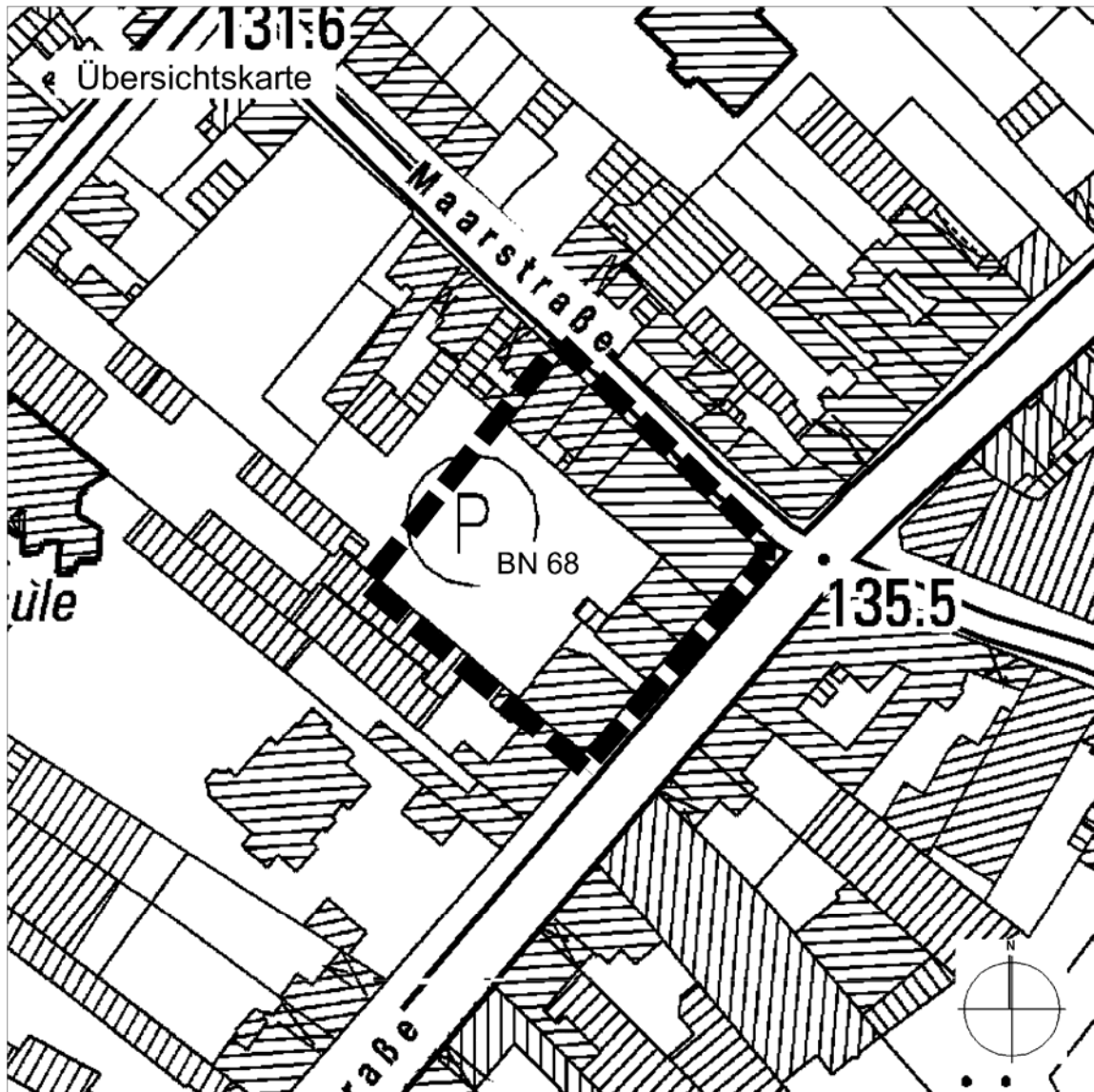


## BEGRÜNDUNG



## **1 Anlass und Ziel der Planung / bisheriges Verfahren**

Anlass der Planung ist ein den Zielen der Stadt Trier entgegenstehendes Baugesuch im Bereich der Liegenschaft Paulinstraße 20-24. Der Grundstückseigentümer beabsichtigte hier das Aufbrechen der bisher weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung mit Errichtung eines Discounter-Marktes und Anordnung der Stellplatzanlage zur Paulinstraße. Die Stadt Trier misst demgegenüber der Beibehaltung der geschlossenen Blockrandbebauung an der Paulinstraße eine überragende städtebauliche Bedeutung bei.

Der Stadtrat hat vor diesem Hintergrund am 25.11.2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans BN 68 „Zwischen Paulinstraße, Maarstraße, Engelstraße und Villa Henn“ gefasst. Zeitnah hierzu wurde eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen.

