

BEBAUUNGSPLAN BH 33

„Zwischen Wisportstraße und Bernhardstraße“

BEGRÜNDUNG

STÄDTEBAULICHER TEIL

Stand: Offenlage

INHALT

- 1 Anlass der Planung und Rechtliche Verhältnisse
- 2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
- 3 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und des Städtebaus
- 4 Beschreibung des Entwurfs
- 5 Planinhalt und Festsetzungen
- 6 Umsetzung
- 7 Flächenbilanz
- 8 Bestandteile des Bebauungsplanes

1 Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Das Grundstück ist zum überwiegenden Teil bebaut mit einer eingeschossigen Halle, die in der Vergangenheit als Verkaufsraum eines Möbelhändlers genutzt wurde. Die Halle steht seit der Insolvenz des Unternehmens leer, ist nicht vermietbar und verfällt.

Der Fachausschuss der Stadt Trier hat sich mit dem Umnutzungs- und Bauungskonzept des Grundstückes ehemaliges Möbelhaus befasst und die Bereitschaft erklärt, Planrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Das beabsichtigte Plangebiet deckt sich mit dem Bebauungsplan BH 4, dessen Geltungsbereich zurückgenommen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans BH 33 erfolgt gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (GVBl. I S. 3316) und ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Die Stadt Trier beabsichtigt, zur geordneten Deckung des Wohnflächenbedarfs im Sinne des Stadtteilrahmenplanes für den Stadtbezirk Heiligkreuz beizutragen. Obwohl bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist, wurde aufgrund der umfassenden Nutzungsänderung innerhalb des Plangebietes ein solcher erstellt.

Der Rat der Stadt Trier wird voraussichtlich in seiner Sitzung am 05.06.2007 den entsprechenden Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan BH 33 fassen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB aufgestellt, auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann daher verzichtet werden.

Im Plangebiet soll die aufgelassene Möbelhalle mit 100% iger Überbauung des Grundstückes abgerissen werden und durch Wohnbebauung mit reihenhausartigen Hausgruppen aufgelockert und ersetzt werden, wobei das Untergeschoss der ehemaligen Möbelhalle als Keller und Tiefgarage genutzt wird. Die nordöstliche Aussenwand der Halle bleibt in Teilen und in deutlich verringerter Höhe als Grundstücksabgrenzung zum Nachbarn erhalten.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Trier im Bereich Heiligkreuz zwischen der Bernardstrasse und der Wisportstrasse und ist begrenzt auf die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 99/3, 100/4, 100/6 und 95/4 (teilweise) Flur 1 der Gemarkung Heiligkreuz.

Das Plangebiet hat eine Fläche von circa 2666 m², wovon die Bebauung durch die ehemalige Möbelhalle 1435 m² bedeckt. Die geplante Neubebauung erreicht nur einen Bruchteil der abgängigen Altbebauung und trägt somit zur Entsiegelung der Grundstücksfläche bei. Das Grundstück ist erschlossen durch private

Zugänge zur Bernardstrasse und der Wisportstrasse. Die Neubebauung befindet sich wie die abzureissende Altbauung zurück liegend parallel zur Wisportstrasse in der „ zweiten“ Reihe mit Hausgärten zur südwestlich liegenden Wisportstrasse, angrenzend an die Gartenflächen der dortigen Wohnbebauung.

3 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und des Städtebaus

Die Stadt Trier ist Oberzentrum der Region mit den entsprechenden zentralörtlichen Funktionen. Der Stadtteil Heiligkreuz erfüllt hierbei in sehr guter Kombination die Aufgabe des beliebten Wohnstandortes mit nicht störenden gewerblichen Arbeitsplätzen, Schulen, Kindergärten, Verwaltung und überwiegend Nahbereichsorientierter Versorgung mit Einzelhandel. Der Stadtteilrahmenplan beschreibt für diesen Bereich Förderung von Wohnen und Arbeitsplätzen sowie Intensivierung von Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Da die Nachfrage nach Wohnraum in Heiligkreuz besonders hoch ist, bei gleichzeitiger Knappheit von baureifen Grundstücken, ergänzt das Vorhaben die Bestrebungen der Stadt Trier sowie des Ortsbeirates Heiligkreuz nach Beseitigung von brachliegenden Bauobjekten und Schaffung von zeitgemäßem Wohnungsbau.

Die Darstellung des wirksamen Flächenutzungsplanes der Stadt Trier weicht zum Teil von den Ausweisungen des Bebauungsplanes ab, d.h. derzeit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächenutzungsplan entwickelt. Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplanes, ohne dass es dessen Genehmigung bedarf. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen seiner derzeit laufenden Gesamtfortschreibung entsprechend angepasst.

