

STADT TRIER • BEBAUUNGSPLAN BOL 29

„Caspar-Olevian-Straße“



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadt- und Verkehrsplanung, Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	3
1.1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Ausgangssituation	5
2.1.	Bebauung und Nutzung	5
2.2.	Verkehrliche Erschließung	5
2.3.	Immissionsbelastungen	5
2.4.	Ver- und Entsorgung	5
2.4.1.	Entwässerung	5
2.4.2.	Wasser- und Gasversorgung	5
2.4.3.	Elektrizitätsversorgung	6
2.5.	Natur und Landschaft	6
2.6.	Eigentumsverhältnisse	6
2.7.	Potentielle Verschattung	6
3.	Verfahrenshinweise	7
3.1.	Bebauungsplanverfahren	7
4.	Planungsvorgaben	7
4.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2.	Raumordnung- und Landesplanung	8
4.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4.4.	Landschaftsplan	9
4.5.	Stadtteilrahmenplan	9
4.6.	Spielraumleitplanung	10
4.7.	Einzelhandelskonzept	10
4.8.	Schutzgebiete und –objekte	10
5.	Planungsziele	11
5.1.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2.	Nutzungskonzept auf dem privaten Baugrundstück	11
5.3.	Nutzungskonzept auf öffentlichen Flächen	12
5.4.	Öffentliche Grünstrukturen	16
5.5.	Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück	17
5.6.	Planungsalternativen	17
6.	Planinhalte und Festsetzungen	18
6.1.	Art der baulichen Nutzung	18
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	19
6.2.1.	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	19
6.2.2.	Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO)	19
6.2.3.	Zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr. 2 BauNVO)	19
6.2.4.	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	19
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	31

6.3.1.	Bauweise (§ 22 BauNVO)	31
6.3.2.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	31
6.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	32
6.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
6.6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	33
6.7.	Örtliche Bauvorschriften	34
7.	Umweltbelange	35
8.	Hinweise und Empfehlungen	35
8.1.	Radon	35
8.2.	Altablagerungen	38
8.3.	Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	38
8.4.	Änderung der Grundstücksentwässerung	39
8.5.	Archäologische Funde	39
9.	Auswirkungen der Planung	39
9.1.	Auswirkungen auf die Umwelt	39
9.1.1.	Menschen	39
9.1.2.	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	41
9.1.3.	Fläche und Boden	41
9.1.4.	Wasser	42
9.1.5.	Klima	42
9.1.6.	Landschaft/ Erholung	43
9.1.7.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	43
9.1.8.	Zusammenfassung Auswirkungen auf die Umweltbelange	43
9.2.	Städtebauliche Auswirkungen	44
9.3.	Zunahme des Verkehrslärms	44
9.4.	Ver- und Entsorgung	44
9.4.1.	Schmutzwasserentwässerung	44
9.4.2.	Regenwasserbewirtschaftung	45
9.4.3.	Wasser- und Gasversorgung	45
9.4.4.	Elektrizitätsversorgung	46
9.4.5.	Beleuchtung	46
9.4.6.	Abfallwirtschaft	46
9.5.	Gender Mainstreaming	46
9.6.	Kosten und Finanzierung	48
9.7.	Bodenordnerische Maßnahmen	48
9.8.	Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags	48
9.9.	Flächenbilanz	48
	Planzeichnung	49
	Quellen	50

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Für ein Grundstück an der Caspar-Olevian-Straße in Olevig liegt ein Baugesuch für ein Neubauvorhaben zu Wohnzwecken vor.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans BOL 8 „Auf der Hill“. Im Hinblick auf die dem Vorhaben entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans BOL 8 ist für die Umsetzung des Baugesuchs die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Auf dem beplanten Grundstück befindet sich eine eingeschossige Bestandsimmobilie mit Stellplätzen, die vormals als Supermarkt genutzt wurde. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt in seiner gültigen Fassung keine vernünftige Umnutzung des Grundstücks zu. Darum soll der in Rede stehende Teilbereich durch einen neuen B-Plan eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung des Areals an der Caspar-Olevian-Straße bauplanungsrechtlich vorbereiten.

Der Bebauungsplan soll an die Stelle der Festsetzungen der bisherigen Bauleitplanung für dessen Geltungsbereich treten.

1.2. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Trier Olevig. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch Bestandsbebauung,
- im Westen durch die St.-Anna-Straße,
- im Süden durch die Caspar-Olevian-Straße.

Größe des Plangeltungsbereiches: rd. 1.390 m²

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Olevig:

Flur 7

Parzellennummer: 112/2, 112/3, 112/4.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Stadtgrundkarte (Stand 07.11.2022).



Abbildung 1: Geltungsbereichsgrenze (Quelle: digitale Stadtgrundkarte (DSGK) der Stadt Trier, Stand: 16.08.2022)

2. Ausgangssituation

2.1. **Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet liegt in Olevig zwischen der Caspar-Olevian-Straße und eines Seitenastes der St.-Anna-Straße. Es ist mit einer leerstehenden, eingeschossigen Gewerbeimmobilie (ehem. Lebensmittelmarkt) bebaut. Die eingeschossige Bestandsbebauung ist mit einem Flachdach ausgeführt. Auf dem Grundstück befinden sich ca. 10 Stellplätze.

Entlang der Caspar-Olevian-Straße befinden sich ca. 11-12 öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung sowie auf öffentlicher Fläche fünf Altglascontainer, zwei Altkleidercontainer und zwei Biotonnen. Auch befindet sich dort ein Briefkasten. Der Bürgersteig knickt am östlichen Ende der Parkplätze schräg ab und verläuft hinter den Parkplätzen bis zur Einmündung der St.-Anna-Straße in die Caspar-Olevian-Straße.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab, so dass das Bestandsgebäude tiefer liegt als die Caspar-Olevian-Straße.

Zum nördlichen Grundstück ist das Plangebiet mit einer Thuja-Schnitthecke eingefriedet.

Auf dem Privatgrundstück befinden sich eine kleine Birke sowie eine Kiefer an der St.-Anna-Straße. Zum Gehweg an der Caspar-Olevian-Straße ist eine strauchheckenartige Struktur aus kleinen Robinien vorhanden.

In einer öffentlichen Fläche (straßenbegleitendes Grün) im Zwickel zwischen Caspar-Olevian-Straße und St.-Anna-Straße steht eine junge Stieleiche.

2.2. **Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung ist auf westlicher Seite durch einen Seitenast der St.-Anna-Straße vorhanden. Hierüber erfolgt aktuell die Zufahrt zum Grundstück.

Ein Anschluss an den ÖPNV erfolgt über unmittelbar an den Standort angrenzende Bushaltestelle (Haltestelle Caspar-Olevian-Straße). Damit ist der Standort auch für (auto-)mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen mit den Linien 7 und 84 gut erreichbar.

2.3. **Immissionsbelastungen**

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung und der rein wohngenutzten Stellplätze können schalltechnische Konflikte auf die Nachbarbebauung ausgeschlossen werden.

2.4. **Ver- und Entsorgung**

2.4.1. **Entwässerung**

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Abwasseranlagen der SWT-AöR, sondern private Grundstücksentwässerungsleitungen.

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen.

2.4.2. **Wasser- und Gasversorgung**

Der Wasseranschluss erfolgt aus der Caspar-Olevian-Straße.

Eine Löschwasserversorgung (als Grundschutz) von 96 m³/h ist gegeben.

Eine Gasversorgung ist nicht möglich.

2.4.3. Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet ist seitens der Elektrizitätsversorgung erschlossen.

2.5. Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bebaute und vollständig versiegelte Flächen, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich. Somit ist im Geltungsbereich bereits ein hohes Maß an Versiegelung vorhanden. Lediglich Randstreifen in Form von Rasenflächen sind als unversiegelte Bereiche gegeben.

Ökologische Risiken werden infolge der Überplanung nicht entstehen, wie in 9.1 erläutert.

2.6. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 112/3 und 112/4 (Gemarkung Olevig, Flur 7) befinden sich im Eigentum des Investors. Zur Realisierung des Bauvorhabens muss der Investor eine noch zu vermessene Teilfläche von ca. 214 qm aus dem städtischen Grundstück Gemarkung Olevig, Flur 7, Nr. 112/12 erwerben. Der Investor hat dem Kaufangebot der Stadt bereits zugestimmt und die Kaufvertragsabwicklung ist für das Jahr 2023 geplant.

Neu herzustellende öffentliche Parkplätze entlang der Caspar-Olevian-Straße sowie der Bürgersteig verbleiben nach Neuabgrenzung der privaten und zukünftig öffentlichen Fläche in städtischem Eigentum.

