

STADT TRIER

BEBAUUNGSPLAN BMa 1 „GARTENSTADT MARIAHOF“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stand: Satzungsbeschluss (17.11.2011)

Bearbeitung:
B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH
Stadtplanungsamt Trier



Quellen / Fundstellenbenennung

- Städtebauliches Gutachten zur Fortschreibung des Bebauungsplanes BH 20 „Grüne Mitte Mariahof“, Februar 2009 Heise Architektur + Städtebau.
- Stadtteilrahmenplan Trier Mariahof, August 2006 Landschaftsarchitekt Karlheinz Fischer.
- Ministerium für Umwelt/Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (1993) (Hrsg.): Planung vernetzter Biotopsysteme – Bereich Landkreis Trier-Saarburg/Stadt Trier. Mainz.
- Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 07. Oktober 2008

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	2
2. Beschreibung des Plangebietes	2
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes, Aufhebung BH 20 a.....	2
2.2 Historische und heutige Nutzung des Plangebietes und der Randbereiche	3
2.3 Ver- und Entsorgung, Wegenetz.....	4
3. Verfahrenshinweise	5
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1 Ziele der Raumordnung	6
4.2 Planungsvorgaben der Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan)	7
4.3 Schutzgebiete und -objekte.....	7
4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
4.5 Informelle Planungen	7
5. Planungsziele	7
5.1 Erhaltung und Entwicklung als Gartenstadt.....	8
5.2 Stärkung und Entwicklung der versorgungsnotwendigen privaten und sonstigen öffentlichen Infrastruktur	9
5.3 Umgang mit der Wegeinfrastruktur	9
5.4 Ziele für die innerörtliche Freiraumsituation.....	10
5.5 Zentrale Wärmeversorgung	11
6. Planinhalte und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	11
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
6.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO).....	14
6.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen.....	15
6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
6.2.4 Verkehrsflächen.....	18
6.2.5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	19
6.2.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	19
6.2.7 Gestalterische Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften	20
6.2.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	23
6.2.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	24
6.2.10 Wichtige Hinweise / Aufhebung BH 20 a und Teilaufhebung BH 21	24
7. Flächenbilanz	25
8. Auswirkungen und Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes	25
8.1 Vorhandene Auswirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum sowie gegenwärtig planungsrechtlich zulässige Vorhaben	26
8.2 Mögliche Auswirkungen der Planung BMA 1 auf Menschen und Umwelt	27
9. Bodenordnerische Maßnahmen	28
10. Sonstige fachliche Hinweise von Behörden und weiteren Trägern öffentlicher Belange an den Planvollzug	28

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der am 02.02.1961 als Satzung beschlossene Bebauungsplan BH 20 „Gartenstadt Mariahof“ ist auf Grund einer Entscheidung des Verwaltungsgerichts Trier von 2008 unwirksam und seit dem als unbeplanter Innenbereich im Sinne von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der sehr heterogenen Bebauungsstruktur (Einfamilien- und Geschosswohnungsbau, sehr hohe und sehr niedrige Gebäude, Reihenhaus- und Einzelhausbebauung etc. in diesem Stadtteil) ergäbe sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein sehr weiter Beurteilungsmaßstab für die Zulassung von Bauvorhaben. Eine derartige Entwicklung ist städtebaulich nicht vertretbar und erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für die „Gartenstadt Mariahof“.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans BMa 1 „Gartenstadt Mariahof“ ist primär die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer Bestandssicherung in Fortführung der damaligen Intention des Ursprungsbebauungsplans BH 20. Über die Inhalte des Bebauungsplanes BH 20 hinaus sind innerhalb des Neuaufstellungsverfahrens aber auch Lösungen im Hinblick auf die zwischenzeitlich geänderten Anforderungen der Bevölkerung an die Schaffung von Stellplätzen zu finden. Ein weiterer Inhalt der Planung sollen bauplanungsrechtliche Festsetzungen für die Nutzungsmischung im Bereich der Gewerbepassage sein, da die ursprünglichen rein vertraglichen Regelungen aktuellen rechtlichen Anforderungen nicht mehr genügen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen vor diesem Hintergrund am realisierten Bestand orientiert und den heutigen rechtlichen Anforderungen entsprechend analog zum Ursprungsbebauungsplan festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/Baulinien) sollen nachbarschaftsverträgliche Erweiterungsspielräume für die bestehenden Baustrukturen gestatten. Neue Baukörper im Sinne einer Nachverdichtung sind hingegen nicht Bestandteil des Planungskonzeptes dieses Bebauungsplanes.

Gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften sollen der Sicherung der konsequent anhand eines Gesamtkonzeptes entwickelten und weitgehend erhalten gebliebenen Baustrukturen dienen.

Die Ziele für die Neuplanung ergeben sich aus dem historischen Baukonzept für die Gartenstadt Mariahof aus den 1960er Jahren. Diesbezüglich wird nachfolgend in Kap. 2.2 Bezug genommen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes, Aufhebung BH 20 a

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig den Stadtteil Mariahof, wie er durch den geschlossenen Rundweg in seiner äußeren baulichen Entwicklung begrenzt ist. Der Planbereich beginnt am Ortseingang von Mariahof, schließt aber die Flächen der ehemaligen Tankstelle nordöstlich der Oswald-von-Nell-Breuning-Allee mit ein. Die Freiflächen vor dem Hofgut Mariahof und die weiter südlich davon gelegene Bebauung an der Trebetastraße („Trebetasiedlung“) sind nicht Teil des Plangebietes. Hierfür besteht der rechtgültige Bebauungsplan BH 26 a.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst recht genau die Abgrenzungen des Ursprungsbebauungsplanes BH 20, ergänzt um den Bereich an der Oswald-von-Nell-Breuning-Allee einschließlich des Tankstellengrundstückes. Dieser Teil des Plangebietes gehört noch zum Bebauungsplan BH 21 aus 1969, der nach Änderung 1977 in Kraft gesetzt wurde. Der Bebauungsplan BH 21 setzt für die Oswald-von-Nell-Breuning-Allee (damals noch Berliner Allee) Verkehrsfläche und Grünanlage, für den Tankstellenstandort Mischgebiet, 1 Vollgeschoss, und „Abpflanzung“ fest. Des Weiteren wurden die Flächen des noch gültigen Teil-Bebauungsplanes BH 20 a ebenfalls (jedoch gänzlich) in den

Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes mit einbezogen. Der Bebauungsplan BH 20 a soll sodann aufgehoben, der Bebauungsplan BH 21 teilaufgehoben werden. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes BMa 1 treten dessen Festsetzungen an die Stelle der bisherigen Festsetzungen im jeweiligen Überlappungsbereich mit den beiden bestehenden Bebauungsplänen. Es soll damit insgesamt ein zusammenhängendes eindeutiges Planrecht für den gesamten Stadtteil Mariahof geschaffen werden.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von rund 44,8 ha.

Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zugehörigen Planurkunde im Maßstab 1:1000.

2.2 Historische und heutige Nutzung des Plangebietes und der Randbereiche

Anfang der 1960er Jahre entstand auf den landwirtschaftlichen Flächen des Hofgutes Mariahof ein großes, neues Wohngebiet; die Gartenstadt Mariahof. Etwa 350 Mietwohnungen und 250 Eigentumswohnungen wurden nach dem Plan eines Städtebauwettbewerbs auf der „grünen Wiese“ als Flachdachhäuser gebaut. Mariahof wurde der Wohnort zahlreicher junger Familien. Es bot sich hier u.a. aber auch die Gelegenheit, Familien aus anderen Stadtteilen mit dem Ziel anzusiedeln, sie aus einem sozialen Brennpunkt zu nehmen und in ein neues Umfeld zu integrieren. Neben frei stehenden Familienhäusern finden sich verdichteter Flachbau, Reihenhäuser und Mehrgeschossbauten mit mehrheitlich drei, in den zentralen Bereichen bis zu acht Geschossen.

Die Gestaltung des Wohngebietes wird in großen Teilen durch Kettenhäuser, Reihenhäuser und Gartenhofhäuser geprägt. Besondere Merkmale dieser Wohnformen bilden eine kollektive Bauform mit einer einheitlichen Konzeption in Grundrissen und architektonischer Gestaltung und ausreichender Anpassungsfähigkeit hinsichtlich der Besonnung und der Öffnung zur freien Landschaft.

Der Stadtteil wird städtebaulich und freiraumplanerisch als eine Einheit empfunden. Folgende städtebaulichen und freiraumplanerischen Merkmale kennzeichnen vor diesem Hintergrund das frühere und auch heutige Mariahof:

- Die **Bauflächenkonzeption** des Stadtteiles äußert sich in der einheitlichen Gestaltung der Einfamilienhäuser z. B. in der Dachform (Flachdach), im Material (Betonfertigteile) und in Detailausbildungen (Friese, Eingangsbereiche) sowie den Garagenhöfen. Städtebauliche Vorzüge sind insbesondere die hohe Verdichtung verbunden mit einer wirtschaftlichen Erschließung und guten Gestaltungsmöglichkeiten. Die Flachdachbauweise bietet einen guten Kompromiss zwischen der Einbindung des Höhenstadtteils in die Landschaft und der städtebaulichen Wohnqualität. Von den umliegenden Höhen sind nur die Hochhäuser als Bauwerke sichtbar. Die Hochhäuser im Stadtteil sind als Zweispännerhaustyp konzipiert. Dieser Haustyp mit ausgewogenen Eigenschaften hinsichtlich Wohnwert und Wirtschaftlichkeit bietet eine gute Anpassungsfähigkeit hinsichtlich Besonnung, Immissionsschutz und unterschiedlicher Wohnungsgrößen.
- Die **Freiflächenkonzeption** des Stadtteiles äußert sich im Gartenstadtcharakter, den Gärten als prägendes Element der Einfamilienhäuser: auf kleinen Grundstücken ist ein privater Außenraum – teilweise abgeschirmt durch einen Blickschutz – auch bei der sehr hohen städtebaulichen Verdichtung möglich. Dort, wo ein Atriumhaus realisiert wurde, führt der abgeschirmte Privatraum zu einer introvertierten Haus- und Wohnform. Hingegen stellen die großzügig angelegten Freiflächen an den Hochhäusern öffentlich zugängliche Grünflächen dar, die die zentralen Bereiche der Siedlung durchziehen und den Charakter eines „grünen“ Stadtteiles entscheidend mitprägen. Neben dieser inneren Freiflächenkonzeption genießt Mariahof die Vorteile der Höhenlage: der das Wohngebiet umgebende Rundweg bildet eine klare optische Grenze zwischen Bebauung und freier Landschaft und bietet dadurch eine deutliche Siedlungsgrenze, die nicht durch bauliche Entwicklungen überschritten werden soll.

Heute hat der Stadtteil Mariahof (einschließlich Trebetasiedlung, Gutshof und Brubacher Hof) insgesamt rd. 3.000 Einwohner.

Die sog. „Trebetasiedlung“ schloss sich Anfang der 1970er Jahre im Südwesten des Gutshofes Mariahof an. Sie ist hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption von der Gartenstadt getrennt und wurde damals zuerst als Senioreneinrichtung geplant und später in eine offene Wohnnutzung überführt. Weitere bauliche Strukturen stellen der Gutshof Mariahof, der sukzessiv als Wohnraum saniert und restauriert wird, der Brubacher Hof (ein ehemaliger landwirtschaftlicher Aussiedlerhof), ein Gebrauchtwagenverkäufer (ehemalige Tankstelle) an der Oswald-von-Neill-Breuning-Allee und ein kleines Wochenendhausgebiet angrenzend zum Tiergartental dar.

Die Trebetasiedlung, der Gutshof Mariahof sowie der Brubacher Hof und das im Stadteilrahmenplan benannte kleine Wochenendhausgebiet, angrenzend zum Tiergartental, sind nicht Bestandteil dieser Planung.

