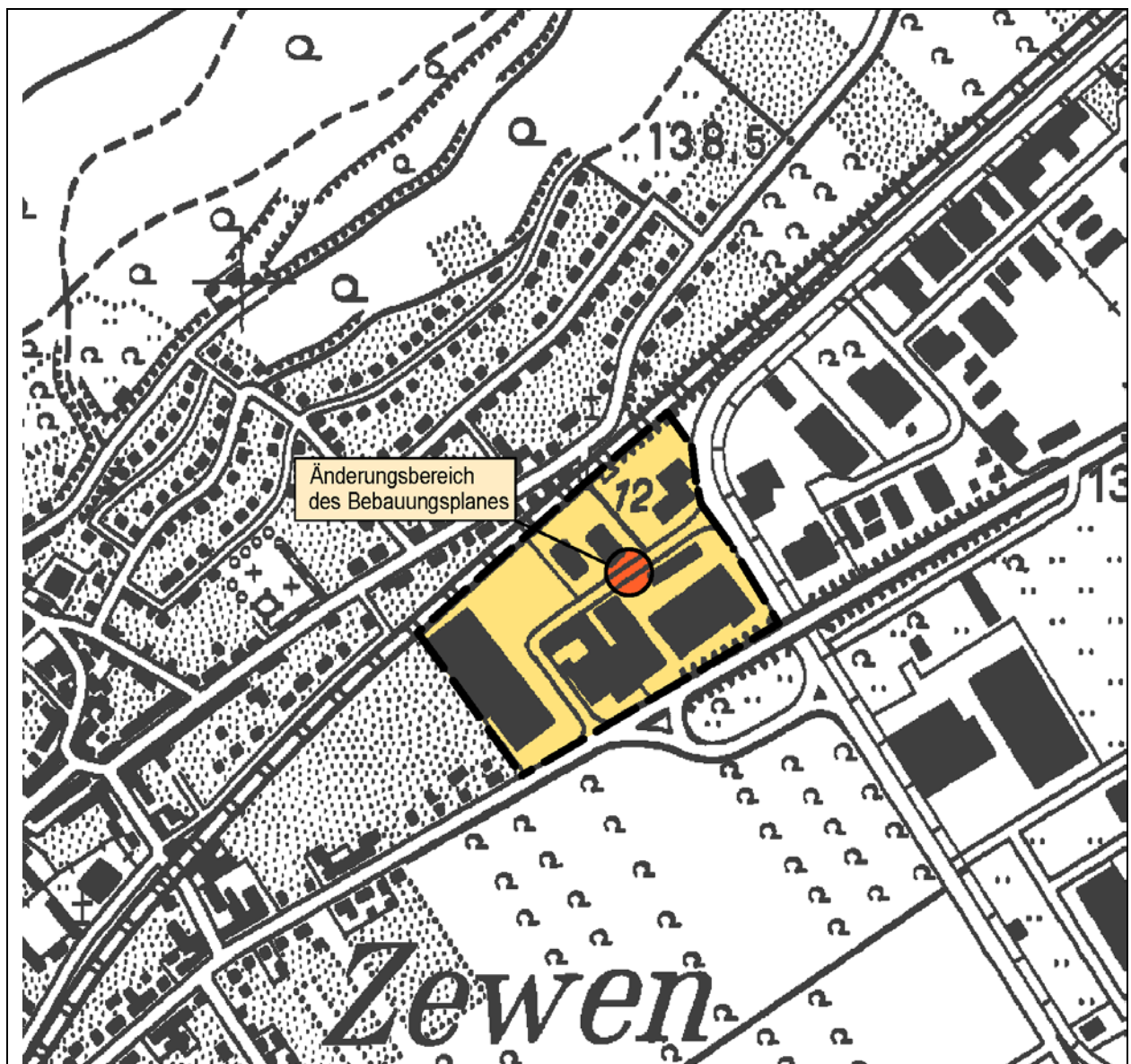


# STADT TRIER

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  
„BZ 11 Siebenborn“

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stand: Satzungsbeschluss (Dezember 2007)

Bearbeitung:  
B.K.S. Stadtplanung GmbH (Städtebaulicher Teil)



## INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE, ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	1
2	LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	1
3	EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	2
3.1	Flächennutzungsplan.....	2
3.2	Fachplanungen .....	2
3.3	Schutzgebiete .....	2
4	HEUTIGE NUTZUNG UND STRUKTUR IM PLANGEBIET .....	3
5	BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	3
6	GEGENSTAND DER PLANUNG .....	3
7	ZU DEN GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN.....	3
8	NATURSCHUTZRECHTLICHE ASPEKTE DER PLANUNG.....	5
9	ERSCHLIEÖUNG.....	5
10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGSÄNDERUNG .....	5
11	BODENORDNUNG .....	6
12	HAUSHALTWIRKSAMKEIT DER PLANUNG .....	6

## 1 Ausgangslage, Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung

Die beiden westlich und östlich der Straße „Im Siebenborn“ gelegenen Betriebsteile des dort ansässigen „Möbelcenters Hölzmer“ sollen durch eine über die Straße führende geschlossene Fußgängerbrücke mit einander verbunden werden. Die Maßnahme ist aus betrieblichen und straßenverkehrlichen Gründen sinnvoll und notwendig. Sie wird nun erstmalig ermöglicht durch einen in Kürze stattfindenden Erweiterungsanbau an den östlichen Betriebsteil, von dem aus der Brückenschlag auf die andere Straßenseite in das Obergeschoss der dort bereits vorhandenen Verkaufseinrichtungen des Möbelcenters vorgenommen werden kann.

