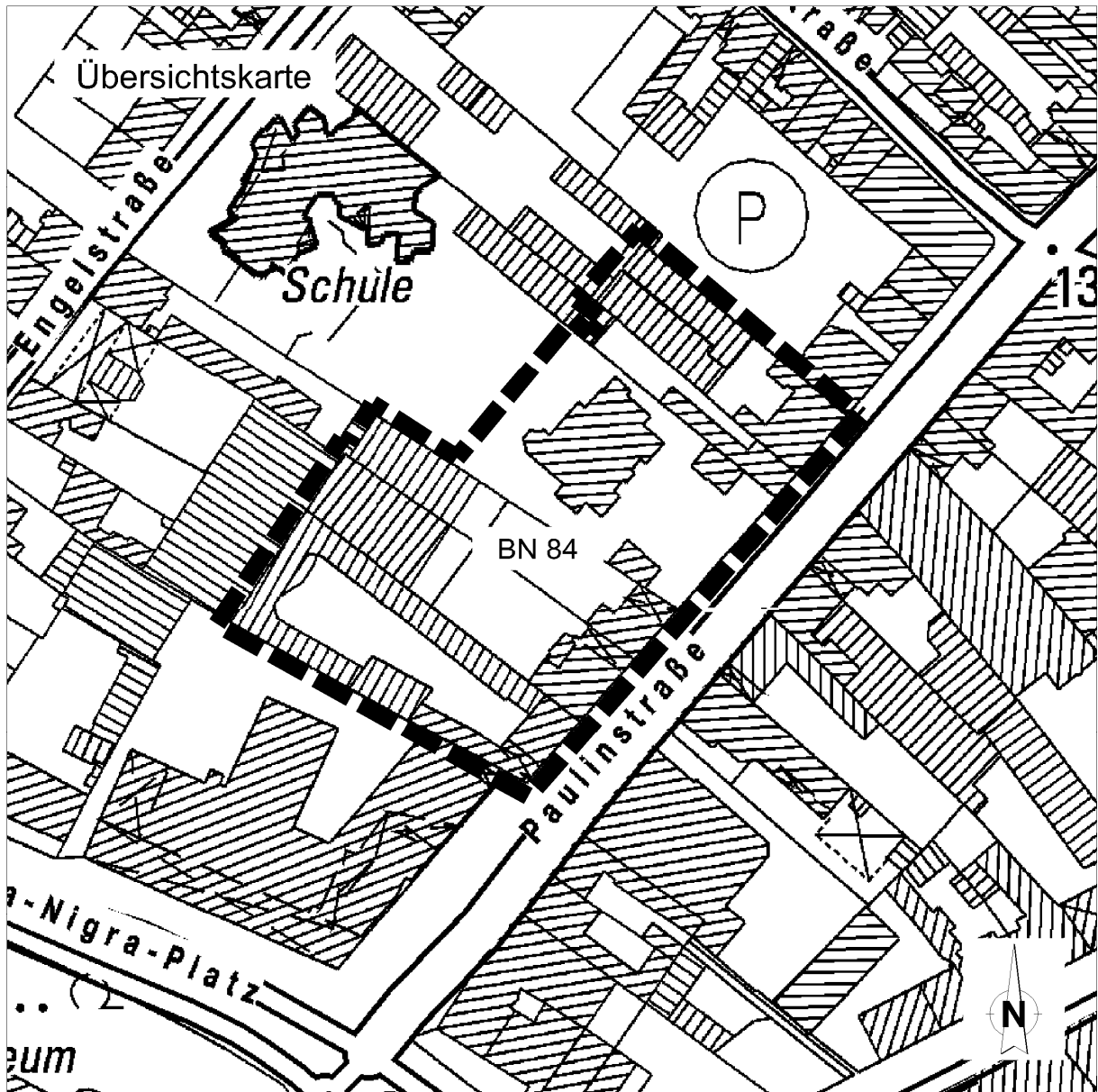


STADT TRIER

BEBAUUNGSPLAN BN 84 „Paulinstraße 8 - 18“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stadtplanungsamt Trier, Dezember 2012

Stand: Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Ausgangssituation	2
2.1	Bebauung und Nutzung	2
2.2	Verkehrliche Erschließung	2
2.3	Ver- und Entsorgung.....	3
2.4	Eigentumsverhältnisse	3
3	Verfahrenshinweise	3
4	Planungsvorgaben	4
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.2	Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.3	Flächennutzungsplanung	5
4.4	Landschaftsplanung	5
4.5	Schutzgebiete und -objekte	5
4.6	Informelle Planungen	6
5	Planungsziele	7
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	7
5.2	Städtebauliches Konzept	7
5.3	Planungs- und Standortalternativen.....	8
6	Planinhalte und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	8
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen... 13	
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.....	14
6.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	15
6.6	Örtliche Bauvorschriften.....	16
6.7	Nachrichtliche Übernahme.....	17
7	Auswirkungen der Planung	18
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	18
7.2	Gender Mainstreaming.....	20
7.3	Bodenordnerische Maßnahmen.....	21
7.4	Flächenbilanz	21
7.5	Kosten und Finanzierung	21
8	Rechtsgrundlagen, DIN-Vorschriften, Regelwerke	22

Anhang

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Paulinstraße in Trier-Nord zeichnet sich ungeachtet ihrer heterogenen Struktur durch eine stringente Blockrandbebauung aus. Aufgrund der daraus resultierenden hohen Dichten sind die Möglichkeiten weiterer baulicher Entwicklung recht eingeschränkt. Die attraktive innerstädtische Lage und fußläufige Nähe zur Fußgängerzone führt jedoch ebenso dazu, dass trotz geringer Möglichkeiten ein hoher Entwicklungsdruck auf diesen Bereich einwirkt. Dieser konzentriert sich in erster Linie auf die Blockinnenbereiche, die entsprechend der historischen Entwicklung zurzeit für kleinere Gewerbebetriebe und Nebenanlagen genutzt werden.