2.7. Potentielle Verschattung

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BOL 29 mögliche neue Baukörper wird Schatten auf das Gebäude St.-Anna-Straße 121 werfen. Von diesem Schattenwurf sind die südexponierten Wohnräume im linken und rechten Teil des Gebäudes im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss betroffen. Wohnräume in den Obergeschossen 2 bis 7 sind nicht betroffen.

Zur Beurteilung dieser Verschattung wurde eine Verschattungsstudie¹ gefertigt, welches sich an der gültigen Norm DIN EN 17037 „Tageslicht in Innenräumen“ orientiert. Auf die Erläuterungen zu diesem Gutachten sowie die Darstellung des Ergebnisse in Kapitel 6.2 wird verwiesen.

¹ Vgl. Alta4 (2023): Verschattungsstudie zum Bebauungsplan BOL 29 der Stadt Trier. Caspar-Olevian-Straße / St.-Anna-Straße. Trier

3. Verfahrenshinweise

3.1. Bebauungsplanverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen - wie zuvor dargelegt wurde - die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung - abweichend von den bisher gültigen Festsetzungen gem. des gültigen Bebauungsplans BOL 8 - geschaffen werden.

Da es sich um eine Bestandsüberplanung mit Nutzungsänderung innerhalb des Stadtteils Olewig handelt, d. h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB),
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB),
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB),
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Hierbei entfallen das nach Baugesetzbuch geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist.

Die geschilderte Vorgehensweise zum Planverfahren ist gerechtfertigt, da der Bebauungsplan einer Folgebebauung dient, anstelle unbebaute Flächen im Außenbereich heranzuziehen.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

4. Planungsvorgaben

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das geplante Areal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans BOL 8 „Auf der Hill“ und ist darin als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Ein Baufeld für ein eingeschossiges Gebäude in offener Bauweise liegt an der östlichen Grundstücksgrenze.

Entlang der Caspar-Olevian-Straße sind Stellplätze in Senkrechtaufstellung sowie der öffentliche Gehweg dargestellt.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes BOL 29 „Caspar-Olevian-Straße“ treten dessen Festsetzungen an die Stelle der Festsetzungen des Bebauungsplans BOL 8 „Auf der Hill“, ohne dass dieser in einem formellen Verfahren teilaufgehoben werden muss („das neue Recht verdrängt das Alte“).

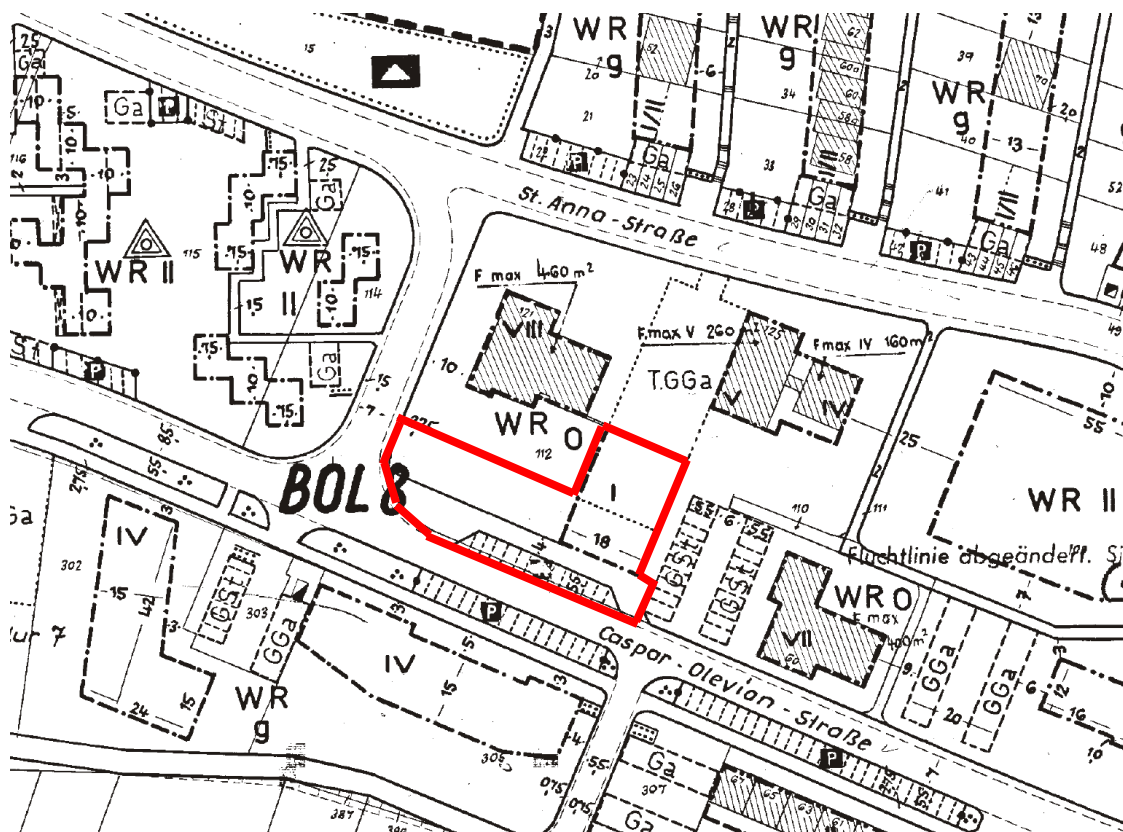


Abbildung 2: Auszug aus Bebauungsplan BOL 8

4.2. Raumordnung- und Landesplanung

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

Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Trier stellt gem. LEP IV (Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung; Entwicklung) als Oberzentrum den Kern eines sog. Entwicklungsschwerpunktes mit oberzentraler Ausstrahlung dar. Nach Grundsatz 50 soll die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung gesichert werden. Indem am Planstandort durch den Investor Wohnungen geschaffen werden, kommt dies der zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum zu Gute.

Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der Regionale Raumordnungsplan weist der Stadt Trier die Funktion eines Oberzentrums sowie Wohn- und gewerblichen Entwicklungsstandorts zu. Das Plangebiet ist als Wohngebiet dargestellt (Nutzung grundsätzlich beizubehalten). Die regionalplanerischen

Funktionszuweisungen für Trier beziehen sich sowohl auf die Bereiche Erholung (E) und Wohnen (W) als auch auf Gewerbe (G). Eine Funktionszuweisung für die Landwirtschaft liegt nicht vor.

Im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (ROPneu) ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

4.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Trier wird der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem gültigen FNP entwickelbar.

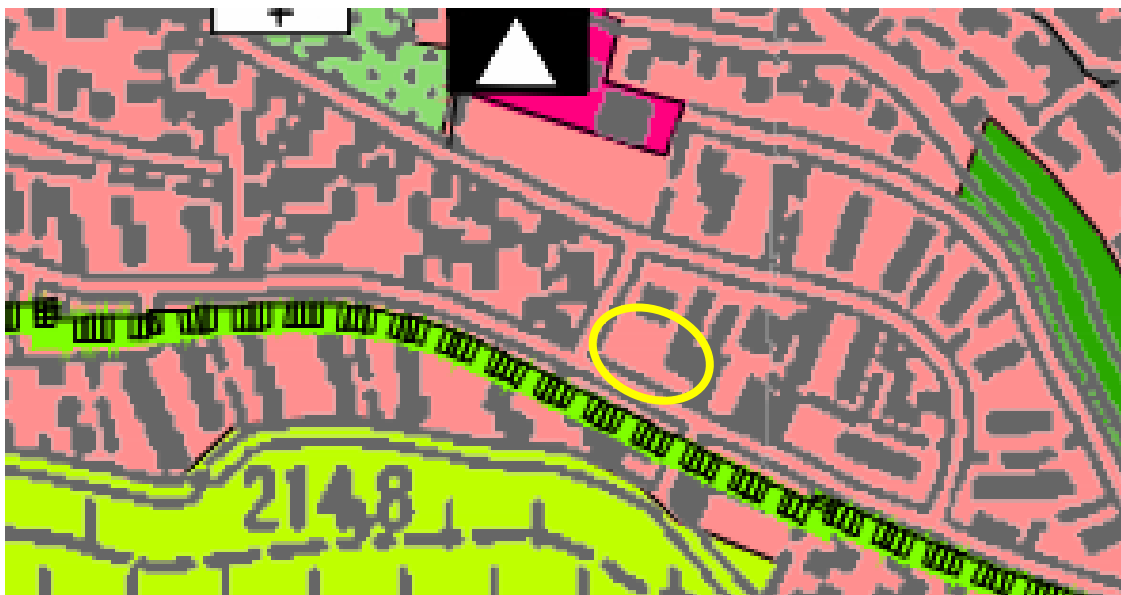


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trier

4.4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Trier (Stadtteillandschaftsplan Olevig) ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt.