In Zusammenarbeit zwischen dem Eigentümer und der Stadt wurden Lösungen dahin gehend gesucht, den Discounter unter Wahrung der Blockrandbebauung in den Bebauungszusammenhang zu integrieren. Hierzu wurde zunächst eine Variante mit Beibehaltung der Blockrandbebauung, Schaffung einer Tordurchfahrt und Anordnung des Einzelhandels im Blockinnenbereich favorisiert. Diese Lösung hat sich jedoch bisher als nicht durchführbar erwiesen, da die damit verbundene Schaffung einer Tiefgarage auf denkmalrechtliche Probleme stößt; das Rheinische Landesmuseum hat für den betreffenden Bereich das Vorliegen eines antiken Gräberfeldes aus den ersten Jahrhunderten n. Chr. festgestellt. Trotz intensiver Kooperation auch zwischen Investor und Landesmuseum konnten bisher noch keine tragfähigen Lösungen gefunden werden.

Die Blockrandbebauung wurde zwischenzeitlich abgebrochen; das Ergebnis ist eine Baulücke mit ca. 37 m Länge an Stelle der hier ursprünglich vorhandenen Wohngebäude.

Die Stadt Trier unterstützt weiterhin eine Lösung mit Schließung der Baulücke unter Beibehaltung der geschlossenen Bebauung an der Paulinstraße. Unter Berücksichtigung der zeitlichen Befristung der Veränderungssperre ist indessen eine Lösung erforderlich, mit der die städtebaulichen Ziele der Stadt Trier rechtsverbindlich gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich der Planung nun auf den Blockrandbereich Paulinstraße/Maarsstraße reduziert. Durch geeignete Festsetzungen soll das primäre städtebauliche Ziel der Planung - der Erhalt bzw. die Schaffung einer geschlossenen Bebauung an der Paulinstraße - sichergestellt werden. Die Planung ist vor diesem Hintergrund i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## **2 Rechtlicher Charakter des Bebauungsplans / Verfahren**

Der Bebauungsplan BN 68 „Paulinstraße/Maarsstraße“ hat den Charakter eines einfachen Bebauungsplans i. S. von § 30 Abs. 3 BauGB, da er nicht die in Abs. 1 dargestellten Mindestinhalte enthält. Insofern gilt für die Zulassung von Bauvorhaben im Übrigen § 34 BauGB.

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt, da der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Auch die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete vor, da derartige Gebiete weder im näheren noch im weiteren Umfeld liegen.

### **3 Grabungsschutzgebiet**

Mit Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung eines Grabungsschutzgebietes gemäß § 22 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG) im Bereich der Paulinstraße 20 – 24.

Der Bereich ist im B-Plan gekennzeichnet. Weitere Angaben sind dem Denmalbuch der Stadt Trier zu entnehmen.

### **4 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trier als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung enthält, sind die Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan erfüllt.

### **5 Festsetzungen des Bebauungsplans**

Im Bebauungsplan werden lediglich die überbaubare Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen, die Bauweise sowie die Dachneigung auf der Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 88 LBauO festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der o. a. Planungsziele nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Folgenden erläutert. Der Begründung der Festsetzung vorangestellt ist jeweils der Wortlaut der Festsetzung nach dem Planentwurf in kursiver Schrift.

#### **Baulinien und Baugrenzen.**

*Ein Vor und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der festgesetzten Baulinie kann zugelassen werden. Darüber hinaus kann auch ein Zurücktreten des Gesamtgebäudes um bis zu 0,5 m von der Baulinie zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Tordurchfahrten von bis zu 6,0 m Breite je Baugrundstück sind zulässig.*

Neben der gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ohnehin zulässigen Über- oder Unterschreitung der Baulinie wird auch das Zurücktreten größerer Gebäudeteile bzw. des Gesamtgebäudes zugelassen. Hiermit wird die in der näheren Umgebung bereits gegebene heterogene Struktur der Blockrandbebauung berücksichtigt.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

*Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zwingend mit III im Bereich der Paulinstraße und II bis III im Bereich der Maastrasse*

Die Festsetzung nimmt den Charakter der angrenzenden bzw. bestehenden Bebauung auf. Die Festsetzung mit einer zwingenden bzw. Mindestgeschossigkeit ist erforderlich, um die städtebaulich notwendigen Baukanten in diesem Bereich verbindlich sicherzustellen.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

*Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen als Traufhöhe von 9,0 bis 11,0 m im Bereich Paulinstraße bzw. 6,5 bis 11 m im Bereich der Maarstraße*

Diese Festsetzung orientiert sich ebenfalls an der bestehenden bzw. benachbarten Bebauung und ist erforderlich zur Sicherstellung der Raumkanten.

#### **Bauweise**

*Festsetzung einer geschlossenen Bauweise*

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise berücksichtigt die innerhalb des Planbereichs vorhandene bzw. städtebaulich gewünschte Schließung der Bebauung zu beiden Straßen.