4 Beschreibung des Entwurfs BH 33

Im Bereich des Bebauungsplanes BH 33 sind die folgenden Massnahmen geplant :

Abbruch der abgängigen Bausubstanz der ehemaligen Möbelhalle bis auf Erdgeschossniveau. Dadurch Beseitigung der 100 % Versiegelung der betroffenen Grundfläche.

Nutzung des vorhandenen Untergeschosses mit Zufahrtsrampe als Kellergeschoss und Tiefgarage.

Bau von Reihenhäusern in Hausgruppen mit der Zielrichtung energiesparendes Bauen, bei Nutzung der Sonnenenergie durch Ausrichtung der Baukörper nach Süden.

Verdichtetes Wohnen mit gleichzeitiger Verringerung des ruhenden Verkehrs durch überwiegend unterirdische Stellplätze.

Entsiegelung der Oberflächen durch begrünte Flachdächer und offene Beläge der Wege und Terrassen.

Schaffung intensiver innerstädtischer privater Grünanlagen durch Umsetzung der Vorschläge der ökologischen Betrachtung.

Sanierung und Intensivierung der Nutzung der bestehenden Bebauung an der Bernardstrasse.

Ressourcen schonende Bauweise durch Nutzung des vorhandenen Untergeschosses, verdichtetes Bauen und energiesparende Bauform mit geöffneten Sonnenseiten und geschlossenen Nordseiten.

Private Erschliessung für Fussgänger und internen PKW Verkehr.

Schaffung von Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kirchen, Kindergärten, öffentlichen Grün- und Naherholungsgebieten, städtischer und privater Infrastruktur sowie Arbeitsplätzen in Verwaltung und Gewerbe.

5 Planinhalt und Festsetzungen

Die Textfestsetzungen wurden in Anlehnung an den Festsetzungskatalog nach § 9 des Baugesetzbuches sowie in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung erarbeitet.

Für das Plangebiet ist WA (allgemeines Wohnen) festgesetzt. Der Planbereich gliedert sich in 2 Bereiche :

WA 1 ist die Neubebauung mit 3 Hausgruppen in offener Bauweise als Reihenhäuser mit Flachdach und möglichem Staffelgeschoss auf der Fläche der ehemaligen Möbelhalle. Dieser Bereich dient überwiegend dem Wohnen, wobei das Haus über der TG – Zufahrt, wegen der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung, mit nicht störender gewerblicher Nutzung geplant ist. Im WA 1 ist die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf max. je 2 begrenzt.

WA 2 ist die Altbebauung an der Bernardstrasse, die im Bestand erhalten bleibt und sich bei möglicher und städtebaulich wünschenswerter Erweiterung an der Nachbarbebauung hinsichtlich Gebäudestellung, Dachform und Dachneigung zu orientieren hat.

TG ist das Untergeschoss mit Zufahrtsrampe der ehemaligen Möbelhalle, das als Tiefgarage und Kellergeschoss erhalten bleibt.

Im Plan sind des weiteren im Bereich der privaten Erschliessung **Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte** festgesetzt, sowie eine mit **St** gekennzeichnete Fläche zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Gäste und Besucher.

6 Umsetzung

Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes beinhaltet den Abbruch der oberirdischen Teile der ehemaligen Möbelhalle, wobei Teile der nordöstlichen Grenzmauer, höhenreduziert und in Teilbereichen geöffnet, als Grundstücksabgrenzung erhalten bleiben.

Auf den Parzellen 100/4 und 100/6 (ehemalige Hallenfläche) entstehen 3 Hausgruppen mit bis zu 9 Reihenhäusern. Der ehemalige Keller der Möbelhalle wird zur Tiefgarage umgebaut. Die

Reihenhäuser erhalten jeweils direkten Zugang zur Tiefgarage und als Option jeweils einen privaten Aufzug.

Die Hausgärten der Reihenhäuser entstehen überwiegend auf der Parzelle 99/3.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	100%	2.666,25 qm
davon		
Bereich WA1	75%	2.017,56 qm
Bereich WA 2	25%	648.69 qm
Private Erschliessung in WA 1	cirka	500 qm
Private Erschliessung in WA 2	cirka	65 qm
Privates Grün	cirka	1000 qm

8 Bestandteile dieses Bebauungsplanes

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind :

Der Rechtsplan

Die Begründung mit städtebaulichem Teil

Der ökologische Planungsbeitrag

Das schalltechnische Gutachten

Trier, den 24. April 2007

gez. P. Dietze