Ein Hauptziel der Planung liegt in der Sicherung dieser – wie vorstehend dargelegt – Gesamtkonzeption der Gartenstadt Mariahof als Ganzes. In kleinen Details sind aber Modifikationen, Weiterentwicklungen und Anpassungen an heutige technische, wohnungswirtschaftliche und allgemein städtebauliche Gegebenheiten möglich und sollen – soweit verträglich – auch im Rahmen dieser Planung Berücksichtigung finden.

Nachverdichtungen durch erstmaliges Zulassen von neuer Bebauung auf derzeit von Bebauung freizuhaltenen oder aus sonstigen Gründen unbebauten größeren Flächen sind nicht Bestandteil der Planungskonzeption. Dies liegt darin begründet, dass die Bebauung und Erschließung im Stadtteil vollständig abgeschlossen ist und Neubauvorhaben große Eingriffe in den Bestand darstellen, weitgehend aus eigentumsrechtlichen Gründen (mangelnde Anschlussbreiten an die vorhandenen Straßen) ausscheiden und im Übrigen im Stadtgebiet Trier große Potentiale günstiger und mit geringen nachbarschaftlichen Konflikten verbundene unbebaute Flächen vorhanden sind. Für eine Nachverdichtung im Bestand besteht keine Notwendigkeit. Nichts desto trotz erklärt sich die Stadt bereit, im Einzelfall bei Vorliegen konkreter privater Bauungs- und Erschließungskonzepte in die Abwägung einzutreten, in wie weit beispielsweise über die Aufstellung vorhabenbezogener Bauungspläne in Verbindung mit dem Abschluss städtebaulicher Verträge ggf. hierfür Baurechte geschaffen werden können und sollen. Der BMA1 steht einer eventuellen späteren Teil-Überlagerung mit solchen individuellen vorhabenbezogenen Einzelplanungen jedenfalls nicht im Wege.

2.3 Ver- und Entsorgung, Wegenetz

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch durch die Stadtwerke Trier (AöR) vollständig erschlossen (Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen sowie eine zentrale Fernwärmeversorgung, an die satzungsgemäß ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht – vgl. Kap. 5.5).

Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb öffentlicher Verkehrsräume und Grünflächen. Seit 2007 führen die Stadtwerke Trier sukzessive eine Grunderneuerung des gesamten Leitungsnetzes durch. Die Straßen und Wege werden anschließend in ihrer Oberflächengestalt wieder hergestellt, teilweise erfolgt auch ein Ausbau.

Insgesamt sind die dem Verkehr (Fußgänger, Auto- und Radverkehr) dienenden Straßen und Wege auch für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Soweit der damalige Erstausbau von Straßen und Wegen teilweise hinter den dafür vorgesehen Grundstücksgrenzen zurück blieb (Minderausbau), erfolgt die Anpassung an die Grundstückssituation wegeweise in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Die Festsetzung im Bebauungsplan sieht jedoch im Falle von Minderausbau dennoch die jeweils gesamte Grundstücksbreite als Straßenverkehrsfläche respektive Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vor, um für die Zukunft bei einem evtl. größeren Flächenbedarf auf die gesamte Grundstücksbreite weiterhin einheitlich zugreifen zu können.

3. Verfahrenshinweise

Aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes BH 20 handelt es sich bei dem Bebauungsplan BMa 1 um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB, bei dem die Eigenart der näheren Umgebung einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO, für den Bereich der Ladenpassage einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO, entspricht. Die Planaufstellung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB erfolgen, 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.

Das Heizwerk der Stadtwerke Trier, bestehend aus einem konventionellen Gasbrenner mit 9,5 MW thermischer Leistung und zusätzlich ein BHKW mit 2,4 MW thermischer und 2 MW elektrischer Leistung, stellt eine bestehende Anlage dar. Im Rahmen der BlmschG-Genehmigung zum BHKW 2005 wurde eine UVP Standortprüfung vorgenommen. Die Kesselanlage wurde zuletzt 2000 erneuert und genehmigt.

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, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand statt am 10.03.2009 im Rahmen einer Bürgerversammlung, zu der mit Verweis auf § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht eingeladen wurde.

Begleitend zur Planaufstellung fand am 10.3.2009 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt, bei der die vorlaufende Untersuchung von Dr. Heise vorgestellt wurde. In drei Bürgerinformationsveranstaltungen wurden die verschiedenen Themenschwerpunkte „Ladenzentrum“ (am 27.01.2010), „Gestaltung und bauliche Festsetzungen“ (am 10.03.2010) und „Öffentliche Bereiche – Parken, Grün etc.“ (am 28.04.2010) diskutiert. Es wurde entsprechend jeweils dazu öffentlich eingeladen. Die Bürgerresonanz war groß. Am Ende der Einzel-Veranstaltungen wurde eine mehrheitliche Bürgermeinung zu den verschiedenen diskutierten Themen herausgearbeitet und festgestellt. Es liegen die Protokolle der Bürgergespräche den Verfahrensakten dieses Bebauungsplanes bei. Soweit möglich war diese mehrheitlich erkennbare Bürgermeinung Grundlage für die nun erfolgten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Die Planoffenlage fand statt im Zeitraum vom 27.04.2011 bis 31.05.2011.

Auf Grund von Planungsänderungen, die aus der anschließend durchgeführten Abwägung resultierten, wurde die Planung erneut öffentlich ausgelegt (2. verkürzte Planoffenlage vom 13.09.2011 bis 27.09.2011). Stellungnahmen und Anregungen waren nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung zugelassen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Diese umfassen im Wesentlichen die folgenden grundsätzlichen Änderungen:

a) Planzeichnung:

- Änderungen von Verkehrsflächen (Tausch von Verkehrsflächen in Bauland in Form geringumfänglicher Anpassungen, Anpassung von Fußwegen, Tausch von Fußweg in Verkehrsanlage in der Kaiser-Augustus-Straße),
- Umwandlung von MI 2 (Teil der Ladenpassage) in WA,

- Festsetzung von Wald im Bereich der ehemaligen Tankstelle,
- Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von ein auf zwei Vollgeschosse nördlich der Wolkerstraße,
- Verschiebung des geplanten Kinderspielplatzes vom Flurstück 135/3 in die öffentliche Grünanlage nördlich der katholischen Pfarrkirche St. Michael,
- Anpassung von Baugrenzen/Baulinien, Vorgartenzonen und Gartenhauszonen an den Bestand,
- Eintragung von Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke sowie der Gashochdruckleitung in der Oswald-von-Nell-Breuning-Allee,
- Einplanung zusätzlicher Flächen für Stellplätze und Garagen in der Kaiser-Augustus-Straße..

b) Textliche Festsetzungen:

- Photovoltaik- und Solaranlagen werden ausdrücklich zugelassen,
- Kamine und Schornsteine werden bis 2,00 m Höhe über Gebäudeoberkante zugelassen,
- Einfriedungen dürfen künftig bis max. 2,00 m Höhe erfolgen,
- Nadelgehölze zur Einfriedung sind im gesamten Baugebiet künftig unzulässig,
- Einfriedungen aus Schallschutzgründen sind westlich entlang der Häuser Kaiser-Augustus-Straße 20 bis 26 zulässig,
- Standplätze für Müllbehälter sind in der Vorgartenzone unter Beachtung von Eingrünungsbedingungen künftig zulässig,
- Dachneigungen bis max. 5° sind künftig zulässig, soweit diese optisch nicht sichtbar werden (bauliche Auflagen an die Gestaltung).

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm LEP IV sowie im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier niedergelegt.

Trier stellt gem. LEP IV (Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung; Entwicklung) als Oberzentrum den Kern eines sog. Entwicklungsschwerpunktes mit oberzentraler Ausstrahlung dar. Bezogen auf den Wohnungsbau soll in den Oberzentren „*insbesondere durch geeignete Maßnahmen (...) die Tragfähigkeit überörtlich bedeutsamer Einrichtungen und deren Finanzierung sichergestellt werden. Eine besondere Herausforderung stellt die in einzelnen großstädtischen Wohnquartieren beobachtbare Segregation dar, der durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken ist*“.

Weitere Aussagen, die den Planbereich als ein städtisches **Wohngebiet** betreffen könnten, sind dem LEP IV nicht zu entnehmen.

Bedingt relevant könnten noch die Vorgaben zur Versorgungsinfrastruktur sein. Demnach ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechend dem städtebaulichen Integrationsgebot nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten und Stadt- sowie

Stadtteilzentren zulässig. Der Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche soll durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegengewirkt werden.

4.2 Planungsvorgaben der Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan)

Der Regionale Raumordnungsplan enthält keine gebietsspezifischen Vorgaben an den Planstandort.

4.3 Schutzgebiete und -objekte

Der Gutsarkweg Mariahof wird als Naturdenkmal geführt. Der Mattheiser Wald ist entsprechend Rechtsverordnung vom 25.08.2003 als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus ist der Mattheiser Wald in die rheinland-pfälzische Liste der FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) aufgenommen.

Im Süden tangiert das Plangebiet das Landschaftschutzgebiet „Moseltal“.

Als Kulturdenkmal ist im Stadtteil Mariahof die kath. Pfarrkirche St. Michael sowie der gleichnamige und für den Stadtteil namensgebende Gutshof denkmalgeschützt. Er lag bis zum Bau der Siedlung weit außerhalb der Bebauung.

Nur die kath. Pfarrkirche St. Michael befindet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trier (aus dem Jahr 1982) als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan BMa 1 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.5 Informelle Planungen

Es besteht für den Stadtteil Mariahof der „*Stadtteilrahmenplan*“ aus August 2006. Die darin in Kap. 3.2 benannten Zielaussagen wurden weitgehend in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

Des Weiteren wurde in Vorbereitung dieses Bebauungsplanes 2009 durch das Büro *Heise Architektur + Städtebau*, Trier, im Auftrag des Stadtplanungsamtes ein „*Städtebauliches Gutachten zur Fortschreibung des Bebauungsplanes BH 20*“ erstellt. Dieses Gutachten fand ebenfalls Beachtung bei der Planaufstellung. Allerdings wurden die Zielaussagen des Gutachtens im Rahmen der Bürgergespräche (siehe Kap. 3) teilweise recht kontrovers diskutiert. Einige Aspekte des Gutachtens fanden im Ergebnis keine Berücksichtigung in dieser Bauleitplanung. Nur beispielhaft seien die nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanes weiter verfolgte Nachverdichtung durch ergänzende Baumöglichkeiten insbesondere auf den großen Freiflächen der städtischen und privaten Mehrfamilienhäuser aber auch die Nichtbeachtung der als sehr eng empfundenen Vorschläge für die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen zum Zwecke der Sicherung der bestehenden Baustrukturen genannt.

5. Planungsziele

Die vorliegende Planung dient der Sicherung des Bestands und der zukünftigen Entwicklung der Gartenstadt Mariahof. Ergänzende Festsetzungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan BH 20 betreffen insbesondere:

- Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung des „Öffentlichen Bereiches“ des Stadtteiles mit Gewerbepassage, Kirche, Kindergarten und Schule

- Festsetzungen zur Gestaltung der sonstigen öffentlichen Flächen
- Anpassung der Baufenster und gestalterische Festsetzungen zur Gewährleistung einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung (Ausbau) der Haustypen einerseits und zur Wahrung des einheitlichen vorhandenen Erscheinungsbildes andererseits
- Ordnung des ruhenden Verkehrs, Ausweisung zusätzlicher Stellplätze - soweit möglich und vertretbar -.

Die Ziele werden im Einzelnen wie folgt näher erläutert.

5.1 Erhaltung und Entwicklung als Gartenstadt

Der Stadtteil Mariahof ist entscheidend geprägt durch eine kompakte und in Teilen verdichtete Bauweise, eingebettet in einen Grüngürtel, der die Bauflächen allseitig umschließt und u. a. wichtige Naherholungs- und Landschaftsfunktionen über den Ortsbezirk hinaus trägt. Gerade die gute Naherholungsvorsorge der den Stadtteil umgebenden Grünzonen macht die besondere Qualität von Mariahof als Wohnstandort aus und soll daher dauerhaft erhalten und unter dem Leitziel „Naherholungsraum“ entwickelt werden.