Es zeichnet sich verstärkt ab, dass Umstrukturierungsprozesse in Folge der Aufgabe gewerblicher Nutzungen hin zur Nachfrage zur wohnbaulichen Nachverdichtung einsetzen. Aufgrund der Heterogenität des in zentraler Innenstadtlage befindlichen Quartiers stellt sich eine Zulässigkeitsprüfung hinsichtlich Art, Maß und Höhe der Nutzungen sehr schwierig dar. Die daraus entstehenden Konfliktlagen zwischen den unterschiedlichen Strukturen und Nutzungen sind nur in einer geordneten Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage eines Bebauungsplans handhabbar.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans BN 84 liegt im Stadtteil Trier-Nord in unmittelbarer Nähe zur Porta Nigra und in nördlicher Verlängerung der Fußgängerzone. Der am Porta-Nigra-Platz beginnende Straßenzug war schon in römischer Zeit die nördliche Ausfallstraße der Stadt und nimmt heute eine wichtige Versorgungsfunktion des Stadtteils mit Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen ein.

Der Geltungsbereich grenzt einen Bereich in der Paulinstraße ab, der sich weitestgehend noch im historischen Zustand aus der Mitte des 19. Jahrhunderts befindet. Einige der baulichen Strukturen in direkter Nachbarschaft stellen sich bereits deutlich überformt dar. Innerhalb des Geltungsbereiches soll der historische Charakter geschützt und zugleich eine weitere Entwicklung ermöglicht werden.

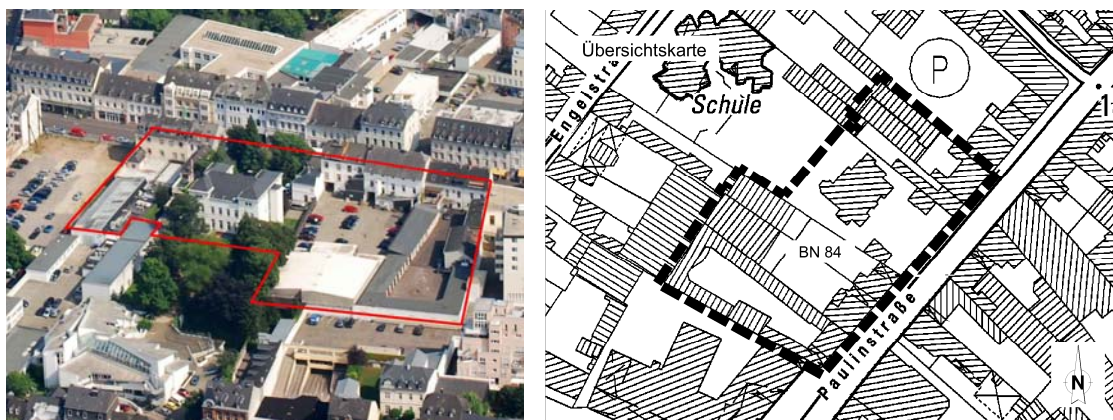


Abb. 1: Plangebiet aus Blickrichtung Nord-West und Übersichtskarte des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt flurstücksbezogen. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an ein Parkdeck, sowie an die Freiflächen der Porta Nigra

Schule. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans BN 68. Die Paulinstraße bildet die Grenze im Südosten und im Südwesten grenzt ein Hotel am Porta-Nigra-Platz an den Geltungsbereich.

2 Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Die Struktur der Paulinstraße ist als sehr heterogen zu bezeichnen. Sie besteht überwiegend aus drei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, die teilweise mit Neubauten aus den 1950er bis 1980er Jahren modern überformt wurden. Die Überbauung der Grundstücke ist sehr indifferent.

Diese heterogene Struktur findet sich auch innerhalb des Plangebietes wieder. Zentral im Plangebiet, in der Paulinstraße 14, liegt das Kulturdenkmal „Villa Henn“ oder auch „Villa Laeis“, eine Gründerzeitvilla von 1874 mit zwei Wirtschaftsgebäuden als bauliche Gesamtanlage. Der zweigeschossige Villenbau steht weit von der Straßenfront zurück und stellt eine prägende Zäsur dar. Das restliche Plangebiet ist durch eine stringente zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung mit Satteldächern geprägt. Die Blockinnenbereiche sind zumeist zu gewerblichen Zwecken nachverdichtet worden. Insgesamt weisen die Grundstücke eine sehr hohe, zumeist vollständige Versiegelung auf.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil aus. Im Erdgeschoss werden die Gebäude, mit Ausnahme der Villa Henn, die eine soziale Einrichtung beherbergt, gewerblich genutzt. Die Obergeschossen dienen der Wohnnutzung. Eine besondere Nutzung stellt das Filmtheater Broadway dar, welches verschiedene Film- und Kulturangebote in mehreren Sälen anbietet. Damit geht auch eine, von dem sonstigen Plangebiet abweichende, sehr hohe Grundstücksausnutzung einher. Durch die fußläufige Nähe zur Innenstadt ist das Quartier ein attraktiver Wohn- und Geschäftsstandort.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Paulinstraße und wird über diese erschlossen. Die Nutzungen im Blockinnenbereich werden über private Durchfahrten erschlossen.

Die Verkehrssituation in den Hauptverkehrsstraßen innerhalb des Stadtteils ist vor allem durch einen hohen Anteil an quartiersfremden Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Betroffen ist hiervon u.a. die Paulinstraße. Für die Anwohner bedeutet dies oftmals eine starke Einschränkung der Wohnqualität und eine geringe Aufenthaltsqualität im Straßenraum. Auch die ansässigen gewerblichen Nutzungen sind von den Beeinträchtigungen betroffen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind auch die Schallschutzbelange zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein

Fachbüro durchgeführt. Die Verkehrslärmentwicklung wurde hierbei nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet untersucht und beurteilt. Die Berechnung der Verkehrslärmemissionen erfolgte auf Grundlage der Verkehrsmengen und Lkw-Anteile der 2. Stufe der Lärmkartierung der Stadt Trier. Die Berechnung der Verkehrslärmwirkungen im Plangebiet erfolgte nach RLS-90 auf Grundlage der Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell. Das Gutachten empfiehlt passiven Schallschutz an den Fassaden bei denen Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten. Zu den entsprechenden Festsetzungen vgl. auch Kapitel 6.5. Das Schallgutachten ist als Anlage zu dieser Begründung beigelegt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist bereits jedes Grundstück bebaut und die Bestandsgebäude versorgungstechnisch durch die Stadtwerke Trier (AöR) erschlossen (Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen). Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb öffentlicher Verkehrsräume und Grünflächen. Die Bebauung und Nutzung der Grundstücke der Paulinstraße 8 bis 12 und 18 lassen eine Versiegelung von fast 100 % vermuten. Im Falle einer Umnutzung und Neubebauung könnte der Versiegelungsgrad in großen Teilen wieder stark reduziert werden.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Das Grundstück der Villa Henn ist im Eigentum der Stadt Trier und auf Erbpachtbasis verpachtet.