Für den Erweiterungsanbau liegt ein auf der Basis des bestehenden Baurechtes ergangener verbindlicher Bauvorbescheid bereits vor. Indes ist für die Fußgängerbrücke eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da sich diese nicht mit dem vorhandenen Baurecht deckt. Denn der gültige Bebauungsplan BZ 11 setzt für den zu überquerenden Straßenabschnitt lediglich „Straßenverkehrsfläche“ fest. Die Brücke hingegen muss als solche durch überlagernde Festsetzung von Straßenverkehrsfläche mit überbaubarer Grundstücksfläche unter der Maßgabe einer darunter freizuhaltenden lichten Höhe von mind. 4,50 m (Brückenbauwerk über Straße) im zu ändernden Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes werden durch das Planvorhaben im übrigen aber nicht ausgelöst. Insbesondere wurde der geplante Erweiterungsanbau an das Möbelcenter in Verbindung mit einzelnen Neuordnungsmaßnahmen auf dem Grundbesitz des Möbelcenters als mit dem bestehenden Baurecht vereinbar eingestuft und ein entsprechender positiver Bauvorbescheid hierüber bereits erteilt.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planungen nicht berührt werden, ist das vereinfachte Verfahren gemäss §13 des Baugesetzbuches (BauGB) anwendbar.

Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung über den Bebauungsplan (1. Änderung) werden die **zeichnerischen Festsetzungen** der geänderten Satzung in deren Geltungsbereich an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes treten. Dieser tritt insoweit dann für den Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

Die **textlichen Festsetzungen** des bisherigen Bebauungsplanes bleiben weiterhin unverändert und gelten auch für die vorzunehmende Planungsänderung weiterhin fort.

## 2 Lage, Größe und Abgrenzung der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Planurkunde zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Trier - Zewen. Die von der Änderung betroffenen Flächen fallen mittig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „BZ 11 – Siebenborn“. Sie sind im Bereich zwischen den Gebäuden „Im Siebenborn“ mit den Hausnummern 10, 11 und 12 (zwischenzeitlich abgerissen) verortet, wobei die Gewerbehalle mit der Hausnummer 11 (sog. „Leder- und Polsterwelt“ des Möbelcenters Hölzmer) im vorderen Teil in den Geltungsbereich ragt.

Die von der Änderung erfassten Grundstücksflächen haben insgesamt eine Größe von rd. 1.400 qm und beschränken sich auf Teile der Flurstücke Nrn. 107/79, 109/29, 109/41, 110/6, 110/8 in der Flur 12 der Gemarkung Trier.

Die verwendete Kartengrundlage wurde vom Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Trier mit Datum vom 29.01.2007 zur Verfügung gestellt.

### **3 Einfügung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der im Planänderungsbereich gelegene Grundbesitz ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Trier als „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ dargestellt. Die den Änderungsbereich querende Straße „Im Siebenborn“ ist als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da sie den darin enthaltenen Entwicklungszielen, nämlich der Etablierung des großflächigen Facheinzelhandels, dient. Durch die mit der Planänderung angestrebte Überquerung der Straße „Im Siebenborn“ mittels einer Fußgängerpassage wird diese in Ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich sonstiger übergeordneter Planungen bedarf es an dieser Stelle für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung keiner näheren Betrachtung, da mit der Änderung keine grundlegend neuen Planungsabsichten begründet werden.

#### **3.2 Fachplanungen**

Fachplanungen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen, liegen nicht vor.

#### **3.3 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von förmlich festgesetzten Schutzgebieten.

#### 4 Heutige Nutzung und Struktur im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans BZ 11 hat sich analog der darin getroffenen Festsetzungen eine Nutzungsstruktur aus Fach-Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen (Baumarkt, Kfz-Handel, Babyausstattung etc.) etabliert. Die von der Änderung betroffenen Grundstücksflächen werden – mit Ausnahme der das Plangebiet querenden Straße „Im Siebenborn“ – als Stellplatz- und Verkehrsflächen des Möbelcenters Hölzmer genutzt.

#### 5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planänderungsbereich stehen im Eigentum der Hölzmer Vermögensverwaltungsgesellschaft; die diese Planungsänderung angestoßen hat. Die Straße „Im Siebenborn“ steht im Eigentum der Stadt Trier.