Folgerichtig ist eine bauliche Siedlungsausdehnung für den Stadtteil aufgrund seiner einheitlichen kompakten und abgeschlossenen Bebauung als „Gartenstadt“ auszuschließen. In der Konsequenz muss eine behutsame Innenentwicklung im Sinne einer baulichen Renovierung und Sanierung verfolgt und von einer Außenentwicklung abgesehen werden. Die zukunftsorientierte Sicherung des Wohnstandortes Mariahof zielt vorwiegend auf eine Bestandssicherung ab. Dabei soll der städtebauliche Charakter des Stadtteiles als „Gartenstadt“ bewahrt werden, die einheitliche Gestaltung der Wohnformen, Gärten und Freiflächen unter dem Aspekt der Sanierung und Modernisierung entwickelt werden:

- Die Flachdachbauweise, als für den Höhenstadtteil landschaftsangepasste Bauform ist zu erhalten und nicht durch die Zulassung von geneigten Dächern aufzulösen. Die Nutzung von regenerativen Energiequellen (Solar und Photovoltaik) ist nicht an geneigte Dächer gebunden, sondern kann ebenso durch Aufständereien auf den Flachdächern realisiert werden. Eine baurechtliche Zulassung geneigter Dächer würde den einheitlichen Charakter der Siedlung zerstören. Zudem stößt eine Umsetzung von Satteldächern auf dem überwiegend durch Kettenhäuser und Reihenhäuser geprägten Stadtraum auf bauliche und gestalterische Grenzen: es könnten nur ganze Häuserzeilen überplant werden, was jedoch aufgrund der landschaftlichen Ausrichtung der Zeilenbebauung, negative Auswirkungen auf angrenzende Hauszeilen hätte (Verschattung, Sichteinschränkung) und die Aufenthaltsqualität in den Gärten mindern würde. Die eigentumsrechtlichen Gegebenheiten lassen zudem solche einheitlichen, gestalterisch und zeitlich abgestimmte Umsetzungen nicht zu.
- Auch die äußere Gestaltung der Hauszeilen ist unter dem Aspekt einer einheitlichen vollzogenen Entwicklung zu betrachten. Die historischen Gartenstädte des 19. Jahrhunderts sind durch eine konsequente wiederkehrende Gestaltung geprägt. Im Stadtteil Mariahof ist die einheitliche Gestaltung durch individuelle Um- und Anbauten (Wintergärten, Eingangsbereiche, Einfriedungen) der Gefahr der Auflösung unterworfen. Gestalterische Regelungen zur Zulassung von Nebenanlagen, Regelungen zu Vorgartenzonen etc. sollen Fehlentwicklungen künftig entgegenwirken.
- Die Gestaltung des Raumes für den ruhenden Verkehr stößt durch die hohe städtebauliche Verdichtung bei den Ketten- und Reihenhäusern an ihre Grenzen. Die verdichtete Einfamilienhausbebauung mit oft nur fußläufiger Erreichbarkeit ist an die konzentrierte Anordnung von Garagenhöfen/Gemeinschaftsgaragen (privat) und Einstellplätzen für Besucher (öffentlich) an den Erschließungsstraßen gebunden. Infolge der zunehmenden Motorisierung der Bewohner wird jedoch der Platzbedarf für den ruhenden Verkehr immer weiter anwachsen, was der Straßenraum nur noch begrenzt zulässt. Der Bebauungsplan soll diesbezüglich die vertretbaren zusätzlichen

Flächenangebote zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen durch entsprechende Festsetzung eröffnen.

5.2 Stärkung und Entwicklung der versorgungsnotwendigen privaten und sonstigen öffentlichen Infrastruktur

Eine wichtige Voraussetzung dafür, den Stadtteil attraktiv zu machen, ist es, die Versorgung der Bewohner dauerhaft sicher zu stellen. Die einzigen noch verbliebenen Einkaufsmöglichkeiten in Mariahof, einem Stadtteil mit immerhin rd. 3.000 Einwohnern - befinden sich in der Gewerbebepassage im Zentrum des Gebietes. Das dort bestehende Nahversorgungszentrum ist hinsichtlich seines Grundversorgungsauftrages zu erhalten, idealerweise für die Zukunft zusätzlich zu stärken. Die bestehenden Nutzungen haben für Mariahof eine wichtige Bedeutung und nehmen im Stadtteil die Versorgung mit den täglichen Gütern und Dienstleistungen wahr. Mit Blick auf die aus öffentlicher Sicht nicht immer konfliktfrei zu vollziehende Einflussnahme auf private Entscheidungen zum Erhalt notwendiger und wichtiger Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen soll von den drei im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Ladenzentren nur noch die Passage an der Kirche zukünftig als Schwerpunkt der Nahversorgung erhalten und gestärkt werden.

Zu diesem Zweck soll im künftigen Bebauungsplan für den gewerblich geprägten Bereich der Passage Mischgebiet festgesetzt und der Ausschluss von Wohnungen in den Erdgeschossbereichen mit bestehender Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischer Nutzung betrieben werden. Im Gegenzug sollen in den WR-Gebieten des Bebauungsplanbereiches BMA 1 die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Nicht gefolgt wird jedoch der Anregung aus Bürgergutachten und Stadtteilrahmenplanung, als zusätzliche Bereicherung die langfristige Umnutzung der Wohnungen in den Obergeschossen zu gewerblichen Zwecken **bindend** herbei zu führen. Selbst wenn, wie im Bürgergutachten angeregt, eine nach Dienstleistungen – Arztpraxis, Krankengymnastik, Schülernachhilfe, Lohnsteuerhilfe aber auch Büros – ausgerichtete Nutzung einer höheren Frequentierung und damit einer Stärkung der Nahversorgungseinrichtungen und gastronomischen Angebote in der Passage dienen könnte, soll dieses planungsrechtlich nicht durch verbindliche Festsetzungen gesteuert werden. Diese Zielaussage bleibt der informellen Rahmenplanung vorbehalten.

5.3 Umgang mit der Wegeinfrastruktur

Das Erschließungsnetz orientiert sich an der Straße „Am Mariahof“ als Haupterschließungsachse und zwei untergeordneten Erschließungen mit Sammelstraßencharakter (westlicher Zweig der Straße „Am Mariahof“ und die Lasinskystraße im Nordosten) sowie den nachgeordneten reinen Wohnstraßen. Im Stadtteil gibt es keinen Durchgangsverkehr, es dominiert der Anwohnerverkehr, der auf der, mit Ausnahme des früheren Tankstellenstandortes anbaufreien Oswald-von-Nell-Breuning-Allee in Richtung Gutshof verstärkt auftritt.

Dem Verkehrserschließungsnetz steht ein eigenständiges Fußwegenetz zur Seite, das dem öffentlichen Grünzug im Siedlungskern folgt, als Querwege die Straßenzüge und Wohnhöfe verbindet sowie als Wegeverbindungen an den Straßen die Gartenstadt mit den umliegenden Erholungsräumen verknüpft. Viele Wohnungen sind zudem nur über Fußwege erreichbar. Das Siedlungsgebiet ist mit dem ausgedehnten Wegenetz besonders fußgängerfreundlich. Ein besonderes Element des Fußwegenetzes stellt der um den Stadtteil verlaufende Rundweg dar.

Entsprechend dem Vorgenannten soll im Bebauungsplan die Straße „Am Mariahof“ sowie die daran anhängende Ringerschließung der Lasinskystraße und die Zufahrt nach Mariahof über die Oswald-von-Nell-Breuning-Allee als Straßenverkehrsfläche (einschl. Nebenflächen) festgesetzt werden. Alle übrigen Straßen- und Wege sollen im Bebauungsplan die Festsetzung von Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen

„verkehrsberuhigter Bereich“ (für die Wohnstraßen) und „Fußgängerbereich“ für die fußläufigen Verbindungen erhalten. Im Planvollzug können hierzu geeignete Fußwege auch für den Fahrradverkehr durch verkehrsordnerische Anordnung freigegeben werden.

Eine Ergänzung des bestehenden Straßen- und Wegenetzes wird zum Zwecke der besseren rückwärtigen Andienung der Gemeinbedarfsflächen an der Kirche St. Michael aus Richtung Westen, von dem dortigen Zweig der Straße „Am Mariahof“ ausgehend, vorgeschlagen und festgesetzt. Die Voraussetzungen zum Bau der ergänzenden Stichstraße mit Wendeanlage sollen ohne ein formelles Bodenordnungsverfahren durch Ankauf der hierfür benötigten Flächen geschaffen werden.

5.4 Ziele für die innerörtliche Freiraumsituation

Hinsichtlich der Freiraumsituation wird der Stadtteil entsprechend seiner historischen Entwicklung maßgeblich durch den Gartenstadtcharakter geprägt. Zahlreiche kleine private Gartenflächen fügen sich mit den großzügig angelegten öffentlichen Grünflächen zu einem attraktiven grünen Stadtteil zusammen. Neben dieser positiv wahrnehmbaren Freiflächensituation prägen aber auch vollständig versiegelte Garagenhöfe und die breite, unzureichend gestaltete Haupterschließungsachse „Am Mariahof“ den Stadtteil. Diese Freiflächen sind vom fließenden und ruhenden Verkehr dominiert und weisen nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Die nachgeordneten Wohnstraßen bieten überwiegend nur eine geringe Aufenthaltsqualität, was allerdings weniger in der Verkehrsdichte als vielmehr in der mangelnden Gestaltung des Straßenraums, der unregelmäßigen Situation des ruhenden Verkehrs und in den sterilen Garagenhofräumen begründet ist. Die Planung verfolgt die Aufwertung dieser Flächen durch Festsetzung als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer entsprechenden Gestaltung.

Die Funktion eines Kommunikationszentrums im Ortskern übernimmt in Mariahof zusätzlich das Gewerbe-/Dienstleistungszentrum der Passage mit den angrenzenden Nutzungen. Eine Sicherung dieser Funktion als Quartiersversorgungs- und damit auch Kommunikationsbereich für den Stadtteil ist ein wesentliches Ziel dieser Planung (vgl. Kapitel 5.2 und 6.1).

Es gibt zahlreiche Spielplätze, die für Kleinkinder und ältere Kinder geeignet sind und durch das dichte Fußwegenetz schnell erreichbar sind.

Nach den Aussagen der „mobilen Spielaktion“ zur Spielraumanalyse des Stadtteiles erfüllt Mariahof von seiner Anlage her die Kriterien für ein kind- und familienfreundliches Wohnumfeld:

„wenig Verkehr, viele Freiflächen und Spielräume in ausreichender Zahl“.

Mariahof liegt inmitten eines Naherholungsgebietes, so dass die Kinder auch die Möglichkeit haben, am Stadtteilrand zu spielen. Die landschaftliche Lage bietet den Kindern eine abwechslungsreiche Ergänzung zu den Spiel- und Abenteurräumen innerhalb des Stadtteiles. Im Stadtbezirk sind lt. Spielraumleitplanung bereits gewidmete Spielflächen über Bedarf vorhanden, vier Spielplätze wurden rückgebaut. Bedarf besteht dennoch vor allem an Eltern-Kind-Spielräumen.

Um für die Zukunft alle öffentlichen Spielplatzflächen (einschl. der zurückgebauten) weiterhin für diese Zwecke sichern zu können, soll im Bebauungsplan die Festsetzung dieser Flächen insgesamt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ erfolgen. Ein Ergänzungsstandort ist auf dem großen städtischen Grundbesitz des Flurstücks 135/3 (Flur 19) nördlich der Gemeinbedarfsfläche rund um die Kirche St. Michael vorzusehen. Dieser von mehrgeschossigen Gebäudezeilen geprägte Teil des Zentrums der Gartenstadt weist noch keine adäquate Spielplatzfläche auf.

Der Sportplatz der Grundschule kann (unter Wahrung des Hausrechtes) von älteren Kindern in den Tagstunden abseits der Schulzeiten für Ballspiel etc. genutzt werden. Ein Ergänzungs-/Alternativstandort innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes,

welcher mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes vereinbar wäre, besteht nicht. Es wird auf die allgemeinen Spielmöglichkeiten in den naturnahen Spiel- und Erlebnisräumen der landschaftlichen Umgebung hingewiesen.