3 Verfahrenshinweise

Bei dem Bebauungsplan BN 84 handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet, welches bislang als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die Planaufstellung erfolgt im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da sich mit der vorliegenden Planung der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht oder nur unwesentlich verändert. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet.

Vor diesem Hintergrund kann ein vereinfachtes Planverfahren gem. § 13 BauGB mit Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von Umweltbezogener Informationen

verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachämter wurde jedoch nicht verzichtet, um hieraus möglicherweise Anregungen für die künftigen Festsetzungen zu erhalten. Hierzu fand im Zeitraum vom 29.09.2011 bis zum 28.10.2011 eine frühzeitige Beteiligung der Fachämter sowie vom 10.10.2011 bis zum 28.10.2011 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Eine Beteiligung der entsprechenden Fachbehörden erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplänenentwurfes.

4 Planungsvorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit ist das Plangebiet dem unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die Grundstücksausnutzung ist als sehr indifferent zu bezeichnen. Aufgrund der Bedeutung als historische Ausfallstraße, der Nähe zur Porta Nigra und weiteren Kulturdenkmälern ergibt sich ein erhöhter Regelungsbedarf sowie ein behutsamer Umgang mit der städtebaulichen Situation. Eine mögliche Nachverdichtung im Blockinnenbereich sollte keine negativen Auswirkungen auf die Wirkung des historischen Straßenraumes haben und angemessenen Wohn- und Belichtungsansprüchen gerecht werden.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das förmliche Verfahren der Anpassung ist in § 20 Landesplanungsgesetz geregelt. Das Anpassungsverfahren wird im Grundsatz auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vollzogen.

Die Stadt Trier ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Oberzentrum ausgewiesen. Damit nimmt Trier eine wichtige Versorgungs-, Entwicklungs- und Wohnfunktion ein. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird u. a. das Ziel formuliert die quantitative Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Der Regionale Raumordnungsplan Trier stellt für das Plangebiet Wohngebietsnutzung dar. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Besonderes Wohngebiet fest, wodurch zum einen der Bestand gesichert werden soll und zum anderen eine Nachverdichtung in innerstädtischer Lage möglich wird.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist somit gegeben.

4.3 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Trier von 1982 stellt das Plangebiet des BN 84 als gemischte Baufläche dar. Hiermit wird dem Charakter der Paulinstraße, als Wohn- und Geschäftsstraße Rechnung getragen. Die Gebäude entlang der Straße zeichnen sich überwiegend durch eine vertikale Nutzungsgliederung aus, wobei zumeist das Erdgeschoss für Gewerbe und Dienstleistungen genutzt wird und die oberen Geschosse der Wohnnutzung dienen. Trotz einer vorhandenen Nutzungsmischung liegt demnach ein großes Gewicht auf der Wohnnutzung. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet vor. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Dieser Baugebietstyp berücksichtigt folglich eine Nutzungsmischung, wie sie im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist demnach gegeben.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (1982)

4.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Trier (2010) formuliert für die Paulinstraße das Ziel, die Straße im Zuge der Entwicklung von Grünverbindungen in der Stadt aufzuwerten.

Für den konkreten Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet der Landschaftsplan keine Festsetzungen oder Maßnahmen, die den Planungen zum Bebauungsplan entgegenstehen.

4.5 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Grabungsschutzgebiet „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“. Bei jedem Bauvorhaben mit Bodeneingriffen ist eine Beteiligung der Archäologischen Denkmalfachbehörde erforderlich. Gegebenenfalls sind ausreichende Fristen für archäologische Voruntersuchungen einzuräumen und eine finanzielle Beteiligung des Bauträgers bzw. Bauherrn an den Kosten der archäologischen Nachforschung gemäß § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz erforderlich. Vorhaben, die verborgene Kul-

turdenkmäler gefährden können, bedürfen einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Schutzobjekte

In der Paulinstraße 14 befindet sich das Kulturdenkmal „Villa Henn“ oder „Villa Laeis“, eine Gründerzeitvilla von 1874 mit zwei Wirtschaftsgebäuden als bauliche Gesamtanlage. Für dieses Kulturdenkmal ist der Umgebungsschutz nach § 4 Abs. 1 DSchG zu berücksichtigen.

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung weitere Baudenkmäler: In der Nordallee 17 eine Weinkellerei von 1896 und in der Engelstraße 18 ein Baudenkmal von 1897 mit rückwärtigem Wirtschaftsbau.

Die nahegelegene Porta Nigra ist zudem Teil des UNESCO Weltkulturerbes in Trier.

Vorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 DSchG.

4.6 Informelle Planungen

Stadtteilrahmenplan

Für den Stadtteil Trier-Nord wurde 2010 der „Stadtteilrahmenplan Trier-Nord“ beschlossen. Die darin benannten Zielaussagen, die sich auf das Plangebiet beziehen, wurden im Rahmen der Planungen weitestgehend berücksichtigt. Der Stadtteilrahmenplan sieht für die Paulinstraße eine Stärkung ihrer Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion vor. Hierbei stehen Maßnahmen zur Stärkung der Einzelhandelsstruktur in der Paulinstraße im Fokus der Betrachtung.