4.5. Stadtteilrahmenplan

Der Stadtteilrahmenplan Olevig sieht für den Planungsbereich folgende Ziele vor:

- Errichtung einer Apotheke und Verbesserung der medizinischen Versorgung
 - Einrichtung von Geschäften des täglichen und besonderen Bedarfs
 - Ersatz für den Edeka-Markt
 - Erweiterung des Angebotes des Rewe-Marktes
 - Beibehaltung der Poststelle
- Die leer gefallene Immobilie ist für die o. g. Nutzungen nicht zeitgemäß. Es wird außerdem auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Trier verwiesen (s. Kapitel 4.7).

Die Caspar-Olevian-Straße ist als sanierungsbedürftiger Straßenbereich sowie als beruhigender Straßenbereich dargestellt.

- Der Straßenkörper selbst ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der öffentliche Gehweg und die straßenbegleitenden Parkplätze werden im Rahmen der Planung betrachtet.

4.6. Spielraumleitplanung

In Bezug auf die Spielraumanalyse Olewig bestehen Auf der Hill und im Bereich der St.-Anna-Straße keine Spielraumlücken (Bolzplatz, Spielplatz, Freiflächen sind vorhanden).

Auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes an der Caspar-Olevian-Straße ist ein begrünter und großer Spielplatz mit Übergang in den angrenzenden Naturraum, so dass ausreichend Spielräume für Kinder in der direkten Umgebung des Plangebietes vorhanden sind.

4.7. Einzelhandelskonzept

Für das Plangebiet in Olewig ist kein Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Olewig wird als Integrierte Nahversorgungslage bewertet. Dabei handelt es sich um Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche.

Die in 2015 als Ziel 4 und 5 beschlossenen Zentren werden zukünftig nicht mehr als Zentrale Versorgungsbereiche geführt, da sie faktisch nicht die Voraussetzungen dafür vorhalten. Diese Zentren werden zukünftig als integrierte Nahversorgungslagen geführt, die eine wichtige Funktion für die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung übernehmen.²

Für die Sicherung der Nahversorgung in Wohngebieten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und der Nebenzentren sind neue Nahversorgungsbetriebe in neu geplanten Wohngebieten ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht durch zentrale Versorgungsbereiche oder andere Standorte in direkter Nachbarschaft versorgt sind und in diesen Bereichen kein eigener zentraler Versorgungsbereich oder kein Nebenzentrum entwickelt werden kann.

4.8. Schutzgebiete und –objekte

Im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bauleitplans befindet sich kein Natura-2000-Gebiet.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG-7100-033) mit der Objektbezeichnung „Landschaftsschutzverordnung zum Schutze von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Regierungsbezirk Trier“. Aufgrund der Bestandsbebauung entlang der Caspar-Olevian-Straße können Beeinträchtigungen auf das LSG durch die Neubebauung im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Ansonsten liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und nach § 15 LNatSchG sind nicht vorhanden.

² Gemäß Stadtratsbeschluss aus 2015 erfolgte in 2018 eine Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten und die Fortschreibung des in 2015 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Durchgeführt wurde die Erhebung und Analyse durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) aus Ludwigsburg.

5. Planungsziele

5.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses als Folgebebauung für eine brach gefallene Einzelhandelsimmobilie. Der städtebauliche Entwurf sieht für das Plangebiet eine Anbindung an den Seitenast der St.-Anna-Straße vor. Durch die Planung kommt es auch zur Neuordnung der öffentlichen Flächen an der Caspar-Olevian-Straße (Überplanung der Fläche für u. a. Altglascontainer, Parkplätze).

5.2. Nutzungskonzept auf dem privaten Baugrundstück

Für die Umsetzung des Vorhabens ist der Zukauf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks 112/2 durch den Investor erforderlich. Die Abstimmungen mit der zuständigen Fachstelle der Stadt Trier sind dazu zwischenzeitlich erfolgt, so dass die Verfügbarkeit zugunsten des Bauherren gegeben ist. Der Kauf wird mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgewickelt.

Vorgesehen ist der Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Flachdach zzgl. eines Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss gem. LBauO Rheinland-Pfalz. Die Umsetzung eines Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss ist bauplanungsrechtlich möglich. Dies wird auch durch die Festsetzung der maximalen Oberkante gesteuert. Das Parkgeschoss (ohne Wohn- und Aufenthaltsräume) ist als Vollgeschoss nach LBauO zu werten, da es trotz der Integration in das Gelände im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. An der Caspar-Olevian-Straße wird das Parkgeschoss jedoch nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten.

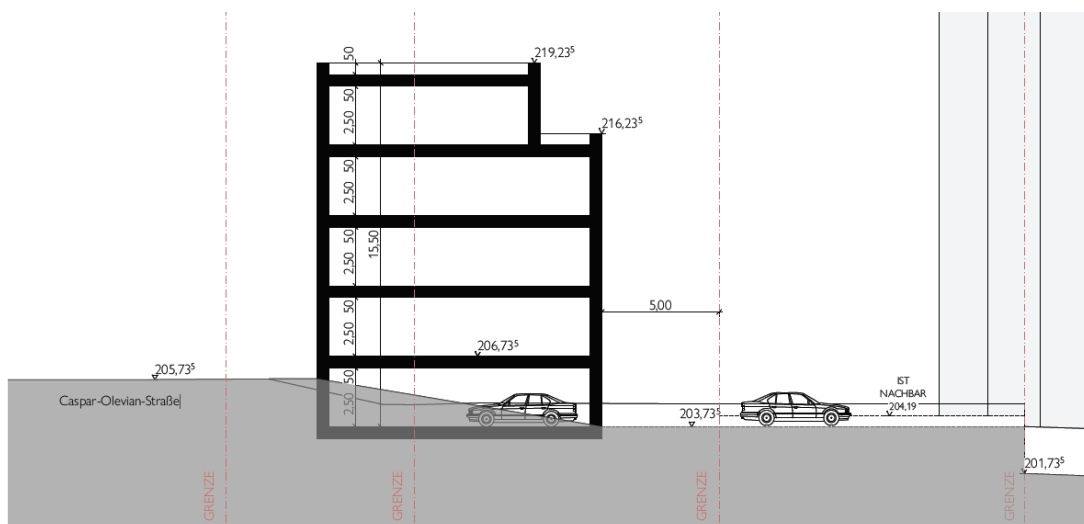


Abbildung 4: Gelände- und Gebäudeschnitt (Pasucha Klepzig Architekten, Stand 27.02.2023)

Die Unterbringung von 18-19 Stellplätzen (St) ist auf dem Baugrundstück möglich; 14 davon werden in dem in das Gebäude integrierten Parkgeschoss verortet, weitere 4 - 5 Stellplätze werden oberirdisch hergestellt. An den Stellplätzen wird sich die Anzahl der Wohneinheiten (WE) orientieren. Unter Berücksichtigung, dass je öffentlich geförderter WE ein Stellplatz und je frei finanziert Wohnung 1,25 Stellplätze je WE nachzuweisen sind, ist folgendes Szenario möglich:

- 6 öffentlich geförderte WE x 1 St = 6 St
- 9 frei finanzierte WE x 1,25 St = 11,25 St (gerundet 12 St)

Eine genaue Aufteilung nach öffentlich gefördertem und frei finanziertem Mietwohnungsbau wird auf Bauantragsebene erfolgen. Der Mindestanteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen von 33% wird nachgewiesen. Hierzu wird zum Satzungsbeschluss eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Investor und der Stadt erfolgen. Auch wird in dem Vertragswerk vereinbart, dass der Anteil an barrierefrei zu errichtenden Mietwohnungen 25% aller Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau betragen wird. Unter Bezugnahme auf die DIN 18040-2 wurde in Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und dem Behindertenbeirat der Stadt Trier ein Katalog erarbeitet. Auf Grundlage dieses Kataloges wurde dem Beschluss des Stadtrates vom 22.09.2020 (Vorlage 440/2020) eine Anlage angehängt, um zukünftig die Auslegung des Kriteriums „barrierefrei“ des Beschlusses klar zu definieren. Damit verbunden sind Anforderungen an die äußere Erschließung des Gebäudes und Treppenhäuser, die innere Erschließung der Wohneinheiten, Badezimmer, Kellerräume, Waschräume und Müllboxen. Darüber hinaus sind die barrierefreien Wohnungen nicht mehr vollständig im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu verwirklichen. Der Beschluss der Verwaltung sieht vor, dass im Geschosswohnungsbau ein Anteil von 25 % der Wohnungen barrierefrei im Sinne der Kriterien zur Beschlussfassung herzustellen sind, wobei davon mindestens 50 % als öffentlich geförderte Mietwohnungen herzustellen sind.