5.5 Zentrale Wärmeversorgung

Im Stadtteil Mariahof betreiben die Stadtwerke Trier ein Fernheizwerk mit dem Zweck, neben der Versorgung der in der Gartenstadt wohnenden Bevölkerung mit Heizwärme die Verringerung der durch die Luftverunreinigung verursachten Gesundheitsschäden und Belästigungen sowie die durch die Aufstellung einer Vielzahl von Öltanks verbundenen Gefahren, insbesondere für das Grundwasser, zu mindern. Es besteht satzungsgemäß Anschluss- und Benutzungszwang an das Fernheizwerk (Satzung vom 18.01.1982). Demnach ist „auf Grundstücken, die an die Fernheizung angeschlossen sind, der gesamte Normalbedarf an Raumwärme ausschließlich aus den Fernwärmeversorgungsanlagen zu decken.“ Befreiungen können aus bestimmten Gründen erteilt werden (vgl. § 4 der Satzung).

An dem Anschluss- und Benutzungszwang der zentralen Fernwärmeversorgung soll auch in Zukunft festgehalten werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

6. Planinhalte und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Bauvorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Den folgenden Begründungen der Festsetzungen ist jeweils zunächst die Festsetzung in kursiver Schrift vorangestellt.

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

Festsetzung

Das Gebiet wird gemäß §§ 3, 4 und 6 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die jeweilige Festsetzung ergibt sich durch Planzeichen.

Reines Wohngebiet (WR)(§ 3 BauNVO)

In den als WR –Reines Wohngebiet – festgesetzten Bereichen sind die nach § 3 Absatz 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von

- 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies gilt nicht für das WR – Teilgebiet 1 (WR 1) gemäß Planzeichnung.

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

In den als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereichen sind die nach § 6 Absatz 2 Nr. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen von

- 6. Gartenbaubetriebe*

7. Tankstellen

8. Vergnügungsstätten aller Art

nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den als MI festgesetzten Bereichen sind Wohnungen gemäß § 1 Abs. 7, 8, 9 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses (1. Vollgeschoss) zulässig.

In den als MI festgesetzten Bereichen sind die nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

(Hinweis: für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wurden keine gesonderten Nutzungsregelungen abweichend vom allgemeinen Zulässigkeitsmaßstab des § 4 BauNVO erforderlich),

Begründung

Planungswille der Stadt für das Bebauungsplangebiet BMa 1 ist es – wie umfassend voranstehend dargelegt wurde – die Sicherung des realisierten Bestandes insbesondere im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung zu betreiben.

Als Art der baulichen Nutzung herrscht in der gesamten Gartenstadt Mariahof analog zu den damaligen Planungszielen des Bebauungsplanes BH 20 die reine Wohnnutzung vor. Der damalige Bebauungsplan BH 20 setzte für den Planungsbereich mit Ausnahme der Ladenzentren „Geschütztes Wohngebiet“ fest. Abgesehen von den damaligen **drei** Ladenzentren waren sowohl Läden, Verkaufsstellen und Werkstätten des täglichen Bedarfs im übrigen Planbereich unzulässig. Die Errichtung einer Tankstelle war nur an dem dafür ausgewiesenen Bereich zulässig. Entsprechend hat sich das Gebiet bis zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes BH 20 als ein solches Wohngebiet mit reinen Wohnnutzungen entwickelt. Von den ursprünglich drei Ladenzentren blieb nur die heutige Ladenpassage im Kern der Gartenstadt sowie der Standort eines Getränkemarktes an der GreiffenklaustraÙe übrig. Letzterer steht seit geraumer Zeit leer. Der Tankstellenstandort wurde ebenfalls aufgegeben.

Als abweichende sonstige Nutzungen sind Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche, Kindergarten, Schule und Schulsportflächen) vorhanden.

Wie in Kapitel 5.2 dargelegt wurde, soll die Funktion des einzig verbliebenen Gewerbezentrum als Grundversorgungsbereich für die Gartenstadt Mariahof erhalten und gesichert werden. Zu diesem Zweck wurde für dieses Teilgebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sollen nicht zulässig sein. Die beiden erstgenannten Nutzungen wurden aufgrund ihres großen Flächenverbrauchs und mit der in einer Geschäftspassage nicht kompatiblen Nutzungsstruktur als städtebaulich nicht erwünschte Einrichtungen aus dem Bebauungsplan ausgeklammert. Vergnügungsstätten konnten wegen der eingebetteten Lage des Mischgebietes in einem von Wohnnutzung sowie Grundschulstandort, Kita und Kirche umgebenden Bereich ebenfalls im Bebauungsplan keine Berücksichtigung finden. Sie wurden entsprechend ausgeschlossen.

Diese Regelungen dienen dem verträglichen Nebeneinander der Gebiete und sollen den Erhalt und die Fortführung der Gewerbebebauung als Grundversorgungsbereich der Gartenstadt Mariahof sicherstellen. Zu diesem Zweck wurden für diejenigen Gebäude, die in ihrer Erdgeschosszone seit Errichtung der Passage Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aufweisen, Wohnungen im Erdgeschoss, als eine dem Ziel der Stärkung des Versorgungsauftrages für das Stadteilzentrum zuwiderlaufende Nutzung, ausgeschlossen.

Ein eventuell zu befürchtender Umbau von Ladenlokalen, Büros und Dienstleistungsflächen (einschl. Gastronomie) zu Wohnungen würde den dauerhaften Erhalt der Passage maßgeblich gefährden. Eine Gewerbefläche - erstmalig zu einer Wohnung umgebaut - wird sich aller Voraussicht nach nur schwerlich nochmals in eine Handels- oder Dienstleistungsfläche zurück wandeln lassen. Das Erscheinungsbild der Passage wäre ebenfalls gefährdet, da die derzeit weitgehend noch vorhandenen vollflächigen Schaufensterfassaden durch den Umbau zu Wohnungen aller Voraussicht nach beseitigt werden würden. Passanten in der Passage könnten im Übrigen die Wohnungen in der Erdgeschosszone, welche nicht über abschirmende Vorgartenbereiche oder ähnliches verfügen, nicht unerheblich stören. Solche Konflikte sollen vermieden werden.

Letztlich ist es aber auch so, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Mischgebiet, **alle übrigen** mischgebietstypischen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (d. h. Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe, sonstiges Gewerbe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) uneingeschränkt zulässig sind, sodass der Ausschluss von Wohnungen in der Erdgeschosebene (einschließlich dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten - wie eingangs separat begründet) **keine** „besondere Härte“ für die betroffenen Grundstückseigentümer an der Passage darstellen dürfte.

Eine solche ist erkennbar auch nicht gegeben vor dem Hintergrund, dass alle seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungsstrukturen, zuzüglich der Erweiterungen (wie voranstehend in der Klammer aufgezählt) weiterhin zulässig sind. Die Unzulässigkeit von Wohnnutzungen in der Erdgeschosebene des MI bildet die schon immer existierend gewesene Situation ab. Sie ist zur langfristigen Sicherung der Funktionsfähigkeit des Grundversorgungsbereiches für die Gartenstadt Mariahof unabdingbar und somit auch erforderlich im Sinne des BauGB. Für das angrenzende WA (Allgemeines Wohngebiet) ist diese Regelung nicht relevant, da hier von Anbeginn an Wohnungen in den Erdgeschosszonen bereits realisiert waren und diese durch Vorgartenzonen von der Passage baulich abgerückt wurden.

Ein Verzicht auf Nutzungsregelungen zur Erdgeschosszone im MI, wie er von betroffenen Anliegern der Passage im Rahmen von Bürgergesprächen mehrfach gefordert wurde, widerspricht der bereits im Stadtteilrahmenplan formulierten Zielsetzung. Denn ohne eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan vorzugehen, birgt die Gefahr, dass sich die Passage zunehmend zu einem Wohnviertel wandelt und der einzige verbliebene Grundversorgungsstandort mit dem Charakter eines Stadtteilzentrums sukzessive verloren gehen wird. Dieser Entwicklung soll durch die getroffene Festsetzung entgegen gewirkt werden.

Die Passage ist sehr günstig an den ÖPNV angeschlossen (Bushaltestellen unmittelbar am Eingang), sie wurde als solche mit Aufbau der Gartenstadt Mariahof von vorneherein planerisch entwickelt und wird bis heute in dieser Form betrieben. Die heutigen Eigentümer haben die Grundstücke in Kenntnis dieser Situation erworben. An der ursprünglichen Sortimentsbindung wird im Ausgleich zwar nicht mehr festgehalten. Es war aber nie davon auszugehen, dass die Mischnutzungsstruktur dieses Bereiches einmal gänzlich aufgegeben und die Geschäftspassage zu einem Wohnviertel entwickelt werden sollte. Vielmehr ist mit der Konzentration von Handel und Dienstleistung, der öffentlichen Einrichtungen sowie der Freiflächen in diesem Bereich städtebaulich ein Stadtteilzentrum als integrativer Bestandteil der Gesamtplanung angelegt.

Als ausgleichende Maßnahme schlägt der Bebauungsplan jedoch eine maßgebend vergrößerte Grundstücksnutzung der Erdgeschosebene in die rückwärtigen Bereiche hinein vor, sodass die gewerblich nutzbaren Flächen deutlich ausgeweitet werden können. Die Stadt erhofft sich dadurch eine größere Attraktivität und Vermietbarkeit der Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungs-/Gastronomieflächen schaffen zu können und den Grundstückseigentümern die Vermietbarkeit hierdurch zu erleichtern.

Zur Stärkung dieser Grundversorgungsfunktion der letztendlich einzig verbleibenden Geschäftspassage im Stadtteil Mariahof wurden die ansonsten in Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die übrigen Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke für die großflächigen WR-Bereiche des Plangebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit soll die Konzentration solcher Einrichtungen auf den zentralen Bereich der Gartenstadt (Gewerbepassage) begünstigt werden. Die vorgenannte Ausschlussregelung gilt nicht für den Standort des bisherigen Getränkemarktes an der Greiffenklaustraße (Teilgebiet WR-1 gemäß Planurkunde), welcher ggf. wieder einer sinnvollen vergleichbaren Nachnutzung zugeführt werden soll.

Als Art der baulichen Nutzung werden ergänzend für den zentralen Bereich der Gartenstadt Mariahof Allgemeines Wohngebiet (WA) ohne Nutzungsgliederung oder -ausschluss, Flächen für den Gemeinbedarf mit den jeweiligen Zweckbestimmungen „Schule/Kindergarten“, „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Schulsport) sowie „Kirche“ (für den Standort der katholischen Pfarrkirche St. Michael) festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen dem realisierten Bestand. Das zweigeschossige Wohngebäude am westlichen Ende der Ladenpassage wird in das WA mit einbezogen.

Weitergehender Erläuterungen bedarf es an dieser Stelle zur Art der baulichen Nutzung nicht.

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

6.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)

Festsetzung

Siehe Planzeichnung

Begründung

Die in der Planzeichnung jeweils baufeldbezogen festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechen dem realisierten Bestand unter Berücksichtigung von Erweiterungsspielräumen. Es werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,4) regelmäßig eingehalten. Bei sehr großen Grundstücken (dies betrifft vor allem den Geschosswohnungsbau) genügt teilweise aber bereits auch eine GRZ von 0,2, um das städtebauliche Planungsziel der Sicherung und moderaten Weiterentwicklung des realisierten Bestandes zu sichern. Bei den Einfamilienhäusern in der offenen Bauweise (diese liegen überwiegend an der Kaiser-Augustus-Straße, an der Wolkerstraße sowie an der Lasinskystraße) beträgt die Grundflächenzahl meistens 0,3. Im Einzelnen wird auf die Planzeichnung verwiesen. Die Grundstücksgrößen dort belaufen sich auf ca. mind. 700 qm bis 900 qm (und größer), sodass bei festgesetzter GRZ 0,3 die daraus resultierende Grundfläche regelmäßig ebenfalls den realisierten Bestand unter Berücksichtigung moderater Erweiterungsspielräume abbildet.