Die Wohnqualität in Trier-Nord wird im Stadtteilrahmenplan insgesamt als hoch eingestuft, leidet jedoch insbesondere in den Bereichen, in denen Hauptverkehrsstraßen unmittelbar angrenzen, an hohen Lärm- und Schadstoffemissionen. Dies trifft in großen Teilen auch auf die Wohnnutzungen in der Paulinstraße zu. Um eine qualitätvolle Nachverdichtung in der Paulinstraße zu erreichen sollten diese Aspekte bei der weiteren Planung beachtet werden.

Die Planungen zum Bebauungsplan BN 84 entsprechen den Zielvorstellungen des Stadtteilrahmenplans und ermöglichen den Fortbestand und die Weiterentwicklung der Wohn- und Geschäftshäuser.

Spielraumplan

Gemäß der Stellungnahme der AG Spielraum sowie der aktuellen Spielraumanalysen besteht im behandelten Siedlungsbereich ein Fehlbedarf nahezu sämtlicher Spielraumtypen.

Da es sich zum einen um einen recht kleinen und nahezu vollständig bebauten Bereich handelt und sich zum anderen die Grundstücke überwiegend in privatem Eigen-

tum befinden, kann dieser Fehlbedarf jedoch nicht komplett im geplanten Vorhaben ausgeglichen werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Herstellung von Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden im § 11 LBauO RLP geregelt wird. Die geplante Grundstücksausnutzung (vgl. Kapitel 6.2.1) gewährleistet zudem eine ausreichend unbebaute Grundstücksfläche, die eine Mehrfachnutzung der Freiflächen für unterschiedliche Nutzungsansprüche gewährleistet.

5 Planungsziele

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planungen im Geltungsbereich berücksichtigen zwei wesentliche Planungsziele. Zum einen soll die **Eigenart der Paulinstraße als Wohn- und Geschäftsstraße erhalten** bleiben. Zum anderen soll eine **geordnete städtebauliche Entwicklung für die Blockrandbebauung und ihren Innenbereichen** geschaffen werden. Diese bieten in Teilbereichen die Möglichkeit der behutsamen Nachverdichtung und ermöglichen so die Entwicklung eines attraktiven innerstädtischen Wohnstandortes.

Der Geltungsbereich liegt in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt an einer historischen Ausfallstraße. Auf Grund dieser Innenstadtlage findet sich in dem Quartier eine belebte Nutzungsmischung aus Wohnen und kleinen Gewerbebetrieben und Einzelhändlern. Planungen in diesem Bereich sollen diese Mischung berücksichtigen, jedoch auch gewährleisten, dass die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt wird. Die Blockinnenbereiche bieten hierfür, in geschützter und ruhiger Lage eine neue Option, die es zu entwickeln gilt.

Um negative Auswirkungen durch eine zu massive Bebauung abzuwenden, sollen Festsetzungen getroffen werden, die die Sicherung von angemessenen Wohn- und Belichtungsverhältnissen gewährleisten. Hierzu zählen in erster Linie Regelungen in Bezug auf die Höhenentwicklung. Eine ergänzende Bebauung im Blockinnenbereich sollte sich in ihrer Höhenentwicklung der Blockrandbebauung unterordnen. Dies ist auch mit Blick auf den bestehenden Charakter der Blockrandbebauung und seiner Wirkung auf den Straßenraum der Paulinstraße zu berücksichtigen und zu sichern.

5.2 Städtebauliches Konzept

Bei der Übertragung der genannten Ziele und Zwecke der Planung in das städtebauliche Konzept wird deutlich, dass sich Bereiche ergeben, die nur wenige Konzeptvarianz zulassen und Bereiche die eine größere Gestaltungsfreiheit zulassen.

Eine mögliche Neubebauung entlang der Paulinstraße sollte, zur Sicherung der Blockrandbebauung, ebenfalls wieder als straßenbegleitende Bebauung entwickelt werden.

Eine Neubebauung im Blockinnenbereich sollte sich, entsprechend der Grundkonzeption, in der Höhe dem Blockrand unterordnen und die prägende Zäsur der Villa Henn nicht negativ beeinflussen.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept

Als eine Variante für den Blockinnenbereich wird eine grundstücksübergreifende Bebauung angedacht. Geplant ist ein rechteckiges Gebäude, welches parallel zum Parkdeck im Nordwesten und mit einem erhöhten Grenzabstand zur Grundstücksgrenze der Villa Henn verläuft. Durch diese Ausrichtung bildet sich nach Südwesten ein Innenhof heraus, welcher angemessene Wohn- und Belichtungsverhältnisse schafft und durch einen Solitärbau im Süden ergänzt wird. Durch die grundstücks-

übergreifende Bebauung kann eine gute Kombination zwischen Grundstücksausnutzung und Freiflächen- und Belichtungsverhältnissen geschaffen werden.

Mit Blick auf die Ziele und Zwecke der Planung wird deutlich, dass besonders die Ziele zur Höhenentwicklung für die Grundkonzeption maßgebend sind. Die Stellung der Gebäude im Blockinnenbereich kann daher auch variabel gestaltet werden.

5.3 Planungs- und Standortalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches. Das Plangebiet liegt im zurzeit unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Nutzungsspektrum leitet sich aus dem Bestand ab. Der bisherige Zulässigkeitsmaßstab wird nicht oder nur unwesentlich verändert. Aufgrund der überwiegend bestehenden Bebauung und der räumlich spezifischen Ausgestaltung des Blockinnenbereiches stellt sich die Frage nach Standortalternativen nicht.

6 Planinhalte und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

6.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung

s. Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

1. *In allen Besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 5 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4a Abs. 2 BauNVO zulässig:*

- *Wohngebäude*
 - *Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften*
 - *sonstige Gewerbebetriebe*
 - *Geschäfts- und Bürogebäude*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
2. *In allen Besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 5 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:*
- *Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung*
 - *Vergnügungsstätten*
 - *Tankstellen*

Begründung

Wie bereits erläutert (vgl. Kapitel 5) sind die Planungsziele für den Bebauungsplan BN 84 der Erhalt des Charakters der Paulinstraße als Wohn- und Geschäftsstraße sowie die Entwicklung der Blockinnenbereiche für vorwiegend innerstädtisches Wohnen. Diese Zielsetzung verdeutlicht, dass die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowohl eine weitere Entwicklung der Wohnbebauung ermöglicht, aber auch die bestehenden Nutzungen und ihre spezifische Nutzungsmischung im Gebiet berücksichtigen und sichern soll.