Die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen zu den in das Gebäude integrierten Stellplätzen erfolgt von der St.-Anna-Straße, wie in der Planzeichnung dargestellt. Somit ist die Herstellung einer steilen Rampe, wie es im Fall einer Erschließung von der Caspar-Olevian-Straße aus erforderlich wäre, entbehrlich. Die Stellplätze sind somit alle barrierefrei erreichbar. Ferner wird die bestehende Erschließung des Grundstücks auch weiterhin beibehalten.

Die Breite der privaten Zufahrt auf dem Grundstück ist mit 4,20 m bemessen. Dies genügt als Breite für den Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw (erforderliche Mindestbreite 4,10 m gem. RAST 06).

Eine Aufstellfläche für Abfallbehälter wird sich entweder an der Grundstückszufahrt oder im Bereich der oberirdischen Stellplätze befinden. Näheres dazu bleibt dem Planvollzug vorbehalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Kleinkinderspielplatz gem. LBauO durch die den Vorhabenträger hergestellt.

Die Einfriedungen des beplanten Grundstücks im Zufahrtsbereich müssen so gestaltet werden (Ausführung und Höhe), dass die Sichtverhältnisse auf den öffentlichen Raum für ausfahrende Fahrzeuge gewährleistet ist. Dies gilt es im Planvollzug durch den Bauherren zu beachten.

5.3. Nutzungskonzept auf öffentlichen Flächen

Da für die Umsetzung des Vorhabens der Zukauf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks 112/2 erforderlich ist, sind die künftig in städtischem Eigentum verbleibenden Flächen entlang der Caspar-Olevian Straße neu zu organisieren.

Zunächst entfallen die ca. 12 öffentlichen Parkplätze in Senkrechtaufstellung. Zur Minderung des Parkplatzverlustes, sollen 7 neue Parkplätze in Längsaufstellung parallel zur Caspar-Olevian-Straße geschaffen werden.

Des Weiteren wird die Verlagerung der bisherigen Wertstoffsammelstelle auf die gegenüberliegende Straßenseite erforderlich. Auch dort befinden sich öffentliche Parkplätze, von denen ca. drei Stück für den neuen Standort in Anspruch genommen werden. Damit wird die Versiegelung einer öffentlichen Grünfläche im näheren Umfeld vermieden. Die Kosten für die Verlagerung und entsprechende Herrichtung der Sammelstelle wird vom Vorhabenträger des Neubauvorhabens getragen und im städtebaulichen Vertrag eine Regelung dazu getroffen. Bauplanungsrechtlich sind keine weiteren Schritte zu ergreifen.

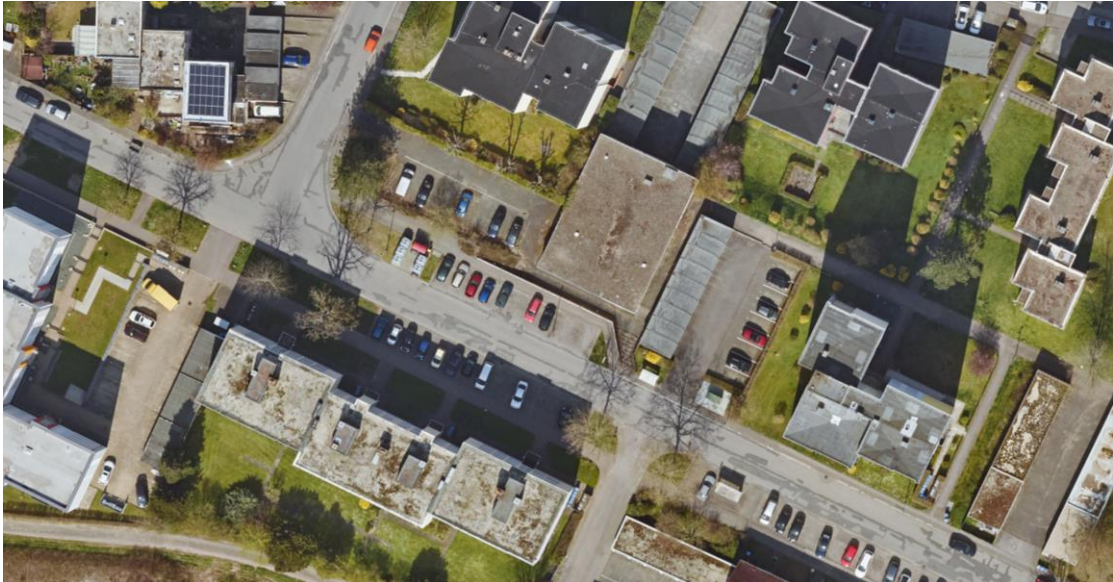


Abbildung 5: Lage der Parkplätze und der Wertstoffcontainer an der Caspar-Olevian-Straße (Quelle: Stadt Trier, GeoBasis-DE / LVerGeoRP)



Abbildung 6: Verlagerung der Wertstoffcontainer auf eine Fläche südlich der Caspar-Olevian-Straße (Quelle: Stadt Trier, GeoBasis-DE / LVermGeoRP)

Aus der Umstrukturierung dieses Bereiches resultiert auch ein neuer Gehweg, der zwischen der künftigen privaten Grundstücksgrenze und den neu entstehenden Parkplätzen verlaufen wird. Westlich und östlich erfolgt der Anschluss an den bestehenden Gehweg auf der Nordseite der Caspar-Olevian-Straße.



Abbildung 7: Lageplan mit Berücksichtigung von 7 Längsparkern mit je 5,70 m Länge

Perspektivisch ist seitens der Stadt Trier ein barrierefreier Ausbau der bestehenden Bushaltestelle „Caspar-Olevian-Straße“ vorgesehen. Für den Ausbau werden 24,0 m ab der Zufahrt zum benachbarten Garagenhof benötigt (Flurstück 112/13). Davon werden 18,0 m für das Hochbord der Haltestelle und jeweils 3,0 m für dessen Absenkung auf Bordsteinhöhe in Anspruch genommen. Dies hat zur Folge, dass langfristig 3 der 7 nun geplanten Längsparkplätze entlang der Caspar-Olevian-Straße wegfallen.

Die Längsparkplätze sollen dennoch zunächst bauplanungsrechtlich vorbereitet und angelegt werden, da der barrierefreie Ausbau der Bushaltestelle aktuell nicht zeitlich projektiert ist. Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich zwischen den geplanten Parkplätzen sind nicht vorgesehen, um so bei der Anlage der barrierefreien Bushaltestelle möglichst viel Spielraum zu haben.



Abbildung 8: Planungsentwurf unter Berücksichtigung eines barrierefreien Ausbaus der Bushaltestelle (Verbleib von 4 Stellplätzen mit je 5,70 m Länge)

Insgesamt wird es durch die Planung zu einem Verlust an öffentlichen Parkplätzen im Straßenbereich kommen. Von den ca. 12 senkrechten Parkplätzen auf der Nordseite der Caspar-Olevian-Straße werden zunächst 5 entfallen. Durch die Verlegung der Wertstoffcontainer auf die Südseite der Caspar-Olevian-Straße werden weitere 3 Parkplätze verloren gehen. Da im näheren Einzugsgebiet um den Geltungsbereich weitere öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen, die größtenteils nicht vollständig ausgelastet sind, ist der Wegfall von 8 Parkplätzen städtebaulich vertretbar. Mit der Schließung des Supermarktes ist der Parkplatzbedarf an dieser Stelle der Caspar-Olevian-Straße ohnehin gesunken, da die Senkrechtparker als Ausweichparkplatz für den Nahversorger zwischenzeitlich obsolet sind.

Bereits im Vorfeld der Planung haben Abstimmungsgespräche mit dem Sachgebiet Planung Verkehrswege stattgefunden, in denen relevante Punkte besprochen wurden, die im Entwurf des Bebauungsplans Berücksichtigung finden und zu denen im Rahmen einer frühzeitigen Ämterbeteiligung die Gelegenheit zur Äußerung bestand. Es wurden dabei keine Bedenken zum Wegfall der öffentlichen Parkplätze formuliert.