Nur in Einzelfällen (dies betrifft die geschlossene Bebauung südlich der Wendeanlage an der Bertulfstraße sowie den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums) liegt die realisierte bauliche Grundfläche bereits über dem zulässigen Maßstab der BauNVO von GRZ 0,4. Es ist sachgerecht jeweils dort eine GRZ 0,5 (bezogen auf die relevanten Grundstücke im WR), eine GRZ 0,6 im MI 2 und eine GRZ 1,0 im MI 1) festzusetzen, um den vorhandenen Bestand einschl. ebenfalls moderater Entwicklungsmöglichkeiten ordnungsgemäß abbilden zu können.

Die Voraussetzungen zur Überschreitung der Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO sind aber aus folgenden Gründen gegeben:

Erfordernis durch städtebauliche Gründe:

Es besteht eine bauplanungsrechtliche Verpflichtung, mit der vorliegenden Planung die Sicherung einer angemessenen Grundstücksnutzung zu betreiben. Gleichfalls soll mit

Grund und Boden nachhaltig und sparsam umgegangen werden (vgl. §§ 1 Absatz 5 und 1a Absatz 2 BauGB). Eine Möglichkeit dazu ist die Nutzung von bereits bebauten Flächen, anstatt neue Flächen in den Außenbereichen zu beplanen. Die realisierte Grundstücksnutzung in den betroffenen Bereichen lässt sich mit einer geringeren GRZ, als die festgesetzte, nicht weiter fortführen. Aus rein bauplanungsrechtlich formalen Gründen ist im Ausgleich eine höhere GRZ erforderlich, als nach § 17 BauNVO vorgesehen. § 17 Abs. 3 BauNVO lässt dieses für Gebiete, die vor dem 01. August 1962 überwiegend bebaut waren, aber auch ausdrücklich zu.

Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Bei der für das Plangebiet bestehenden baulichen Nutzung mit einer nur ein- bis zweigeschossigen Flachdach-Architektur werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die dabei maßgebenden Faktoren, wie z.B. Belichtung, Belüftung oder die Zugänglichkeit der Grundstücke, werden durch die zugrunde liegenden Bauformen umfassend berücksichtigt. Die nur in kleinen Teilbereichen (siehe oben) zugelassene Überschreitung der Regel-GRZ für Wohn- bzw. Mischgebiete erfolgt vor dem Hintergrund unmittelbar angrenzender großflächiger Freibereiche (Grünflächen, Wald).

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs:

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist vorhanden und weiterhin gewährleistet.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Als ausgleichende Maßnahmen sind rahmende ergänzende Grünstrukturen in und um die Gartenstadt Mariahof zu nennen. Die in allen anderen Teilen des Plangebietes festgesetzte GRZ von max. 0,4 (und niedriger) entspricht der Nutzungsdichte des derzeitigen Bestandes. Es erfolgt in der Gesamtbilanz für das Plangebiet keine relevante Erhöhung der baulichen Dichte gegenüber dem Bestand.

Damit die Weiterentwicklung und Fortführung der besonderen Bauformen der Gartenstadt Mariahof, auch in Bezug auf die sonstigen überbauten Freiflächen, ermöglicht werden kann, wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 v.H. für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht eingeschränkt. Diese Überschreitung der Grundflächenzahl ist vertretbar, da sie ausschließlich durch den Flächenanteil der o.g. genannten Nutzungen verursacht wird. Trotz dieser Überschreitung sind keine zusätzlichen, weitergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, als die mit dem bestehenden Baurecht gemäß § 34 BauGB bereits Zugelassenen. Im Übrigen werden Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baufelder und den für Stellplätze (Gemeinschafts- -stellplätze und -tiefgaragen) festgesetzten Flächen zugelassen. Nebengebäude (Gartenhäuser, -schuppen etc.) sind ergänzend nur in den explizit für diese vorgesehenen und festgesetzten Teilflächen der Baugrundstücke zulässig. Dies gilt aber lediglich für die verdichteteren Wohnformen mit erhöhtem Steuerungsbedarf. Auf die Planzeichnung wird verwiesen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) im Bebauungsplan kann verzichtet werden, da diese Größe zur Bestimmung der baulichen Dichte bei Festsetzung der GRZ in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (siehe 6.2.2) nicht weiterführend ist.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung

Zahl der Vollgeschosse: siehe Planzeichnung

Höhe der baulichen Anlagen:

1. Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (= unterstes Vollgeschoss).

Die Oberkanten dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

bei festgesetzter

- Geschosszahl I	(siehe Planzeichnung):	3,20 m
- Geschosszahl II	(siehe Planzeichnung):	6,20 m
- Geschosszahl III	(siehe Planzeichnung):	9,20 m
- Geschosszahl IV	(siehe Planzeichnung):	12,20 m
- Geschosszahl V	(siehe Planzeichnung):	15,20 m
- Geschosszahl VI	(siehe Planzeichnung):	18,20 m
- Geschosszahl VII	(siehe Planzeichnung):	21,20 m
- Geschosszahl VIII	(siehe Planzeichnung):	24,20 m

2. Die Höhenlage der Erdgeschoss-Fertigfußboden darf nicht unter dem Niveau der erschließenden Straße / der erschließenden Wege liegen und ein Maß von 0,50 m über diesem Niveau nicht überschreiten. Maßgeblich ist die Oberkante Straße/Weg in Wandmitte auf der Hauptzugangsseite des Gebäudes. Der Bezugspunkt an der Straße / am Weg wird in der Senkrechten von der Mitte der erschließenden Hauswand aus ermittelt.
3. Dachaufbauten ausschließlich für haustechnische Zwecke einschließlich Photovoltaik- / Solaranlagen dürfen über die festgesetzten Oberkanten bis maximal 1,20 m hinausgehen. Kamine und Schornsteine sind hiervon ausgenommen. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine. Kamine und Schornsteine dürfen über die festgesetzten Oberkanten bis maximal 2,00 m hinausgehen.

Begründung

Im Plangebiet soll weiterhin – analog zum realisierten Bestand – **eine ein- bis zweigeschossige** Bebauung für die Einfamilienhäuser und eine **drei- bis viergeschossige**, zum Teil eine sechs- und siebengeschossige sowie in einem Fall eine bis zu **achtgeschossige** Bebauung für die Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbauten) zulässig sein. Im Einzelnen wird auf die Baufeldweise erfolgten Eintragungen in der Planurkunde verwiesen.

Die zulässigen **Gebäudehöhen** (max. Oberkante am höchsten Punkt des Gebäudes, die nicht überschritten werden darf) werden als Höchstmaß über dem Erdgeschossniveau festgesetzt. Es gilt für die Eingeschossigkeit eine max. Oberkante von **3,20 m** über Erdgeschossniveau, bei Zweigeschossigkeit ein Maß von **6,20 m**, bei festgesetzter Dreigeschossigkeit ein Maß von **9,20 m** (...) usw. Einzelheiten sind den Eintragungen der Planurkunde zu entnehmen.

Die Gebäudehöhen wurden so bemessen, dass der zulässigerweise realisierte Bestand gesichert wird. Spielräume wurden jeweils insbesondere vor dem Hintergrund geänderter Anforderungen an die Wärmedämmung und Dachabdichtung der Flachdachbauweise gewährt. Betrug eine Regelgeschosshöhe in den 1960er Jahren noch rund 2,75 m, so ist unter Beachtung heutiger Anforderungen an die Außenisolierung der Gebäude sowie die unter Berücksichtigung entsprechender Trittschalldämmungen etc. ein Vollgeschoss heute mit rund 3,00 m (stellt das Geschoss den oberen Abschluss des Gebäudes dar, bis 3,20 m) zu bemessen. Aus diesen Maßen (3,00 m Geschosshöhe für ein Regelvollgeschoss und bis zu 3,20 m Gebäudehöhe für das nach oben abschließende oberste Vollgeschoss) ergeben sich die vorstehend beschriebenen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die **Höhenlage** des Erdgeschosses-Fertig-Fussbodens darf analog zu den ursprünglichen Regelungen des damaligen Bebauungsplanes BH 20 ein Maß von 50 cm über der erschließenden Wegefläche (Fußweg bzw. Straße) in Wandmitte der betreffenden Erschließungsseite nicht überschreiten.

Von den festgesetzten Gebäudehöhen kann für rein haustechnisch bedingte Dachaufbauten (beispielsweise Solaranlagen) in einem Maß von max. 1,20 m abgewichen werden. Diese Festsetzung trägt u.a. insbesondere dem Bedürfnis Rechnung, auf den Flachdächern Solaranlagen errichten zu können. Die Festsetzung gilt aber auch für alle anderen Arten haustechnisch bedingter Anlagen auf dem Dach. Für Kamine/Schornsteine wurden technisch bedingt Sonderregelungen getroffen. Deren Höhe darf bis zu 2,00 m über dem festgesetzten Höhenmaß liegen. Kamine und Schornsteine sind mit Blick auf die Anschluss- und Benutzungszwangsetzung an die zentrale Fernheizung (vgl. Kap. 5.5) für das Plangebiet in ihrer Bedeutung jedoch im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung.

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Begründung

Die **Bauweise** wird für die Reihenhausbebauung sowie für Bauzeilen von mehr als 50,0 m Länge als **geschlossene Bauweise**, im Übrigen als **offene Bauweise** festgesetzt. Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in den seitlichen Grenzabständen errichtet werden, sodass teilweise auch bei festgesetzter offener Bauweise (bspw. in der Kaiser-Augustus-Straße) ein geschlossener Raumeindruck der Bebauung vorherrscht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch **Baugrenzen**, z. T. auch durch **Baulinien** festgesetzt. Baulinien wurden insbesondere für die Vorderkanten der bestehenden Gebäude verwendet, um sicherzustellen, dass bauliche Anlagen nicht über die vorhandenen Raumkanten hinaus greifen und in der Folge die vom öffentlichen Raum her wirksamen Fassadenabschnitte maßgeblich verändert werden könnten. Die Festsetzung von Baulinien fand auch bei den Winkelbaukörpern Verwendung, die städtebaulich das Bild der Gartenstadt Mariahof insbesondere entlang des westlichen Rundweges aber auch im Bereich zwischen der Anheierstraße und der Bonhoefferstraße prägen. Zur Erhaltung der Winkelstrukturen wurde die Baulinie jeweils am längeren Schenkel des Baukörpers festgesetzt. Baulinien wurden auch im Stadteilzentrum (Ladenpassage und Gemeinbedarfsflächen) eingesetzt, um diesen städtebaulich bedeutsamen Bereich in seiner realisierten baulichen Struktur zu erhalten.

Bei den **überbaubaren Grundstücksflächen** wurden in den rückwärtigen, z. T. – dort wo möglich – auch in den seitlichen Bereichen, Spielräume für Anbauten und Erweiterungen gewährleistet. Als allgemeine Regel wurde eine Regel-Bautiefe von 15,0 m für die Einfamilienhäuser in der offenen Bauweise, eine Regel-Bautiefe von 14,0 m für die Reihenhäuser und eine Regel-Bautiefe von 16,0 m für die Geschosswohnungsbauten berücksichtigt. Die Winkelbaukörper erhalten rd. 3,0 m tiefe Erweiterungsspielräume nach hinten über den realisierten Bestand hinaus. Auf zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bestehende größere Bautiefen wurde durch analog erweiterte Bebauungstiefen der Baugrenzen reagiert. Zusätzliche Spielräume fallen hier jedoch deutlich geringer aus als in dem vorstehend beschriebenen Maße.

Die Reihenhausgrundstücke erhalten – jeweils am Beginn und Ende einer zusammenhängenden Zeile – seitliche Erweiterungsspielräume, die logischerweise allerdings nur den Reihenendhausgrundstücken zu Gute kommen können. Es werden Regelabstände zu seitlich gelegenen Straßen und Wegen (insbesondere zum Rundweg) von 3,0 m berücksichtigt.