Besondere Wohngebiete dienen gemäß § 4a BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Es handelt sich zumeist um dicht bebaute, häufig innenstadtnahe ältere Wohngebiete mit Blockrandbebauung, z. T. aus der Gründerzeit, die durch ein verhältnismäßig hohes Maß der Nutzung und eine besondere Mischung der Art der Nutzung gekennzeichnet sind.

Durch die Festsetzung zum besonderen Wohngebiet kann der bestehende Charakter des Gebietes aufgenommen, gesichert und weitere verträgliche Entwicklungen im Rahmen der genannten Zielsetzungen ermöglicht werden.

Die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich der Paulinstraße ist zur Zeit vor allem durch kleinere privat geführte Gewerbebetriebe und Geschäfte im Erdgeschoss geprägt. Die gemäß Festsetzung im besonderen Wohngebiet ausgeschlossenen Nutzungen (**Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen**) wären mit der vorhandenen kleinteiligen Nutzungsstruktur nicht verträglich. Diese Nutzungen implizieren regelmäßig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und einen erhöhten Stellplatzbedarf. Dieses würde, in der ohnehin durch ein ho-

hes Verkehrsaufkommen belasteten Paulinstraße, zu nicht unerheblichen Konflikten führen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sollen außerdem negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet vermieden werden. Vergnügungsstätten könnten, auch durch so genannte Trading-Down-Effekte, negative Auswirkungen auf die übrigen zulässigen und geplanten Nutzungen entfalten und den Gebietscharakter nachteilig beeinflussen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss dieser Betriebe gewahrt. Das bestehende Kino ist hiervon ebenfalls nicht betroffen, da es sich bei dem kleineren Programmkinos um eine Anlage für kulturelle Zwecke handelt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfordern im Plangebiet, mit Blick auf den Bestand und der bereits hohen Dichte, eine besondere Berücksichtigung. In den Besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 5 werden unterschiedliche Festsetzungen auf Grundlage der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 17 und 19 BauNVO)

Festsetzung

s. Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die gem. § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegten Höchstwerte auf den in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablonen. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können nach Prüfung des Einzelfalls in allen Besonderen Wohngebieten (WB 1 bis WB 5) ausnahmsweise zugelassen werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 17, 20 und 21a BauNVO)

Festsetzung

s. Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

Für alle besonderen Wohngebiete (WB 1 bis WB 5) gilt:

- 1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte auf den in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablonen bestimmt.*
- 2. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.*
- 3. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben in sonst anders genutzten Gebäuden gem. § 21a Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen und Garagengeschosse unberücksichtigt.*

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Festsetzung

s. Nutzungsschablonen und Eintragungen auf der Planzeichnung

Für alle Besonderen Wohngebiete (WB 1 bis WB 5) gilt:

Maßgebend für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen i. V. m. den Eintragungen in der Planzeichnung.

6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

Festsetzung

s. Nutzungsschablonen und Eintragungen auf der Planzeichnung

Für alle Besonderen Wohngebiete (WB 1 bis WB 5) gilt:

1. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen durch die Gebäudeoberkante (OK) und die Wandhöhe (WH) (beide in relativer Höhe) gem. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung und den Nutzungsschablonen.
2. Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Ermittlung der Gebäudeoberkante (OK) und der Wandhöhe (WH) wird die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) des Erdgeschosses festgesetzt. Der genannte Bezugspunkt darf max. 0,50 m über der Oberkante des angrenzenden Gehweges der Erschließungsstraße Paulinstraße (Schnittpunkt in Mitte der Grundstücksgrenze mit dem unmittelbar angrenzendem Gehweg) liegen.
3. Für die Ermittlung der Gebäudeoberkante (OK) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdächern Oberkante Attika, bei geneigte Dächern die Firsthöhe) definiert. Für die Ermittlung der Wandhöhe (WH) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt des senkrecht aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut definiert. Die Festsetzung der Wandhöhe gilt für alle Gebäudeseiten.
4. Die jeweiligen Höchstwerte (s. Nutzungsschablonen) dürfen nicht überschritten werden.

Begründung zum Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten **Grundflächen- und Geschossflächenzahlen** entsprechen vornehmlich den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Die maßvolle Erhöhung der baulichen Dichte ist aufgrund der integrierten Innenstadtlage erwünscht. Die Nachverdichtung soll jedoch im Einklang mit der Erhaltung des gründerzeitlichen Straßenraums der historischen Ausfallstraße und einer geordneten Grundstücksnutzung im Blockinnenbereich stehen. Die Sicherung von angemessenen Wohn- und Belichtungsverhältnissen ist auch im Rahmen einer Nachverdichtung wesentlich. Die in WB 5 festgesetzte Grundflächenzahl

erfolgt als Höchstgrenze auf der Grundlage von § 17 Abs. 2 BauNVO. Die bestehende Nutzung des Filmtheaters erfüllt eine wichtige kulturelle Aufgabe für das Quartier und die Stadt. Zur Sicherung dieser bestehenden Nutzung wird ausnahmsweise eine erhöhte Obergrenze festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem aktuell genehmigten Maß, um hierdurch Einschränkungen durch das neue Planrecht zu vermeiden, schließt aber auch eine weitere Erhöhung der bestehenden Dichte aus. Die Überschreitungen sind gem. § 17 Abs. 3 BauNVO aus städtebaulichen Gründen gegeben und stehen sonstigen öffentlichen Belangen nicht entgegen. Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrads im WB 5 werden sich durch die bestandsorientierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche keine Verschlechterungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens ergeben.