5.4. Öffentliche Grünstrukturen

Eine junge Stieleiche befindet sich derzeit in dem straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifen im Einmündungsbereich der St.-Anna-Straße in die Caspar-Olevian-Straße. Durch die Neuordnung des Grundstückszuschnitts im Bereich des neu herzustellenden Gehwegs und der neuen straßenparallelen Stellplätze wird dieses Straßenrandgrün erheblich reduziert. Der Baumstandort wird durch die tiefbaulichen Maßnahmen erheblich beeinträchtigt werden.

Des Weiteren wird das Gelände des privaten Grundstücks nach der Grundstücksneuordnung noch weiter Richtung Caspar-Olevian-Straße um weitere ca. 1,50 m abgegraben. Aufgrund der Geländemodellierung wird der Wurzelraum der Stieleiche gestört. Die Erhaltungsfähigkeit des Baumes steht aufgrund der baulichen Maßnahmen, der näher rückenden Versiegelung und Bebauung auf dem Privatgrundstück in Frage.

Zur Kompensation dieses Baumes wird auf der privaten Grundstücksfläche unweit des entfallenden Baumstandortes die Anpflanzung von zwei standortgerechten, insektenfördernden und/oder vogelfreundlichen Laubbäumen festgesetzt.

5.5. Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück

Die für die neu entstehenden Wohneinheiten nachzuweisenden Stellplätze werden mehrheitlich in einem in das Gebäude integrierten Parkgeschoss nachgewiesen (14 Stück). Weitere 4-5 Stellplätze werden oberirdisch hergestellt.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze von der St-Anna-Straße aus.

Je öffentlich geförderter Wohneinheit ist ein Stellplatz im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Je frei finanzierter Wohneinheit sind 1,25 Stellplätze nachzuweisen.

Insgesamt bedingen sich Wohnungsanzahl und Stellplatzanzahl gegenseitig. Konkreterer Regelungsbedarf besteht auf Ebene des Bebauungsplans nicht und ist dem Planvollzug vorbehalten. Es bleibt festzuhalten, dass alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden können.

5.6. Planungsalternativen

Mit der vorliegenden Planung für die mindergenutzte Fläche im wohnbaulich geprägten Teil von Olevig ergibt sich die Chance zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Indem an eine bereits bestehende Erschließung (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen) angebaut wird, ist zudem der Erschließungsaufwand minimal, da vorhandene Infrastruktur genutzt wird.

Die Errichtung mehrerer neuer Wohneinheiten stellt eine sinnvolle Bebauung alternativ zum Fortbestand des leer stehenden Gebäudes eines ehem. Nahversorgers dar. Demzufolge wird die Neubebauung das Grundstück und damit auch die Gesamterscheinung der Immobilienbrache aufwerten.

Grundstücke im innerstädtischen Bereich, die derartig günstige Voraussetzungen (Grundstücksverfügbarkeit, keine Konflikte mit benachbarten Nutzungen, vorhandene Erschließung, Topographie, gute Verkehrsanbindung etc.) für eine Wohnbebauung aufweisen, bestehen in der Stadt Trier nicht in sehr großem Umfang, so dass eine umfassende Alternativenprüfung obsolet ist. Des Weiteren handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um eine konfliktarme Fläche.

6. Planinhalte und Festsetzungen

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

6.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Festsetzung

a) *Im reinen Wohngebiet sind zulässig:*

- *Wohngebäude,*
- *Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.*

b) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

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

Begründung

Das Plangebiet soll künftig analog der Umgebungsbebauung zu Wohnzwecken dienen. Als Gebietsart wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, so wie es bereits der gültige B-Plan BOL 8 definiert. Neben Wohngebäuden sind im WR auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen zulässig.

Gem. den Vorgaben des § 3 BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

Für den beplanten Bereich in Olewig ist kein Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Olewig wird als Integrierte Nahversorgungslage bewertet. Dabei handelt es sich um Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche. Die in 2015 als Ziel 4 und 5 beschlossenen Zentren werden zukünftig nicht mehr als Zentrale Versorgungsbereiche geführt, da sie faktisch nicht die Voraussetzungen dafür vorhalten. Diese Zentren werden zukünftig als integrierte Nahversorgungslagen geführt, die eine wichtige Funktion für die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung übernehmen.³ Für die Sicherung der Nahversorgung in Wohngebieten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und der Nebenzentren sind neue Nahversorgungsbetriebe in Form von Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfes dienen, in neu geplanten Wohngebieten ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht durch zentrale Versorgungsbereiche oder andere Standorte in direkter Nachbarschaft versorgt sind

³ Gemäß Stadtratsbeschluss aus 2015 erfolgte in 2018 eine Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten und die Fortschreibung des in 2015 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Durchgeführt wurde die Erhebung und Analyse durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) aus Ludwigsburg.

und in diesen Bereichen kein eigener zentraler Versorgungsbereich oder kein Nebenzentrum entwickelt werden kann.

Ausnahmsweise zugelassen werden können außerdem sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Solche Anlagen sind hingegen kein aktueller Planungsgegenstand.

Zu zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.2.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Festsetzung

(Siehe Planeintrag)

Garagengeschosse sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

6.2.2. Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO)

Festsetzung

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

6.2.3. Zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr. 2 BauNVO)

Festsetzung

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen im Sinne von § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO unberücksichtigt.

6.2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

a) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung angegebene Messpunkt von 204,62 m ü. NHN.

- b) *Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Attika.*
- c) *Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahren, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,5 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 10% der Dachfläche des obersten Geschosses nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche um das Maß ihrer eigenen Höhe zurücktreten.*

Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Oberkante sowie der Zahl der Vollgeschosse - gemäß der vorliegenden Objektplanung - ausreichend bestimmt.

Zu Grundflächenzahl:

§ 17 Abs. 1 BauNVO benennt für reine Wohngebiete einen Orientierungswert der GRZ für von 0,4. Dies entspricht auch der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan.

Mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO räumt der Gesetzgeber die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenzen ein. Mit der Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht; die Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. So ist die Umsetzung des Baukonzeptes nur unter dem Vorbehalt einer höheren als nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen GRZ möglich. Mit der Überschreitung der Obergrenze soll insbesondere die Herstellung der Zufahrt, der Müllauffstellfläche und von Stellplätzen sichergestellt werden. Für die Außenwirkung ist dies jedoch aus verschiedenerlei Gründen unschädlich, da die außerhalb der Hochbauten liegenden Teile eingegrünt werden. Zur Minimierung der Flächenversiegelung wird ein extensives Gründach entstehen und die Versickerungsrate wird durch die Wahl versickerungsfähiger Beläge begünstigt.

Im Bestand sind im Geltungsbereich bereits 1.178 m² vollversiegelt bzw. mit der Bestandsimmobilie überbaut. Lediglich 213 m² sind unversiegelte Vegetationsfläche (Wiese, Pflanzstreifen für Schnitthecke und Robiniengebüsch).



Abbildung 9: Bestand vollversiegelte und unversiegelte Flächen im Geltungsbereich

Unter Berücksichtigung der hier getroffenen Festsetzungen zur Flächennutzung und des Maßes der baulichen Nutzung wird sich künftig folgendes Verhältnis der Flächenversiegelung ergeben:

Fläche WA	GRZ I 0,4	GRZ II 0,7
1.232 m ²	1.232 m ² x 0,4 = 492,8 m ²	1.232 m ² x 0,7 = 862,4 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
158 m ²		
Maximale Versiegelung gesamt im Geltungsbereich		862,4 m ² + 158 m ² = 1.020,4 m ²

Indem für die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen im WR festgesetzt wird, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind, wird die Versickerungsrate im Plangebiet begünstigt. Somit ist von weniger als 862,4 m² Vollversiegelung auf der WR-Fläche auszugehen. Auch die Tatsache, dass die nutzbaren Dachflächen extensiv zu begrünen sind, sorgt dafür, dass das anfallendes Niederschlagswasser gepuffert wird und der Grad der Versiegelung minimiert wird. Auch die Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse im Nahbereich des Neubaus werden dadurch minimiert.

370,6 m² müssen als Grünflächen hergestellt werden. Damit ergibt sich ein Zugewinn an unversiegelter Grünfläche von 157,6 m² im gesamten Geltungsbereich.

Zu Geschossflächenzahl:

Nach § 17 BauNVO gilt ein Orientierungswert von 1,2 für die Geschossflächenzahl (GFZ) in einem WR. Damit wird sichergestellt, dass es bei voller Ausnutzung der GRZ 0,4 im Rahmen des Bauantragsverfahrens und auch bei denkbaren künftigen Umbaumaßnahmen nicht dazu kommen wird, dass auf mehr als drei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss Wohnungen entstehen.