Der Baukörper westlich an die Ladenpassage als Solitär angrenzend, erhält von den Regelfestsetzungen abweichend ein kleineres Baufeld als der bisherige Bestand. Hier soll dem städtebaulichen Gutachten (vgl. Kap. 4.5) folgend, künftig ein klarerer Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge entlang der Platzseite des Stadtplatzes entstehen. Der gesetzliche Bestandsschutz bleibt hiervon unberührt.

Die Stadt geht durch die getroffenen Festsetzungen davon aus – soweit städtebaulich im Einklang mit der historischen Siedlungsstruktur der Gartenstadt Mariahof vereinbar – die sich bietenden Spielräume für eine bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen angemessen ausgeschöpft zu haben.

Baufelder auf derzeit **noch unbebauten Flächen** im Sinne einer Nachverdichtung erstmalig neu zu begründen, ist allerdings ausdrücklich **nicht** Ziel der vorliegenden Planung und erfolgte daher nicht. Dies entspricht den im Rahmen der bisherigen Bürgerbeteiligungen zum Bebauungsplan geäußerten Bürgermeinungen. Nachverdichtungen durch erstmaliges Zulassen von neuer Bebauung auf derzeit von Bebauung freizuhaltenen oder sonstigen Gründen unbebauter größerer Flächen sind nicht Bestandteil der Planungskonzeption. Dies liegt darin begründet, dass die Bebauung und Erschließung im Stadtteil vollständig abgeschlossen ist und Neubauvorhaben große Eingriffe in den Bestand darstellen, weitgehend aus eigentumsrechtlichen Gründen (mangelnde Anschlußbreiten an die vorhandenen Straßen) ausscheiden und im Übrigen im Stadtgebiet Trier große Potentiale günstige und mit geringen nachbarschaftlichen Konflikten verbundene unbebaute Flächen vorhanden sind. Für eine Nachverdichtung im Bestand besteht keine Notwendigkeit. Nichts desto trotz erklärt sich die Stadt bereit, im Einzelfall bei Vorliegen konkreter privater Bauungs- und Erschließungskonzepte in die Abwägung einzutreten, in wie weit über vorhabenbezogene Bebauungspläne in Verbindung mit dem Abschluss städtebaulicher Verträge ggf. hierfür Baurechte geschaffen werden können und sollen. Der BMA1 steht einer eventuellen späteren Teil-Überlagerung mit solchen vorhabenbezogenen Einzelplanungen jedenfalls nicht im Wege.

6.2.4 Verkehrsflächen

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Begründung

Im Bebauungsplan werden **Verkehrsflächen** für die Straße „Am Mariahof“, für die „Oswald-von-Nell-Breuning-Allee“ sowie für die „Lasinskystraße“ und **Verkehrsflächen unterschiedlicher besonderer Zweckbestimmung** (Zweckbestimmung „*Verkehrsberuhigter Bereich*“ für die öffentlichen Seitenerschließungen in Ergänzung zur Straße „Am Mariahof“ sowie „*Fußgängerbereich*“ für alle Fußwege einschl. des Bereiches der Ladenpassage und des Stadtteilzentrums) festgesetzt.

Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen wurden innerhalb der bestehenden Straßenbegrenzungen einschl. der seitlichen Parkplatzflächen, der dortigen Gehwege und des Straßenbegleitgrüns festgesetzt.

Eine Ergänzung des bestehenden Straßen- und Wegenetzes ist zum Zwecke der verbesserten IV-Erreichbarkeit der Kirche St. Michael, aus westlicher Richtung von der Straße „Am Mariahof“ ausgehend, vorgesehen (vgl. Kap. 5.3).

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“:

Hier gelten analog die vorstehenden Erläuterungen zu „Verkehrsflächen“.

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“:

Die frei verlaufenden Fußwege wurden insgesamt als „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Es handelt sich dabei um alle öffentlichen Wege, die nicht straßenbegleitend angelegt sind, somit auch um Wege innerhalb von Grünanlagen. Auch wenn der bestehende Ausbau dieser Wege in den jeweiligen Querschnitten geringer ausfällt als die im Bebauungsplan gewählte Wegebreite, orientiert sich die Festsetzung ausschließlich an bestehenden Grundstücksgrenzen. Damit soll eine Zugriffsmöglichkeit auf die städtischen Flächen auch für die spätere Zukunft jederzeit gewährleistet sein, um ggf. bei entsprechendem Ausbaubedarf, auch unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit, die parzellengemäße Wegebreite für den Ausbau vollständig einheitlich nutzen zu können.

Im Planvollzug kann für hierzu geeignete Wege im Einzelfall die zusätzliche Freigabe für den Radverkehr verkehrsordnerisch zugelassen werden.

6.2.5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Festsetzung

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/Baulinien) sowie der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Garagen zulässig. Die jeweilige Zweckbestimmung gemäß Eintrag in der Planurkunde ist bindend.

Stellplätze in der Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen sind zulässig.

Begründung

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die Anforderungen an den ruhenden Verkehr im Plangebiet erfüllen zu können. Die jeweils im Bebauungsplan eingetragene Zweckbestimmung (Ga für Garage, St für Stellplätze, TGa für Tiefgarage) ist bindend. Soweit eine Kombination aus Festsetzungen (bspw. Ga/St) in der Planurkunde eingetragen ist, können wahlweise Garagen und/oder Stellplätze (oder eine Kombination daraus) errichtet werden.

Obwohl das Plangebiet einen sehr guten Anschluss an den ÖPNV besitzt, besteht ein verhältnismäßig hoher Individualverkehrsanteil. Vor diesem Hintergrund wurden im Bebauungsplan – soweit möglich – Erweiterungspotenziale bestehender Stellplatzanlagen durch entsprechende Festsetzungen als Option berücksichtigt.

Darüber hinaus gehende Stellplatzflächen auf den privaten Baugrundstücken werden als nicht verträglich mit der Gebietsnachbarschaft angesehen und sind daher durch die getroffene Regelung ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Stellflächen in den Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken, da diese Flächen baulich hergestellt sind und daher sinnvollerweise auch zweckverwandt genutzt werden können.

6.2.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Begründung

Im Nahbereich von Bushaltestellen (auch gegenüberliegende Straßenseiten) wurden Bereiche festgesetzt, in denen private Ein- und Ausfahrten aus Verkehrssicherungsgründen nicht zulässig sind.

Diese Maßnahme dient auch der Freihaltung von Gestaltungsmöglichkeiten für den späteren Straßenausbau, um ggf. Überquerungshilfen, Fahrbahnteiler etc. in die Verkehrsfläche einbauen zu können, was nicht gewährleistet ist, wenn private Grundstückszufahrten zu

berücksichtigen sind. Die an der Straße „Am Mariahof“ betroffenen Grundstücke verfügen über geeignete Alternativen der Zu- und abfahrt.

6.2.7 Gestalterische Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

Um die Gestaltungsqualitäten und die besondere Charakteristik des aus den 1960er Jahre erhalten gebliebenen Konzeptes der „Gartenstadt Mariahof“ planungsrechtlich auch für die Zukunft sicherzustellen, wurden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 der Landesbauordnung (LBauO) örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper und deren Umgebung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn die Festsetzungen eine angemessene Abwägung der privaten Interessen eines Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Mit dieser Vorschrift ist dem Plangeber ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 07.11.1995 – 11 A 293 / 94 -, Fundstelle juris). Voraussetzung ist die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute **Teile** des Gemeindegebietes. Dies bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung im Sinne des § 88 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine **gebietspezifische** gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag hingegen den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen.

In diesem Fall ist der Erlass von gestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften zur positiven Gestaltbildpflege des Stadtteiles Mariahof als ein zusammenhängendes Gebiet mit gleichem besonderem Gepräge gerechtfertigt.

Planerisches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Einheitlichkeit der Bebauung gem. des historischen Baukonzeptes für die Gartenstadt Mariahof auch für die Zukunft in vertretbarem Rahmen weiterhin sicherstellen zu können. Es wurden lediglich **Grundanforderungen** an die künftige bauliche Ausgestaltung formuliert und festgesetzt. Diese beziehen sich auf Gebäudehöhe und Dachgestaltung, die Gestaltung der für den öffentlichen Raum wirksamen Vorgartenbereiche, auf Einfriedungen sowie auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Abfallbehälter-Standplätze sowie auf die Farbgebung der Gebäude.

Grundanforderungen an die bauliche Gestaltung:

a) Dachgestaltung

Festsetzung

Es sind nur Flachdächer mit 0 Grad Neigung zulässig. Eine Neigung bis maximal 5 Grad kann zugelassen werden, wenn diese hinter einer auf gleicher Höhe waagrecht durchlaufenden Attika, ausgehend vom höchsten Scheitel der geneigten Dachfläche, vollständig verdeckt wird. Untergeordnete freistehende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können hiervon mit Ausnahme von Garagen abweichen, soweit sie ein Grundfläche von 16,00 qm nicht überschreiten.

Dachüberstände aller Art dürfen nicht mehr als 10 cm betragen. Vordächer sind nur in der Erdgeschosszone über dem Hauseingang mit einer Maximallänge von 5,00 m und einer Tiefe ab der Hauswand von 3,00 m zulässig.

Begründung

Die Regelung dient der Klarstellung und wird wie folgt begründet:

Die Wohnbebauung wurde in Mariahof nach den deutlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes BH 20 einheitlich realisiert. Bis heute wurde für den gesamten Planbereich die klassische Flachdachbauweise mit umlaufender Attika und innenliegender Entwässerung konsequent beibehalten. Die Siedlung ist geprägt durch klare kubische Bauformen ohne Dachüberstände und verschnörkelnde Anbauteile. Die neue Festsetzung soll diese Baustrukturen auch für die Zukunft sichern. Aus technischen Gründen (insbesondere im Hinblick auf Dachentwässerung und Dichtigkeit) wurde für Flachdächer jedoch unter Einhaltung von Bedingungen eine Dachneigung bis max. 5° zugelassen. Diese ist aber nur dann städtebaulich gerade noch vertretbar, wenn die geneigte Dachfläche optisch von außen nicht sichtbar wird. Daher sind bis 5 Grad geneigte Dachflächen vollständig hinter einer umlaufend waagerechten Attika zu verstecken, welche am höchsten Scheitel der Dachfläche anzusetzen ist. Bei einer Dachneigung von beispielsweise 5° und einer Haustiefe von 14m beträgt die Höhendifferenz zum ungeneigten Dach an einer Dachseite bereits 1,22 m, bei 3° immerhin auch noch 0,73 m, was mit dem optischen Erscheinungsbild der Flachdachsiedlung nicht vereinbar ist. Aus diesem Grund wurden die vorstehend benannten Regelungen getroffen.

Für geringumfängliche Nebenanlagen ($\leq 16,00$ qm Grundfläche) bedarf es dieser Regelungen nicht, da diese städtebaulich das Gebiet nicht maßgeblich prägen. Garagen hingegen müssen sich ebenfalls diesen Festsetzungen unterwerfen, da diese regelmäßig vom öffentlichen Raum her einsehbar sind und ein wesentliches Gestaltungsmerkmal in der Gartenstadt Mariahof darstellen.

Aus den vorstehend beschriebenen Gründen wurden Dachüberstände auf max. 10 cm begrenzt. Vordächer sollen ebenfalls aus technischen Gründen zulässig sein, soweit diese sich auf die Erdgeschosszone beschränken, lediglich den Hauseingang schützen und sich gestalterisch unterordnen (zu diesem Zweck wurde ihre Länge auf 5,00 m und ihre Tiefe auf 3,00 m ab Hauswand begrenzt).

b) Vorgartenzone

Festsetzung

„Vorgartenzone“ ist der Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und dieser zugewandten Hauswand. Die Vorgartenzone wird durch Planzeichen festgesetzt.

In der als Vorgartenzone festgesetzten Fläche sind als Einfriedung ausschließlich Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Nadelgehölze als Einfriedung sind nicht zulässig.