Die festgesetzte **Zahl der Vollgeschosse** orientiert sich an den Zielsetzungen die Wirkung des historischen Straßenraums zu erhalten, eine rückwärtige Bebauung hinter der straßenbegleitenden Bebauung stets in der Geschossigkeit abzustufen und die stringente Blockrandbebauung zu sichern. Für die straßenbegleitende Bebauung in den Bauzonen A wird eine Geschossigkeit von III – IV bzw. zwingend III festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und an angrenzendem Planrecht. Um in dem gründerzeitlichen Quartier auch gewerblichen und betrieblichen Zwecken gerecht zu werden, ermöglichen die Bauzonen B eine bauliche Erweiterung für die Erdgeschosszone. Um die Erzeugung von zu hohen Bauvolumina zu verhindern und die Wohn- und Belichtungsverhältnisse nicht zu sehr zu beeinträchtigen wird für diese Bauzonen eine Geschossigkeit von I festgesetzt. Für bauliche Nachverdichtungen im Blockinnenbereich (Bauzonen C) wird eine maximale Geschossigkeit von III festgesetzt. Die Bebauung tritt dabei gegenüber der straßenbegleitenden Bebauung zurück und verhindert so negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des historischen Straßenraums. Die Zahl der Vollgeschosse im Besonderen Wohngebiet WB 3 wird entsprechend der aktuellen, denkmalgeschützten Bausituation mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Bei dem Kulturdenkmal der Villa Henn in der Paulinstraße 14 handelt es sich um einen zweigeschossigen Baukörper sowie zwei zweigeschossige Bauten, die den Vorplatz zur Straßen einfassen.

Da die alleinige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht die gleichmäßige Höhenentwicklung im Geltungsbereich sicherstellen kann, wird auf Grundlage der angestrebten Geschossigkeit und der umgebenden Struktur, ergänzend die zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** festgesetzt. Mit der Festsetzung soll zudem gewährleistet werden, dass die Höhe rückwärtiger Baukörper die Höhe der, für den Straßenraum maßgeblichen, straßenbegleitenden Gebäude nicht überschreitet. Die zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigen die bereits vorhandenen Höhen der umliegenden Baukörper der straßenbegleitenden Bebauung in der Paulinstraße und angrenzendes Planrecht. Entsprechend der Festsetzungen überschreitet die Gebäudeoberkante (OK) der Bebauung in den Bauzonen C nicht die Wandhöhe (WH) der Bebauung in den Bauzonen A.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

Festsetzung

s. Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

1. *Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudestellung durch Baugrenzen vorgegeben. Dort wo sich Baugrenzen mit dem Baubestand decken gilt der Baubestand als Maßfestsetzung.*
2. *An Baulinien, die den Abschluss des Baufensters zum öffentlichen Verkehrsraum markieren, muss die Fassade einschließlich Fassadenaufbau abschließen. Gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO werden die Baulinien für alle Vollgeschosse der baulichen Anlagen festgesetzt. Das Ausführen von Staffelgeschossen entsprechend den Festsetzungen gemäß 6.6.1 und von erdgeschossigen Durchfahrten ist zulässig.*
3. *Ist eine Baugrenze festgesetzt, kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.*
4. *In den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 4 wird für die Bauzone A eine geschlossene Bauweise festgesetzt.*
5. *Die Firstrichtung wird durch Eintragung in die Planzeichnung bestimmt.*

Begründung

Zur Sicherung der straßenraumprägenden Baustruktur wird in den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 4 eine geschlossene **Bauweise** festgesetzt. Für die Gebiete WB 2 und WB 5 wird keine Bauweise festgesetzt. Demzufolge greifen die Vorschriften der landesrechtlichen Bauordnung und es sind die allgemeinen Vorschriften über die Grenzabstände von Gebäuden anzuwenden. Folglich kann für diese Baugebiete eine möglichst hohe Gestaltungsfreiheit in der Stellung der baulichen Anlagen erreicht werden. Ziel ist es, das Baufenster für unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten. So können z. B. die einzelnen Grundstücke unabhängig voneinander oder auch gemeinsam, grundstücksübergreifend in einem gemeinsamen Bauprojekt entwickelt werden.

Die Abgrenzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen und entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen durch Baulinien. Die sich hieraus ergebenden Baufenster sind entsprechend der planerischen Zielsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen gefasst. Zur Sicherung der Blockstruktur wird entlang der Paulinstraße ein schmaleres Baufenster (Bauzone A) festgesetzt. Um Erweiterungsmöglichkeiten der Erdgeschosszone zu ermöglichen, werden zudem weitere Baufenster angeschlossen (Bauzone B). Die mit C gekennzeichneten Bauzonen dienen der weiteren Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich. Das Baufenster im WB 2 wurde hierbei bewusst größer gefasst, um den Eigentümern vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten zur Stellung der baulichen Anlagen im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem Baugrundstück zu ermöglichen. Dieses Baufenster weist demnach eine größere überbaubare Fläche aus, die

im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl nicht voll ausgenutzt werden kann. (vgl. auch 6.2) Sofern die Baugrenzen eine rechnerisch höhere Ausnutzung der Grundstücke ergeben als durch die Festsetzung der Grundflächenzahl möglich ist, gilt die Festsetzung der GRZ. Die Baugrenze gibt in diesem Fall gestalterischen Spielraum.

Die Festsetzung zur **Stellung der baulichen Anlagen** dient der Sicherung der stringenten Blockrandbebauung in der Paulinstraße und erfolgt somit bestandsorientiert. Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen zielen auf die Ausrichtung der Längsachse von Gebäuden. Bei Gebäuden mit einem Satteldach ist die Längsachse mit der Firstrichtung identisch. Bei Gebäuden mit anderen Dächern ergibt sich die Längsachse aus dem Verhältnis der Seiten zueinander.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Festsetzung

- 1. In den mit A gekennzeichneten Bauzonen in den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 4 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.*
- 2. Im übrigen Plangebiet gilt § 23 Abs. 5 BauNVO entsprechend.*

Begründung

Für die Bauzone A in den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 4 wird eine Geschossigkeit von mindestens 3 Vollgeschossen festgeschrieben (vgl. 6.2.4) um somit die städtebauliche Zielsetzung einer geschlossenen Blockrandbebauung mit entsprechenden Höhe zu ermöglichen. Eingeschossige bauliche Anlagen wie Garagen oder Nebenanlagen sind demnach in diesem Bereich nicht zulässig. Zur Sicherung der bestehen baulichen Struktur werden in diesem Bereich zudem Stellplätze ausgeschlossen um so einer Nutzung ohne baulichen Anlagen entgegen zu wirken.