Gemäß § 21a Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO sind die Flächen von Garagengeschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen. Das bedeutet, dass wenn das Parkgeschoss ein Vollgeschoss nach LBauO ist, dessen Flächen nicht auf die GFZ anzurechnen sind. Da dort ohnehin Wohn- und Aufenthaltsräume ausgeschlossen sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ausnutzung von maximal drei Vollgeschossen zu Wohnzwecken. Es kommt zusätzlich zu der bauplanungsrechtlichen Absicherung, dass das Parkgeschoss nicht zu Wohn- und Aufenthaltszwecken genutzt wird.

Zu Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse:

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe soll gemeinsam mit der Anzahl der zulässigen drei Vollgeschosse die Höhenentwicklung des neuen Gebäudes im Plangebiet gesteuert werden, damit sich das Neubauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Geltungsbereich mit der Benennung der maximalen Oberkante (OKmax) in m über NHN festgesetzt. Die Höhe der maximalen Oberkante wird als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Hierbei wurde die zulässige Oberkante so gewählt, dass zusätzlich zu den drei zulässigen Vollgeschossen noch ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ausgebildet werden kann. Bei dem zulässigen Flachdach ist dies der höchste Punkt der Attika im Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss gem. LBauO Rheinland-Pfalz).

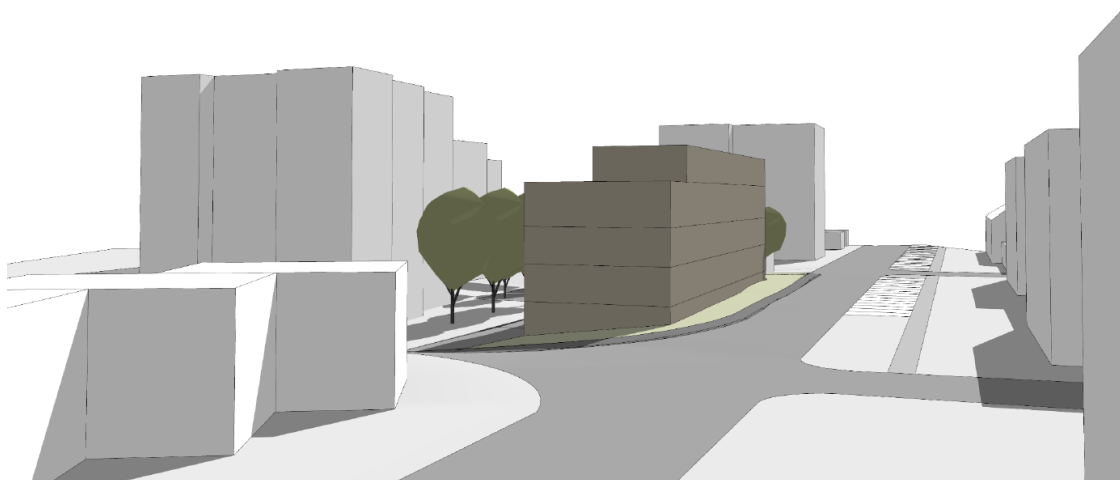


Abbildung 10: Perspektive, Blick entlang Caspar-Olevian-Straße Richtung Osten (Pasucha Klepzig Architekten, Stand)

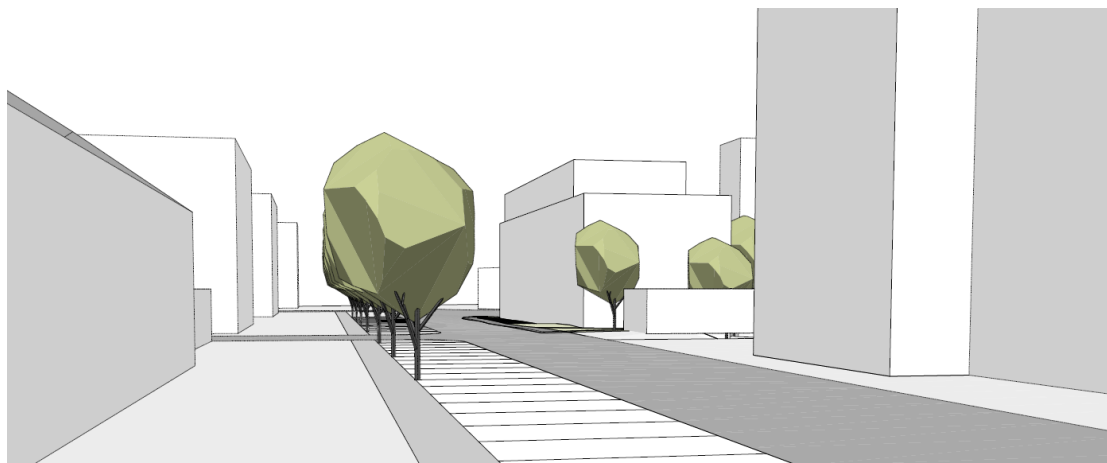


Abbildung 11: Perspektive, Blick entlang Caspar-Olevian-Straße Richtung Westen (Pasucha Klepzig Architekten)

Die Gebäudehöhen in der direkten Umgebung des Geltungsbereiches sind unterschiedlich. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein achtgeschossiges Gebäude mit einer Gebäudeoberkante von ca. 227,4 m ü NHN. Das Neubauvorhaben wird mit drei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses mindestens ca. 7,40 m bei Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante niedriger sein.

Die im Süden befindlichen viergeschossigen Wohngebäude an der Caspar-Olevian-Straße 69, 71 und 73 umfassen eine Höhe von ca. 13,10 – 13,50 m und liegen ca. 0,30 m oberhalb der erschließenden Straße. Damit wird das geplante Gebäude im Geltungsbereich mit ca. 13,50 m Höhe (inkl. Staffelgeschoss) über der Caspar-Olevian Straße der Höhe der viergeschossigen Nachbarbebauung entsprechen bzw. diese geringfügig unterschreiten (s. Abbildung 13). Damit wird sich das geplante Bauvorhaben, in Bezug auf die gem. Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe, in die direkte Umgebungsbebauung einfügen. Es greift die Höhe der südlichen Viergeschossiger an der Caspar-Olevian-Straße auf und bildet einen städtebaulich sinnvollen Übergang zum nördlich liegenden Achtgeschossiger.

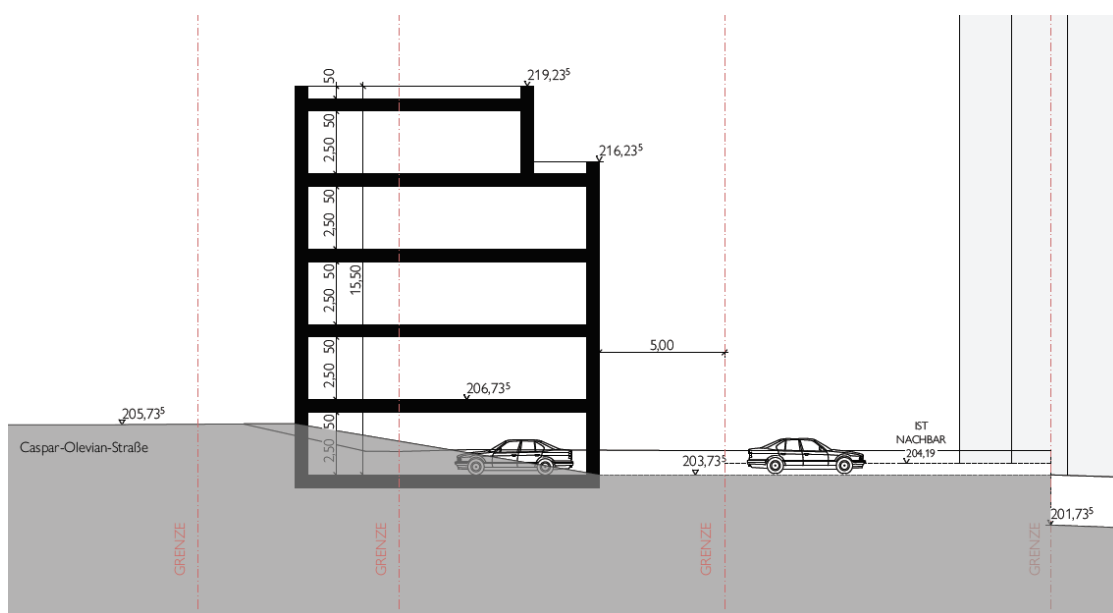


Abbildung 12: Gebäudeschnitt mit geplanten Oberkanten (Pasucha Klepzig Architekten)