#### **Stellung der baulichen Anlagen**

*Festsetzung der Hauptfirstrichtung an der Maarstraße und der Paulinstraße*

Hiermit wird die bisher klare Struktur mit traufständiger Bebauung an den beiden Straßen auch im vorliegenden Bebauungsplan nachvollzogen

#### **Dachneigung**

*Festsetzung der Dachneigung mit 30-45 Grad*

Mit dieser Festsetzung wird die bestehende bzw. in der Umgebung vorhandene Typik mit Sattendächern auch für das Plangebiet verbindlich festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage von § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

## **6 Auswirkungen der Planung**

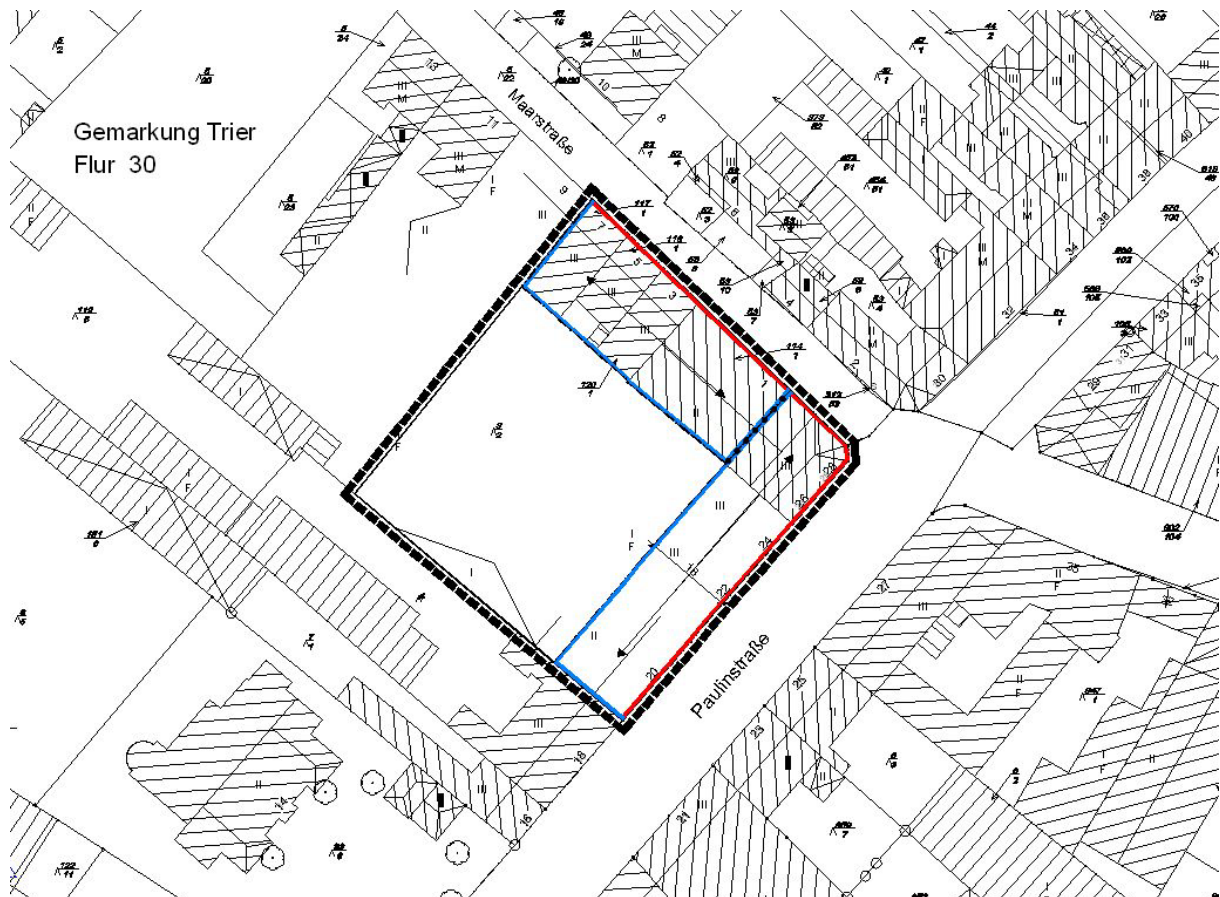
Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird der bisher in dem Gebiet gegebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden bzw. ursprünglich im Plangebiet vorhandenen Bebauung. Von der Planung gehen auch keine Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzungen aus, da diese weiterhin zulässig bleiben.

Im Hinblick auf die weitgehende Übernahme der gem. § 34 BauGB bestehenden Baurechte können die weiteren Auswirkungen der Planung als insgesamt unerheblich eingestuft werden.

## 7 Flächenbilanz

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| räumlicher Geltungsbereich | 2.4728 m <sup>2</sup> |
|----------------------------|-----------------------|

Anlage: Grafik der Planzeichnung



## 8 Finanzielle Auswirkungen

Keine, da sich der Bebauungsplan lediglich auf ein abgeschlossenes, erschlossenes Grundstück bezieht.

Trier, im Oktober 2007

gez. S. Kaes-Torchiani

Simone Kaes-Torchiani  
Beigeordnete