#### 6 Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planung ist die Ergänzung der bisherigen Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche um die Festsetzung einer diese überlagernden Sondergebietsbaufläche mit einer Breite von 6,00 Metern und einer lichten Höhe darunter von mind. 4,50 m. Die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen innerhalb des Änderungsbereiches wird konstruktiv bedingt von 145,00 m ü. NN auf maximal 146,50 m ü. NN angehoben.

Mit der Bebauungsplanänderung soll rechtsbeständige Planungssicherheit für die geplante Verbindung der nordwestlichen und südöstlichen Betriebsteile des Möbelcenters Hölzmer mittels einer geschlossenen Fußgängerpassage in transparenter Stahl- / Glasarchitektur geschaffen werden.

Zulässige Verkaufsflächen werden vorhabenkonkret beschränkt auf die Sortimente Möbel und Einrichtungsgegenstände.

#### 7 Zu den geänderten Festsetzungen

Die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans BZ 11 wirken sich ausschließlich auf die **zeichnerischen Festsetzungen** aus. Die **textlichen Festsetzungen** des bisherigen Bebauungsplanes bleiben unverändert und gelten auch für die vorzunehmende Planungsänderung weiterhin fort.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Bebauungsplans werden im einzelnen die nachfolgend aufgeführten vorhabenkonkreten Regelungsinhalte durch zeichnerische Festsetzungen festgelegt:

Die **Art der baulichen Nutzung** wird für die Grundstücke des Änderungsbereiches, soweit diese in Privateigentum stehen, als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. In den Bereichen, in denen die geplante Fußgängerbrücke die Straße „Im Siebenborn“ überspannen soll, wird die dortige Festsetzung der Straßenverkehrsfläche mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel überlagert.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird für den Bereich der Fußgängerbrücke auf 1 Vollgeschoss beschränkt. Die absolute Höhe der Brücke wird auf maximal 146,50 müNN festgelegt.

Die unterhalb der Brücke freizuhaltende lichte Höhe beträgt mindestens 4,50 m bezogen auf die Oberkante der Straße „Im Siebenborn“.



**Abbildung 1: Ansicht nach Südwesten**



**Abbildung 2: Ansicht nach Nordosten**

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird für den Bereich der Passage und der beiden Stützen jeweils durch separate Baugrenzen festgesetzt.

Die das Plangebiet querende Straße „Im Siebenborn“ wird durch die Beibehaltung der Festsetzung als **Straßenverkehrsfläche** in ihrem Bestand gesichert.

Die zulässigen **Sortimente** werden beschränkt auf die Teilsortimente „Möbel und Einrichtungsgegenstände“ aus dem Sortimentekatalog des Bebauungsplanes „BZ 11“.

## 8 Naturschutzrechtliche Aspekte der Planung

Relevante Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden mit der geplanten Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst.

Mit der hier in Rede stehenden Planänderung wird zwar die Errichtung eines zusätzlichen Bauwerks in Form einer verglasten Fußgängerbrücke ermöglicht, jedoch erfolgt hierdurch keine Veränderung des gegenwärtigen Versiegelungsgrades, da die überspannte Fläche (Straßenraum) bereits gegenwärtig vollversiegelt ist.

Somit entsteht unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Eine Umweltprüfung ist ebenfalls nicht durchzuführen und ein Umweltbericht nicht zu erstellen, da der Bebauungsplan im vereinfachten Änderungsverfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB geändert wird. Die Vorschriften über die Umweltprüfung sind somit nicht anzuwenden. Auch wird mit der Planung kein Vorhaben begründet, welches unter die Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung fällt.

## 9 Erschließung

Veränderungen hinsichtlich der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung der in Rede stehenden Flächen werden durch die Planung nicht hervorgerufen. Mit Errichtung des Brückenbauwerks wird die Durchfahrtshöhe der Straße im Siebenborn unter Würdigung der „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“ auf 4,50 m begrenzt.

## 10 Auswirkungen der Planungsänderung

Durch die Planungsänderung wird eine Überbauung der Straße „Im Siebenborn“ mit einer Fußgängerbrücke in Stahl- / Glasarchitektur ermöglicht. Nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes stehen nicht zu befürchten, da sich das Vorhaben in die vorhandene Nutzungsstruktur (Einzelhandelsbebauung) eingliedern lässt.

Auch auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches hat das Vorhaben keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen, die städtebaurechtlich relevant wären. Das Planvorhaben fügt sich in die Umgebung vollständig ein.

## **11 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die angestrebte Überbauung der Straße „Im Siebenborn“ bedarf einer notariell-vertraglichen Regelung mit der Stadt Trier.

## **12 Haushaltwirksamkeit der Planung**

Der Stadt Trier entstehen keine Kosten für das Bauleitplanänderungsverfahren, da diese vom Vorhabenträger der Baumaßnahme übernommen werden.

Trier, im Dezember 2007