Die Errichtung von Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden ist zum Erhalt von unbebauten Freiflächen im Wohnumfeld erwünscht. Garagengeschosse werden nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse angerechnet, jedoch sind die festgeschriebenen Höhenentwicklungen für die Gebäudeoberkante zu beachten. Bei jedem Bauvorhaben mit Bodeneingriffen ist eine Beteiligung der Archäologischen Denkmalfachbehörde erforderlich und gegebenenfalls ausreichende Fristen für archäologische Voruntersuchungen einzuräumen. (vgl. auch 4.4) Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzung

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Begründung

Wie dem schalltechnischen Gutachten im Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen ist, werden bei den Gebäuden direkt an der Paulinstraße an der straßenzugewandten Fassade die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise deutlich überschritten. Da Maßnahmen des aktiven Schallschutzes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausscheiden, werden passive Schallschutzmaßnahmen für künftige Bauvorhaben festgesetzt.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz.

6.6.1 Dachgestaltung

Festsetzung

s. Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

Für alle besonderen Wohngebiete (WB 1 bis WB 5) gilt:

- 1. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für alle Hauptgebäude, d.h. Gebäude, die weder Nebengebäude noch Garage sind.*
- 2. Staffelgeschosse sind nur in den Besonderen Wohngebieten zulässig, in denen Flachdächer zulässig sind oder keine Dachform festgesetzt ist. Sie sind innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.*
- 3. Staffelgeschosse sind gegenüber allen Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens 40 % ihrer eigenen Höhe zurückzusetzen.*
- 4. Die Dacheindeckung ist nur in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.*

6.6.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Festsetzung

In allen Besonderen Wohngebieten (WB 1 bis WB 5) gilt:

- 1. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Die Stätte der Leistung ist dort vorhanden, wo der Gegenstand, für den geworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird.*
- 2. Werbeanlagen sind oberhalb der Fensterbrüstung im 1. OG unzulässig. Die Festsetzung dieser Höhe gilt für alle Gebäudeseiten.*
- 3. Lichtwerbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.*
- 4. Selbständige Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind, dürfen eine Gesamthöhe von 4 m und eine Gesamtbreite von 2,50 m nicht überschreiten.*

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung im Plangebietes wird davon ausgegangen, dass Dächer in hohem Maße das Siedlungsbild prägen. Eine Harmonisierung der Dachgestaltung in bestimmten Grenzen ist daher Voraussetzung für die Sicherung der Eigenart des historischen Straßenzuges. Die Begrenzung der Farbauswahl für

Dächer resultiert aus der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der gewachsenen Struktur, deren Dachlandschaft sich in diesen für die Region typischen Farben darstellt. Zusätzlich sind auch begrünte Dächer zulässig, die insbesondere unter ökologischen Aspekten zu begrüßen sind und sich auch mindernd auf das Abflussvolumen des Oberflächenwassers auswirken. Die bestehende Bebauung ist weitestgehend durch geneigte **Dachformen** und einer Firstrichtung parallel zur Paulinstraße geprägt. Lediglich der Eingangsbereich der Paulinstraße, außerhalb des Plangebietes, ist durch gestaffelte Flachdachbebauung geprägt. In dem Bereich der Paulinstraße 8 bis 12, bis zum Kulturdenkmal Villa Henn, können aus diesem Grund geneigte Dächer sowie auch Flachdächer zugelassen werden. Die Villa Henn stellt in diesem Fall eine gestalterische Zäsur dar. Im weiteren Verlauf, nordwestlich der Villa Henn, werden entsprechend der Bestandsstruktur ausschließlich geneigte Dächer festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kulturdenkmäler, sowie die Porta Nigra als ein Teil des UNESCO Weltkulturerbes. Aufgrund der eingeschossigen Bebauung im Kreuzungsbereich der Paulinstraße befindet sich die Bebauung im Geltungsbereich in direkter Sichtbeziehung zur Porta Nigra. Durch die Beschränkung der **Zulässigkeit von Werbeanlagen** sollen Beeinträchtigungen des Stadtbildes vermieden werden. Entsprechende Anlagen werden nur zugelassen, wenn es sich um Anlagen an der Stätte der Leistung handelt. Aus gleichem Grund sowie aufgrund ihrer Fernwirkung werden auch Anlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung im ersten Obergeschoss ausgeschlossen bzw. wird die Größe von selbständigen Werbeanlagen beschränkt.

6.7 Nachrichtliche Übernahme

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Geltungsbereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, befindet sich das Kulturdenkmal Paulinstraße 14 („Villa Henn“ oder „Villa Laeis“, Gründerzeitvilla 1874) mit zwei Wirtschaftsgebäuden als bauliche Gesamtanlage, so dass der Umgebungsschutz nach § 4 Abs. 1 DSchG zum Baudenkmal zu berücksichtigen ist.

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung die Baudenkmäler „Nordallee 17: eine Weinkellerei von 1896“ und „Engelstraße 18: von 1897, mit rückwärtigem Wirtschaftsbau“. Zusätzlich wird auf die nahegelegene Porta Nigra als Teil des UNESCO Weltkulturerbes hingewiesen.

Vorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 DSchG.

Grabungsschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans BN 84 liegt im Geltungsbereich der seit dem 23.03.2011 rechtskräftigen Verordnung zur Erklärung abgegrenzter Gebiete der Stadt Trier zum Grabungsschutzgebiet „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“ gemäß § 22 des Denkmal-

schutzgesetzes (RLP). Auf die Genehmigungspflicht bei Erd- und Bauarbeiten im Geltungsbereich der Rechtsverordnung gemäß § 22 Abs. 3 DSchG wird hingewiesen. Im gesamten Plangebiet sind die Belange der Bodenarchäologie zu berücksichtigen.