Standplätze für Abfallbehälter sowie sonstige aufgehende bauliche Anlagen sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenzone nur zulässig, wenn durch Sträucher, Hecken oder andere begrünte Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch eine Abgrenzung von drei Seiten gewährleistet ist.“

Begründung

Die Vorgartenzonen in der Gartenstadt Mariahof waren immer offen zu den angrenzenden Straßen und Wegen gestaltet. „Tunneleffekte“ durch einengende Einfriedungen, hohe Hecken, Mauern oder Zäune bestehen nicht. Zur Sicherstellung dieser offenen Raumstruktur entlang der Straßen und Wege sollen auch zukünftig Hecken eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Hecken sind nicht als Nadelgehölze zulässig. Im Übrigen sind Einfriedungen nicht gestattet. Für Standplätze von Abfallbehältern gelten Eingrünungsregelungen zur optischen Einbindung. Alle sonstigen aufgehenden baulichen Anlagen sind in der Vorgartenzone nicht zulässig. Die

Festsetzung ermöglicht die Sicherung eines offenen erscheinenden gartenstädtischen Siedlungsbildes entlang der Straßen und Wege.

c) Einfriedungen

Festsetzung

Einfriedungen außerhalb der Flächen nach B.2 Absatz 1 (Vorgartenzone) dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sie sind in Form transparenter Zäune oder als lebende Hecken/Strauchhecken/Sträucher zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/Baulinien) sowie Einfriedungen zum Sichtschutz entlang von an die Hauswand anstoßenden Terrassen mit einer max. Länge von 2,50 m ab Hauswand und einer max. Höhe von 2,00 m. Diese Festsetzung gilt nur für die als WR – Reines Wohngebiet festgesetzten Teile des Baugebietes.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Häuser Kaiser-August-Straße Nr. 20 bis 26 kann abweichend von Absatz 3 aus Schallschutzgründen eine lärmindernde Wand bis max. 3,00 m Höhe über Gelände errichtet werden, soweit landesrechtliche Vorschriften eingehalten werden.“

Begründung

Bezüglich seitlicher und rückwärtiger Einfriedungen von Grundstücken gilt ähnliches, wie voranstehend zur „Vorgartenzone“ beschrieben. Das Bebauungskonzept der Gartenstadt Mariahof ist regelmäßig geprägt durch die Lage der Grundstücke begrenzt durch seitliche, rückwärtige und vordere öffentliche Wege. Um hier die Gefahr von „Tunneleffekten“ zu vermeiden, sind Einfriedungen in ihrer Höhe zu beschränken (max. Höhe 2,00 m, was den landesrechtlichen Vorschriften entspricht). Sie sind des Weiteren transparent zu gestalten (transparente Zäune oder lebende Hecken/Strauchhecken/Sträucher). Mauern, Palisaden, Massivelemente, Gabionen etc., die die offene Raumwirkung entlang der Straßen und Wege einschränken, sind somit nicht zulässig. Aus nachbarschützenden Gründen gelten diese Regelungen auch für die seitlichen Grundstücksgrenzen mit Ausnahme des üblichen Sichtschutzes an Terrassen, welcher in einer max. Länge von 2,50 m ab Hauswand und einer max. Höhe von 2,00 m auch in Massivbauweise und blickdicht hergestellt werden kann. Terrassen ohne Anschluss an eine Hauswand – also beispielsweise mitten auf dem Gartengrundstück oder an dessen Rand – sind verständlicherweise hiervon ausgenommen. Für solche Anlagen kann ein baulicher Sichtschutz nicht gewährt werden, da Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht auszuschließen sind.

Das Stadtteilzentrum (MI, WA sowie die davon angrenzenden Gemeinbedarfsflächen) wurde von den vorgenannten Regelungen ausgeklammert, da die spezifischen Nutzungsansprüche dort dahin gehende Regelungen nicht bedingen.

Die Zulassung schallabschirmender baulicher Anlagen im Westen der Kaiser-Augustus-Straße wurde auf Anregung der dortigen Anlieger im Rahmen der 1. Planoffenlage zugelassen.

d) Nebengebäude, Gartenhäuser und –schuppen

Festsetzung

Gartenhäuser und –schuppen sowie sonstige Nebengebäude sind auf den Grundstücken, auf denen eine Fläche für Nebengebäude, Gartenhäuser/Geräteschuppen durch Planzeichen explizit festgesetzt wurde, nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/Baulinien) zulässig.

Begründung

Private Nebengebäude, Gartenhäuser und –schuppen sind bei den sehr schmalen Reihenhausgrundstücken nur in einem Streifen von rd. 4,00 m Tiefe entlang der

rückseitigen Grundstücksgrenzen, nicht jedoch insbesondere entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und auch nicht in den Vorgartenzonen zulässig. Dieses dient dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf Nebengebäude für die schmalen Reihenhausgrundstücke zu erreichen. Nebengebäude sollen konzentriert an den rückseitigen Grundstücksgrenzen orientiert werden. Diese Festsetzung hat nachbarschützende Wirkung. Sie erfolgt auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO sowie § 88 LBauO und stellt somit eine Kombination aus gestalterischer Festsetzung und einer allgemeinen Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß BauNVO und BauGB dar.

e) Farbgebung

Festsetzung

Die Fassadengestaltung in den als WR – Reines Wohngebiet festgesetzten Teilen des Baugebietes ist ausschließlich in heller Farbgebung (Pastelltöne) zulässig.

Begründung

Das Planungskonzept der Gartenstadt Mariahof aus den 1960er Jahren sah ausschließlich verputzte Gebäude mit hellem (im Prinzip weißem) Farbanstrich vor. Diese Konzeption von Putzbauten in heller Farbgebung hat sich bis heute erhalten. Lediglich das Stadtteilzentrum (MI, WA sowie die Gemeinbedarfsflächen) wurde als „öffentlicher Bereich“ abweichend gestaltet. Dadurch wurde das Stadtteilzentrum gestalterisch gegenüber dem es umgebenden Wohngebiet hervorgehoben. Für die Wohngebiete soll an der traditionellen äußeren Farb Wahrnehmung der Baukubaturen festgehalten werden. Aus diesem Grund wurden für die als WR festgesetzten Bereiche helle, gedeckte Farbtöne (Pastellfarben) - losgelöst von der Materialwahl - im Bebauungsplan festgeschrieben.

6.2.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung

Siehe Planzeichnung

Begründung

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen haben überwiegend die Zweckbestimmung „*Parkanlage*“ und stellen allgemeine Grünanlagen für die Öffentlichkeit dar, welche aus dem Konzept des „*Grünen Netzes*“ der Gartenstadt Mariahof übernommen wurden. Mit den getroffenen Festsetzungen soll die Sicherung des Bestandes betrieben werden.

Mit aufgenommen in das öffentliche Grünkonzept wird der Bereich der ehemaligen Tankstelle an der Oswald-von-Nell-Breuning-Allee. Hier ist nach einer evtl. Aufgabe der Zwischennutzung durch eine Autowerkstatt (Gebrauchtwagenverkauf) die Weiterentwicklung einer baulichen Nutzung u.a. aus Gründen des notwendigen Waldabstandes nicht mehr möglich und städtebaulich auch nicht mehr gewollt. Die derzeitige Nutzung genießt Bestandsschutz. Bei Nutzungsaufgabe soll der Bereich Teil der Grünanlage entlang der Oswald-von-Nell-Breuning-Allee werden.

Die als Kinderspielplatz gewidmeten öffentlichen Grünflächen wurden insgesamt im Bebauungsplan festgesetzt, auch wenn sie teilweise als solche derzeit nicht mehr genutzt werden. Dadurch sollen die Standorte jedoch langfristig für diesen Zweck gesichert werden.

Die Grünfläche im südlichen Anschluss an die Kindertagesstätte des Stadtteilzentrums wurde als private Grünfläche festgesetzt, um die Außenanlage der Kita gegenüber der sie umgebenden allgemeinen öffentlichen Grünanlage abzugrenzen.

6.2.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Festsetzung

Siehe Planzeichnung

Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unter Beachtung von § 15 BauNVO zulässig.

Begründung

Die vorhandenen und für Zukunft noch vorgesehenen **Transformatorstandorte** wurden gemäß Bestand und weiterer Planung im Bebauungsplan als „*Flächen für Versorgungsanlagen*“ festgesetzt.

Des Weiteren wurde im Einmündungsbereich der beiden sich verzweigenden Äste der Straße „Am Mariahof“ das dort vorhandene **Heizwerk** gleichermaßen als „*Fläche für Versorgungsanlagen*“ gekennzeichnet.

Flächen für Versorgungsanlagen sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zugelassen worden, da möglicherweise - fachplanerisch bedingt- die festgelegten und realisierten Flächen nicht ausreichen oder bestehende Standorte verändert werden sollen, was zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht ersichtlich war.

6.2.10 Wichtige Hinweise / Aufhebung BH 20 a und Teilaufhebung BH 21

Hinweis

Es besteht satzungsgemäß Anschluss- und Benutzungszwang an das Fernheizwerk der Stadtwerke Trier GÖR (Satzung vom 18.01.1982). Demnach ist auf Grundstücken, die an die Fernheizung angeschlossen sind, der gesamte Normalbedarf an Raumwärme ausschließlich aus den Fernwärmeversorgungsanlagen zu decken. Befreiungen können aus einzelnen in der Satzung benannten Gründen erteilt werden (vgl. § 4 der Satzung).

Begründung

Im Stadtteil Mariahof betreiben die Stadtwerke Trier ein Fernheizwerk mit dem Zweck, neben der Versorgung der in der Gartenstadt wohnenden Bevölkerung mit Heizwärme die Verringerung der durch die Luftverunreinigung verursachten Gesundheitsschäden und Belästigungen sowie die durch die Aufstellung einer Vielzahl von Öltanks verbundenen Gefahren, insbesondere für das Grundwasser, zu mindern. Es besteht satzungsgemäß Anschluss- und Benutzungszwang an das Fernheizwerk (Satzung vom 18.01.1982). Demnach ist „auf Grundstücken, die an die Fernheizung angeschlossen sind, der gesamte Normalbedarf an Raumwärme ausschließlich aus den Fernwärmeversorgungsanlagen zu decken.“ Befreiungen können aus bestimmten Gründen erteilt werden. Auf § 4 der Satzung wird diesbezüglich verwiesen.

An dem Anschluss- und Benutzungszwang der zentralen Fernwärmeversorgung soll auch in Zukunft festgehalten werden. In den Bebauungsplan war folgerichtig ein Hinweis auf die bestehende Satzung aufgenommen.

Aufhebung BH 20 a

Siehe Planzeichnung

Begründung

Zur Schaffung eines einheitlichen Planrechtes für den Stadtteil Mariahof sollen die Festsetzungen des inselartig im Bebauungszusammenhang des Stadtteiles gelegenen Bebauungsplanes BH 20 a aufgehoben und gegen die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes BMa1 ersetzt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Grundsatz ohne Veränderung übernommen. Der Bebauungsplan BH 20 a wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes BMa1 ersatzlos aufgehoben.

Teilaufhebung BH 21

Siehe Planzeichnung

Begründung

Mit dem Bebauungsplan BH 21 wurde der Tankstellenstandort an der früheren Berliner Allee (jetzt Oswald-von-Nell-Breuning-Allee) in einem Mischgebiet als eingeschossiges Gebäude mit randlicher Einpflanzung festgesetzt. Die Tankstelle, die damals der örtlichen Versorgung des Baugebietes dienen sollte, existiert seit vielen Jahren nicht mehr. Zwischenzeitlich wird das Grundstück durch einen Gebrauchtwagenhandel mit -instandsetzung genutzt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Trier stellt für diesen Bereich bereits Grünfläche dar. Gemäß den Zielsetzungen des neuen Bebauungsplanes BMa1 soll eine bauliche Nutzung des früheren Tankstellenstandortes nicht mehr weiter verfolgt werden. Eine solche ist aus Gründen der Lage in einem Wald und dem gebotenen Waldabstandes rechtlich und fachlich bedenklich. Der Bebauungsplan BMa1 setzt für diesen Teil des Plangebietes nun mehr öffentliche Grünfläche (es handelt sich um einen städtischer Streifen entlang der Oswald-von-Nell-Breuning-Allee), im übrigen Wald fest. Der Bestandsschutz der bestehenden Anlage bleibt hiervon unberührt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes BMa1 erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes BH 21 für den Überlappungsbereich.

7. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha
Wohngebiete	ca. 29,62 ha
Mischgebiete	ca. 0,40 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca. 1,80 ha
Grünflächen	ca. 3,50 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 9,31 ha
Versorgungsflächen	ca. 0,20 ha
Geltungsbereich	ca. 44,83 ha

8. Auswirkungen und Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

Das nach § 34 BauGB zu beurteilende Plangebiet entspricht faktisch einem Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO sowie teilweise, jedoch untergeordnet, einem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO. Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan BMa 1 soll dieser Gebietscharakter erhalten und gestärkt werden.

Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes BMa 1 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 BMa 1 keine neuen Baurechte geschaffen werden (Überplanung von gem. § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen).

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist schon seit Jahren abgeschlossen. Eine Nachverdichtung wird durch die Planung nicht begründet.

Im Folgenden werden dennoch die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und beurteilt. Hierzu ist es erforderlich, bei den Angaben zu den Merkmalen, zum Standort und zu den Auswirkungen des Vorhabens zuerst die gegenwärtig faktische und planungsrechtliche zulässige Situation darzustellen und zu beurteilen, um sie dann mit der durch den BMa 1 neu geregelten zu vergleichen. Entsprechend dem faktischen Sachverhalt eines bereits baulich entwickelten Standortes erfolgt die Bearbeitung verhältnismäßig kurz gefasst.

8.1 Vorhandene Auswirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum sowie gegenwärtig planungsrechtlich zulässige Vorhaben

a) Menschen

Gewerbelärm

Nicht relevant, da überwiegend Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

Verkehrslärm

Vorbelastung nicht maßgeblich, da Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr mit Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo 40 für den östlichen Ast der Straße „Am Mariahof“, Tempo 30 -Zone für alle übrigen Straßen).

b) Luft/Klima

Vorbelastung durch Luftschadstoffe des Straßenverkehrs nicht maßgeblich (siehe Verkehrslärm).

c) Tiere

Prägung der Planungsfläche fast vollständig durch wohnbauliche Nutzung, infolgedessen handelt es sich nur noch um einen sehr eingeschränkten Lebensraum für wenig empfindliche Tiere und Vogelarten. Besonders geschützte oder seltene Tiervorkommen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die gegenwärtige faunistische Bedeutung des Gebiets ist gering.

d) Pflanzen/Biotope

Nach der Biotoptypenkartierung des Plangebietes ist das Gebiet der Nutzung entsprechend durchschnittlich versiegelt. Unversiegelte Flächen existieren in Form von Rasenflächen und Ziergärten mit Gehölzpflanzungen. Die gegenwärtige biotopbezogene Bedeutung des Gebietes ist gering.

e) Boden

Die Bodenfläche des Plangebietes ist durchschnittlich versiegelt in Form von Verkehrserschließungsflächen, Kfz-Parkplätzen, Gebäuden und Nebengebäuden. Die gegenwärtige bodenbezogene Bedeutung des Gebietes ist gering.

f) Wasser

Der Versickerungswirkung für anfallendes Oberflächenwasser kommt in einem Wohngebiet regelmäßig nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Insgesamt ist die Wertigkeit für das Schutzgut Wasser des Planungsgebietes mit mäßig einzustufen.

g) Landschaftsbild/Ortsbild

Ortsbild

Das Ortsbild ist durch die einheitliche und landschaftsbezogene Gestaltung auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses von 1960 geprägt.

Landschaftsbild

Die Grünflächen innerhalb des Stadtteiles erfahren ihren Reiz durch den Wechsel zwischen den individuell gestalteten privaten Gärten und den öffentlichen Grünflächen.

Durch die Umsetzung des Gartenstadtcharakters fügt sich die Siedlung Mariahof in ihrer exponierten Lage in das Landschaftsbild ein. Hierzu trägt auch der Baumbestand entscheidend bei, der nun nach 40 Jahren prägenden Charakter besitzt. Die Grünflächen sind überwiegend aus Rasenflächen aufgebaut, was nur zu einem geringen Erholungs- und Erlebnispotenzial führt. Die umgrenzenden Freiflächen zum Brubacher Hof, dem Tiergartental oder dem Mattheiser Wald sind überwiegend durch ländliche Strukturen, Wassererlebnisräume in den Tälern und besonders auf den Höhenlagen durch Weitblick geprägt.

h) Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Planungsgebiet sind Kultur- und sonstige Sachgüter in denkmalpflegerischem Sinn – mit Ausnahme der kath. Pfarrkirche St. Michael - nicht benannt. Die Kirche bleibt sowohl im Hinblick auf ihre Solitär- als auch Ensemblewirkung im Zusammenwirken mit der baulichen Umgebung durch die Planung unberührt.

i) Schutzgebiete

Im Plangebiet:

Europäisches Netz „Natura 2000“/FFH-Gebiete/europäische Vogelschutzgebiete gem. § 19a BNatschG	nicht vorhanden
Naturschutzgebietes § 23 BNatschG	nicht vorhanden
Nationalparke § 24 BNatschG	nicht vorhanden
Biosphärenreservate § 25 BNatschG	nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete § 26 BNatschG	vorhanden
Gesetzlich geschützte Biotope § 28 LNG	nicht vorhanden
Naturdenkmäler § 28 BNatschG	nicht vorhanden

Im Süden wird das Plangebiet durch das Landschaftsschutzgebiet „Moseltal“ tangiert. Dies ist nachrichtlich in die Planurkunde übernommen worden und findet in der Planung Berücksichtigung. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets durch die Planung ist nicht gegeben.

8.2 Mögliche Auswirkungen der Planung BMa 1 auf Menschen und Umwelt

a) Menschen

Gewerbelärm

Auch in Zukunft nicht relevant.

Verkehrslärm

Eine nennenswerte Mehrbelastung zu den derzeit möglichen Einwirkungen ist nicht zu erwarten.

b) Luft

Eine Erhöhung der Gesamtbelastung durch Luftschadstoffemissionen bezüglich des Verkehrsaufkommens oder der relevanten Nutzungsart ist nicht zu erwarten, weil durch die Planung des BMa 1 kein zusätzliches oder verändertes Verkehrsaufkommen verursacht wird.

c) Klima

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich aufgrund der Unwirksamkeit des BH 20 bisher nach § 34 BauGB. Faktisch ist bereits eine GRZ von 0,2 bis 0,5 auf den Grundstücken vorhanden. Mit dem BMa 1 wird diese GRZ nun auch planungsrechtlich gesichert und ein höherer Versiegelungsanteil für künftige Vorhaben verhindert.

d) Landschaftsbild/Ortsbild

Gestalterische Anforderungen im Plangebiet waren bisher aufgrund der Unwirksamkeit des BH 20 nur bedingt vorhanden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtete sich lediglich danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Allerdings führte dies nur zu geringen Abweichungen vom historischen Baukonzept der Gartenstadt Mariahof aus den 1960er Jahren.

Im BMa 1 erfolgen nun eine Reihe gestalterische Regelungen, die die städtebauliche Ordnung im Plangebiet im Hinblick auf eine Sicherung und Entwicklung des Bestandes bewirken sollen.

e) Tiere

Keine Veränderungen zu erwarten.

f) Pflanzen/Biotop

Keine Veränderungen zu erwarten.

g) Boden

Keine Veränderungen zu erwarten.

h) Wasser

Keine Veränderungen zu erwarten.

i) Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Planungsgebiet sind Kultur- und sonstige Sachgüter in denkmalpflegerischem Sinn – mit Ausnahme der kath. Pfarrkirche St. Michael - nicht benannt. Die Kirche bleibt sowohl im Hinblick auf ihre Solitär- als auch Ensemblewirkung im Zusammenwirken mit der baulichen Umgebung durch die Planung unberührt und daher sind weder negative noch positive Veränderungen zu erwarten.

9. Bodenordnerische Maßnahmen

Das Plangebiet ist derzeit zum überwiegenden Teil in Privateigentum sowie teilweise im Eigentum der Stadt Trier. Es handelt sich um ein erschlossenes und bebautes Gebiet, für das keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich werden.

10. Sonstige fachliche Hinweise von Behörden und weiteren Trägern öffentlicher Belange an den Planvollzug**Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH + Co. KG vom 04.05.2011**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage aus den dem Stadtplanungsamt vorliegenden Unterlagen (Bestandspläne M 1:1000) hervorgehen. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann vom Träger zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, soll ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern stattfinden, zu dem möglichst frühzeitige Einladung gebeten wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

SWT-AöR vom 25.05.2011

Entwässerung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans BMa1 erfolgt die Entwässerung der angeschlossenen Grundstücke und der Straßenentwässerung im Mischsystem. Im Zeitraum zwischen 2006 und 2010 wurden die Hauptkanäle umfangreich saniert. Die grabenlose Sanierung der Hausanschlussleitungen ist ebenfalls zu mehr als 60% durchgeführt. Die restlichen Teilabschnitte befinden sich in Vorbereitung. Je nach Bürgerakzeptanz wird die Maßnahme bis zum Jahresende abgeschlossen sein.

Da verschiedene Hauptkanaltrassen über private Grundstücke verlaufen, wird hier die Eintragung verbindlicher Leitungsrechte im Bebauungsplan notwendig.

Dies ist erfolgt.

Straßenbeleuchtung

Die derzeit vorhandene Straßenbeleuchtung wird sukzessive im Straßen- und Wegeausbau durch das Tiefbauamt erneuert. Eine Mitverlegung mit den Anlagen der SWT Versorgungs GmbH wurde nicht angestrebt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in den noch nicht ausgebauten Wegen Kabelanlagen und Leuchtenstandorte auf privaten Grundstücken befinden können. Dies wird im Zuge des weiteren Wegeausbaus allerdings bereinigt.

Informationen über die bestehenden Leitungen können bei der Abteilung A-D angefordert werden.

Geplante und bestehende Versorgungs- und Entwässerungsleitungen oder Kabeltrassen sind von der Bepflanzung mit tief wurzelenden Bäumen oder Sträuchern freizuhalten.

Untere Naturschutzbehörde (Amt 60) vom 28.04.2011

Siedlungen, die durch einen nunmehr 40-jährigen Baumbestand geprägt sind, haben durchaus keine geringe Bedeutung für die Vogelfauna, sowie auch für einige Fledermausarten und Bilche (z. B. Siebenschläfer, Baum- und Gartenschläfer). Alle europäischen Vogelarten sind aufgrund der EU-Vogelschutzrichtlinie besonders, einige auch streng geschützt. Fledermäuse und Bilche unterliegen dem Schutz der FFH-Richtlinie und der BArtSchV. Bei allen Erweiterungen und Anbauten an Wohngebäuden ist dies besonders zu beachten.

Creos Deutschland GmbH vom 29.04.2011

Die Planung tangiert die Gashochdruckleitung - Mettlach-Trier, DN 250 - .Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m d. h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse.

Der Bestand der Leitung(en) einschl. des(der) Schutzstreifen(s) wurde in die rechtliche Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen.

Die Übernahme der Leitung(en) in den Bebauungsplan entbindet nicht davon, weitergehende Detailplanungen erneut mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen die Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht grundbuchlich gesichert sind, so wird im Umlegungsverfahren darum gebeten, die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die hierfür

anfallenden Kosten und ggf. Entschädigungszahlungen werden von der Creos Deutschland GmbH übernommen.

Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten.

Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werkzeuge vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen.

Landesamt für Geologie und Bergbau vom 20.09.2011

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke, wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

Trier, den 18. November 2011

gez. Simone Kaes-Torchiani
Beigeordnete