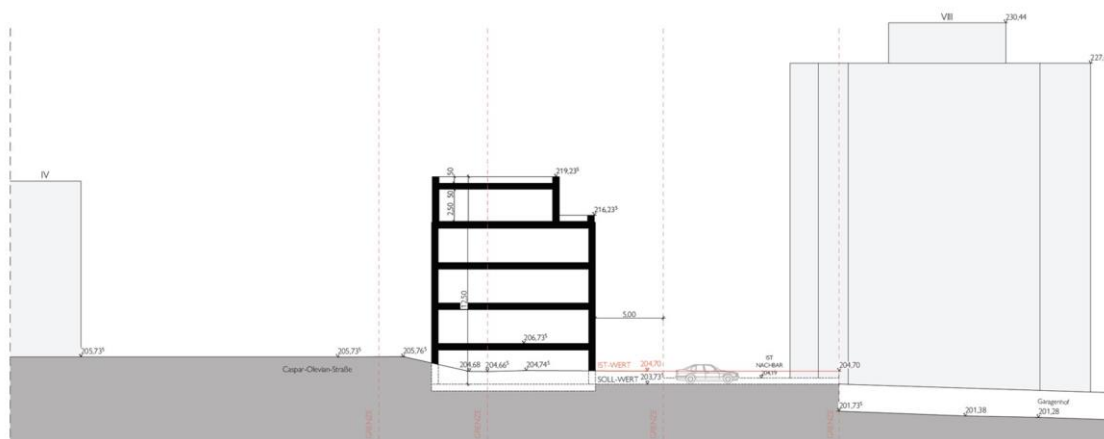


Abbildung 13: Gebäudeschnitt mit südlicher und nördlicher Nachbarbebauung (Pasucha Klepzig Architekten)

Das Parkgeschoss im Untergeschoss wird zwar wie ein Kellergeschoss in das Gelände integriert, allerdings wird es sich aufgrund der Geländetopographie um ein Vollgeschoss nach LBauO handeln, das im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Um die barrierefreie Zugänglichkeit zu den Stellplätzen und dem Gebäude gewährleisten zu können, den Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und auch, um den Eingriff in das Erdreich zu minimieren, wird im Bebauungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss als Garagengeschoss zugelassen. Gem. § 21a Abs. 1 BauNVO ist es nicht auf die Zahl der drei zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Mit Hilfe dieser Textfestsetzung wird außerdem bauplanungsrechtlich sichergestellt, dass sich in dem Parkgeschoss keine Wohnräume oder sonstigen Aufenthaltsräume befinden.

Auswirkungen auf das Planungskonzept und die Umsetzung von drei Vollgeschossen oberhalb der Caspar-Olevian-Straße ergeben sich durch diese Festsetzung nicht. Der bauplanungsrechtliche Rahmen erlaubt nur maximal drei Vollgeschosse mit Wohn- und Aufenthaltsräumen.

Belichtung und Besonnung:

Bei einer Bebauung sind neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen.

Die Voraussetzung der Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht den in § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten und bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Planungsleitsätzen. Anhaltspunkte für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthält der Katalog des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zur Beurteilung von städtebaulichen Missständen. Missstände können u. a. eintreten, in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten. Weitere allgemeine Anforderungen sind in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften der LBauO enthalten, insbesondere in den Vorschriften über Abstandsflächen und Belichtung. Um sicherzustellen, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung der Nachbarbebauung kommt, werden die erforderlichen Mindestabstandsflächen zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung direkt auf dem Baugrundstück nachgewiesen (s. Abbildung 14).

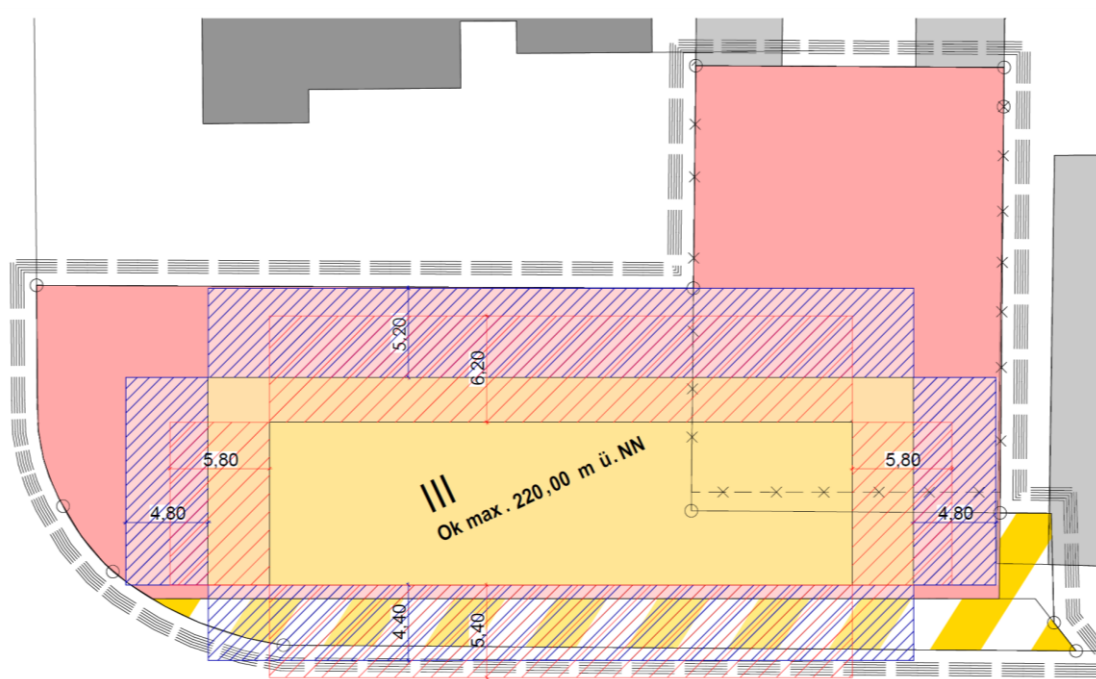


Abbildung 14: Darstellung Abstandsflächen auf dem Grundstück (Blaue Schraffur = Abstandsflächen Vollgeschosse, rote Schraffur = Abstandsflächen Staffelgeschoss)

Um die Auswirkungen der Nachverdichtung in Bezug auf die Verschattung der Bestandsbebauung zu betrachten, erfolgte eine Bewertung der Verschattung hinsichtlich Zumutbarkeit gemäß DIN EN 17037 – Tageslicht in Innenräumen im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung⁴.

Der Verschattungsanalyse wird die aktuell gültige Norm DIN EN 17037 «Tageslicht in Innenräumen» zugrunde gelegt. Sie hat die DIN 5034-1 abgelöst. Darin ist in mindestens einem Wohnraum eine Mindestanzahl von 1,5 Stunden direkten Sonnenlichts an einem klaren wolkenlosen Bezugstag zu gewährleisten. Nach DIN EN 17037 entspricht dies der Empfehlungsstufe «gering». Als Bezugstag wird gem. Hamburger Handreichung⁵ der 21. März gewählt. Gem. DIN EN 17037 wird lediglich die Besonnung bei einer Höhe der Sonne über 11° über dem Horizont berücksichtigt.

Da sich diese DIN auf die Belichtung von Innenräumen bezieht, kann diese nur bedingt herangezogen werden. Bestimmte Beurteilungstiefen können nicht abgedeckt werden, da notwendige Informationen nicht vorliegen. Insbesondere fehlend die Grundrisse des betroffenen Gebäudes. Es wird jedoch die Besonnung an der Innenseite der Räume (an der Innenseite der Fenster) beurteilt, d. h. Eigenverschattung durch Fensterleibung und vorstehende Balkonseitenwände sowie Balkone im darüber liegenden Geschoss werden

⁴ Vgl. Alta4 (2023): Verschattungsstudie zum Bebauungsplan BOL 29 der Stadt Trier. Caspar-Olevian-Straße / St.-Anna-Straße. Trier

⁵ Vgl. Handreichung der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, Abteilung Bauleitplanung: Handreichung: Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung

berücksichtigt. Ebenfalls wird eine Bewertung des Einflusses der vorhandenen Vegetation (Bäume) vorgenommen. Inhaltlich ist es sinnvoll, den vorhandenen Baumbestand mit zu berücksichtigen. Die Bäume spenden im Sommer den gewünschten Schatten, reduzieren das Aufheizen des Gebäudes, tragen positiv zum Mikroklima bei, binden CO₂ und schlucken Schall. Sie wirken zudem verschönernd auf die Aussicht. Eine Beibehaltung des Baumbestandes ist daher erstrebenswert und fließt in die Verschattungsanalyse ein.