Geplante Bauvorhaben sind der unteren Denkmalschutzbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Fristen für archäologische Voruntersuchungen müssen im Einzelfall bezogen auf das Bauvorhaben jeweils einzeln vertraglich mit der Fachbehörde vereinbart werden. Hieraus können sich Kosten auf Grundlage der Bestimmungen nach § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (RLP) ergeben.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes BN 84 erfolgt, wie unter Punkt 3 der Begründung bereits beschrieben, im sog. „Vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 BauGB. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Anwendung der Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen ist dabei gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da durch den BN 84 keine neuen Baurechte geschaffen werden (Überplanung von gem. § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen) bzw. Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies befreit jedoch nicht von der sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Pflicht zur Berücksichtigung der vom Plan nicht nur unerheblich berührten Umweltbelange sowie der speziellen Belange des besonderen Artenschutzes gem. BNatSchG.

Das Plangebiet ist siedlungsbezogen bereits vollständig entwickelt (Randbebauung und bebaute, überwiegend gewerblich genutzte Innenhöfe) und befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs.

Es liegt nicht innerhalb oder angrenzend an ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder an ein Vogelschutzgebiet (gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor:

Zum Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor, die auf schützenswerte Flora und Fauna hinweisen. Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum ist nicht bekannt bzw. liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten im Sinne des besonderen Artenschutzes bzw. geschützter Biotope vor. Es kann somit derzeit davon ausgegangen

werden, dass bei einer Umsetzung der Planung kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

Im Rahmen von Umbaumaßnahmen im Bestand gelten, auch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, die Anforderungen des besonderen Artenschutzes.

Von weiterreichenden Umweltauswirkungen der Planung, die über die „Quartiersgrenzen“ hinausgehen, ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht auszugehen.

Im Plangebiet werden keine naturnahen Biotopstrukturen beansprucht. Es finden keine Eingriffe in gestaltete Gartenbereiche statt. Wichtige Wechselbeziehungen zu den angrenzenden Siedlungsbereichen sind nicht anzunehmen. Demnach sind durch das Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Das Plangebiet besitzt gemäß Stadtklimagutachten Trier keine kleinklimatische Ausgleichsfunktion, und befindet sich nicht im Bereich klimatischer Ausgleichsströmungen. Eine Beeinträchtigung der Luftqualität im Trierer Innenstadtbereich ist nicht zu erwarten.

Eine nennenswerte Mehrbelastung durch Lärm zu den derzeit möglichen Einwirkungen ist nicht zu erwarten. Zudem wurde vor dem Hintergrund der bestehenden Situation ein Schallgutachten in Auftrag gegeben und die Ergebnisse in den Festsetzungen eingearbeitet.

Eine Beeinträchtigung der Landschaft ist aufgrund der Innenstadtlage auszuschließen.

Gemäß Naturschutzrecht bestehende Schutzgebiete oder –objekte sind von der Planung nicht berührt.

Der Landschaftsplan der Stadt Trier (Dezember 2010) steht der Planung nicht entgegen.

Für das Planungsgebiet sind Kultur- und sonstige Sachgüter in denkmalpflegerischem Sinn benannt. In der Paulinstraße 14 befindet sich das Kulturdenkmal „Villa Henn“ oder „Villa Laeis“, eine Gründerzeitvilla von 1874 mit zwei Wirtschaftsgebäuden als bauliche Gesamtanlage. Die Gesamtanlage bleibt im Hinblick auf seine Wirkung im Zusammenwirken mit der baulichen Umgebung durch die Planung unberührt.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“. Vorhaben, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden könnten und Eingriffe in das Grabungsschutzgebiet darstellen, bedürfen einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

7.2 Gender Mainstreaming

lfd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
1. Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege				
1.1	Festsetzung von Flächen für wohnungsnah Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume			X
1.2	Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal	X		
1.3	Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte			X
1.4	Festsetzung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle (z.B. Mischung von Einfamilienhäusern mit Geschößwohnungsbau) und von gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe (Nutzungsflexibilität)			X
2. Sicherheit				
2.1	Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen			X
2.2	Festsetzung von ausreichenden Wegen und Erschließungsflächen am Siedlungsrand bzw. in Grünflächen als öffentliche Flächen (damit Beleuchtung ermöglicht ist)			X
2.3	Vermeidung von Bauflächenfestsetzungen und Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum, die zu Sichtbarrieren führen			X
2.4	Bevorzugung raumbildender Bauweisen mit belebten Erdgeschosszonen in Misch-, Gewerbe- und Kerngebieten (z. B. Blockrandstrukturen, Vermeidung blinder Fassaden)	X		
2.5	Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen			X
3. Freiräume				
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnah Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen			X
3.2	Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)			X
4. Wohnen				
4.1	Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr			X
4.2	Festsetzung von ausreichenden Flächen für Nebenanlagen zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Abfallbehälter) und Kommunikation (z.B. Gemeinschaftsräume, Gäste, überdachte Freibereiche)			X
4.3	Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)			X

5. Mobilität				
5.1	Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)			X
5.2	Sicherung ausreichender Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum durch Einplanung ausreichender Querschnitte für Gehwege, Plätze und Querungsmöglichkeiten)			X
5.3	Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld			X
5.4	Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung			X
5.5	Einbindung von Fahrradabstellanlagen in das belebte städtebauliche Umfeld			X
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden)			X

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind ein Großteil der Anforderungen im Plangebiet nicht relevant. Betrachtet man den Gesamtzusammenhang des Geltungsbereiches in der Umgebung werden die Anforderungen an die Funktionsmischung, Sicherheit, Freiräume, Wohnen und Mobilität durch die bestehenden Nutzungen im Stadtteil und im Quartier erfüllt. Nähere Ausführungen dazu finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

7.3 Bodenordnerische Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

7.4 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha
Besonderes Wohnen	0,76
Geltungsbereich	0,76

7.5 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Trier entstehen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes. Die Hochbaumaßnahmen im Plangebiet werden durch Privateigentümer getragen. Anpassungen der öffentlichen Erschließung bzw. der technischen Infrastruktur sind zur Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erforderlich.

8 Rechtsgrundlagen, DIN-Vorschriften, Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth Verlag: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Die entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch im Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Trier bereit gehalten.

Trier, 14.02.2013

gez. Simone Kaes-Torchiani, Beigeordnete

ANHANG

Grafik der Planzeichnung