Hinsichtlich des Sonnenlicht ist die nördlich angrenzende Bestandsbebauung, d. h. die Wohneinheiten des Gebäudes St.-Anna-Str. 121 betroffen. Es handelt sich hierbei um ein 8-stöckiges reines Wohngebäude, von dem je Stockwerk zwei Wohneinheiten nach Süden und damit in Richtung des Neubauvorhabens exponiert sind. Es ist davon auszugehen, dass das Wohnzimmer und damit Hauptaufenthaltsraum je Wohnung das Zimmer mit der breiten Fensterfront und Zutritt auf den Balkon darstellt. Maßgeblich für die Begutachtung sind damit die Fenster A1 sowie B8 in den Geschossen EG bis 7. OG an der Innenseite der Außenwand zum Balkon (s. Abbildung 15).

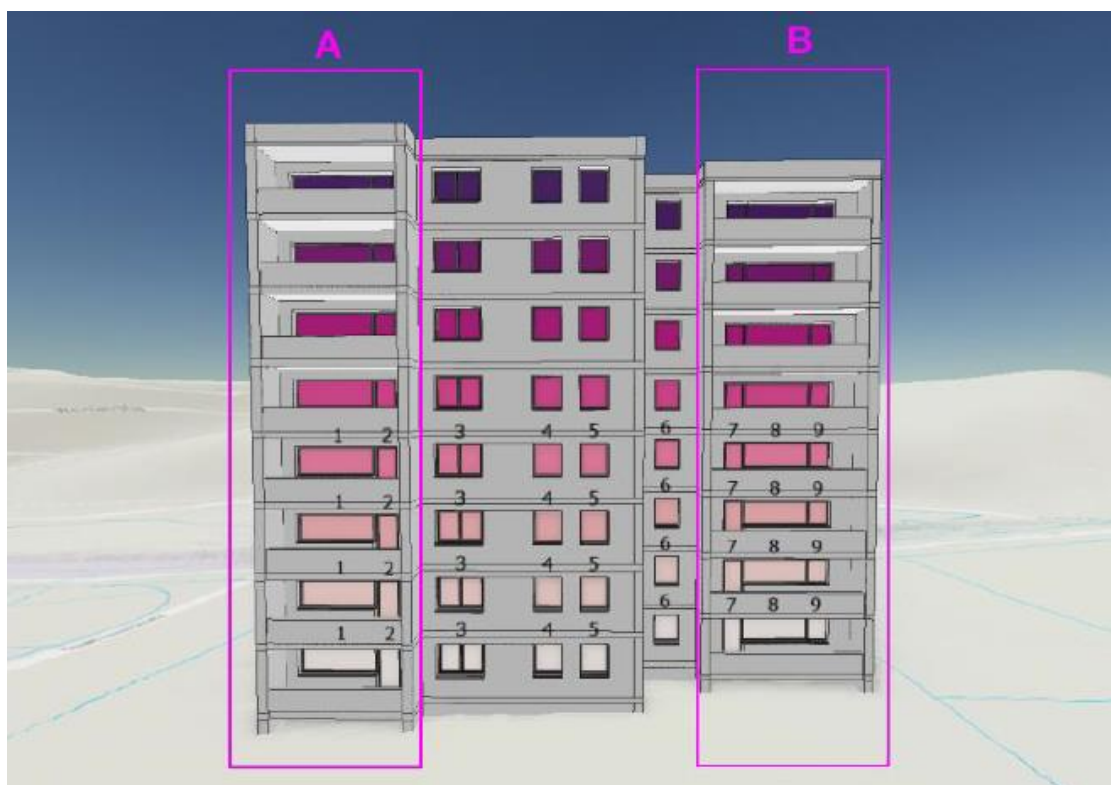


Abbildung 15: Gliederung der südseitigen Fassade des Gebäudes St.-Anna-Straße 121 (Alta4)

Die Messung erfolgt an der Außenseite des jeweiligen Raums, d. h. an der Innenseite der Außenwand zum Balkon.

Das Ergebnis der Verschattungsuntersuchung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- 1) Ohne Berücksichtigung der Verschattung durch Bestandsvegetation beträgt die Besonnung in den unteren beiden Etagen mindestens 4,7 Stunden (Stichtag 21.03.) und erreicht die Empfehlungsstufe «hoch» (s. Abbildung 16).



Abbildung 16: Besonnung am 21.03. im IST-Zustand – ohne Berücksichtigung von Verschattung durch Vegetation (Alta 4)

- 2) Unter Berücksichtigung der Verschattung durch Bestandsvegetation beträgt die Besonnung in den unteren beiden Etagen mindestens 3,3 Stunden und erreicht die Empfehlungsstufe «mittel» (s. Abbildung 18).

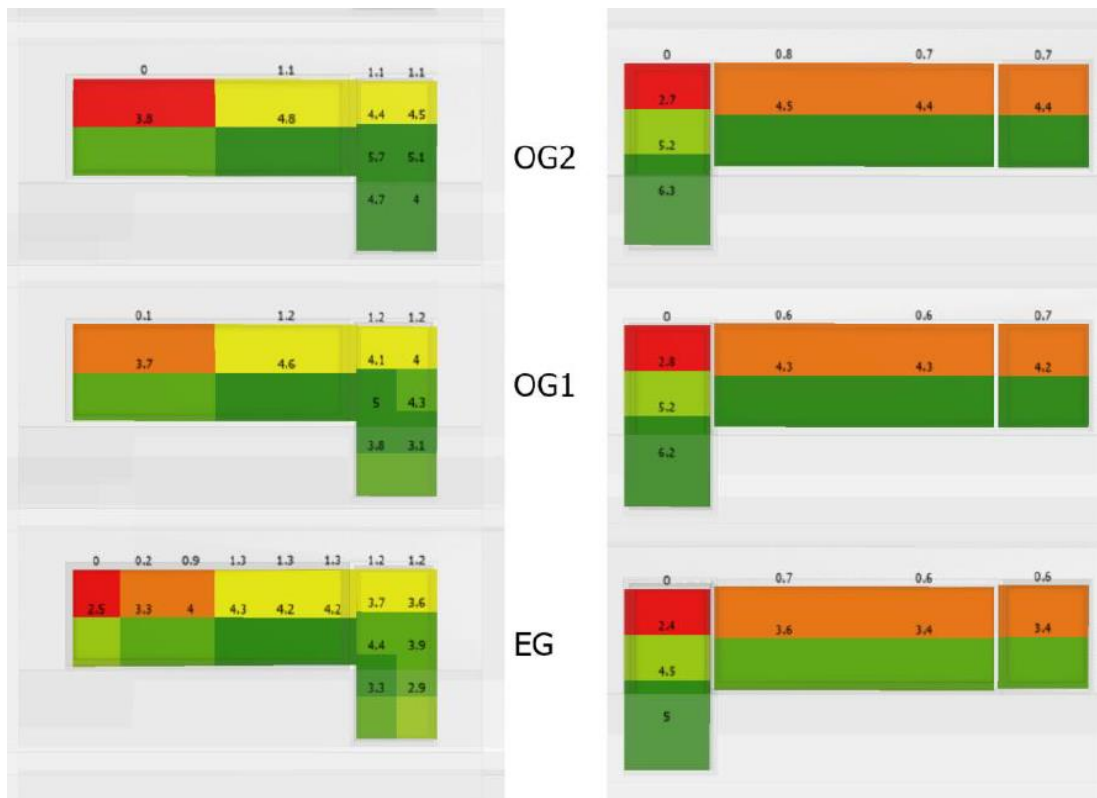


Abbildung 17: Besonnung am 21.03. im IST-Zustand unter Berücksichtigung des Schattenwurfs der Bestandsvegetation (Alta 4)

- 3) Unter Berücksichtigung der Verschattung durch das Neubauvorhaben sowie die Bestandsvegetation beträgt die Besonnung im EG in der östlichen Wohnung mindestens 2,7 Stunden und erreicht die Empfehlungsstufe «gering» an der Schwelle zu «mittel». In der westlichen Wohnung im EG beträgt die Besonnung mindestens 3,3 Stunden, was der Empfehlungsstufe «mittel» entspricht (s. Abbildung 18).

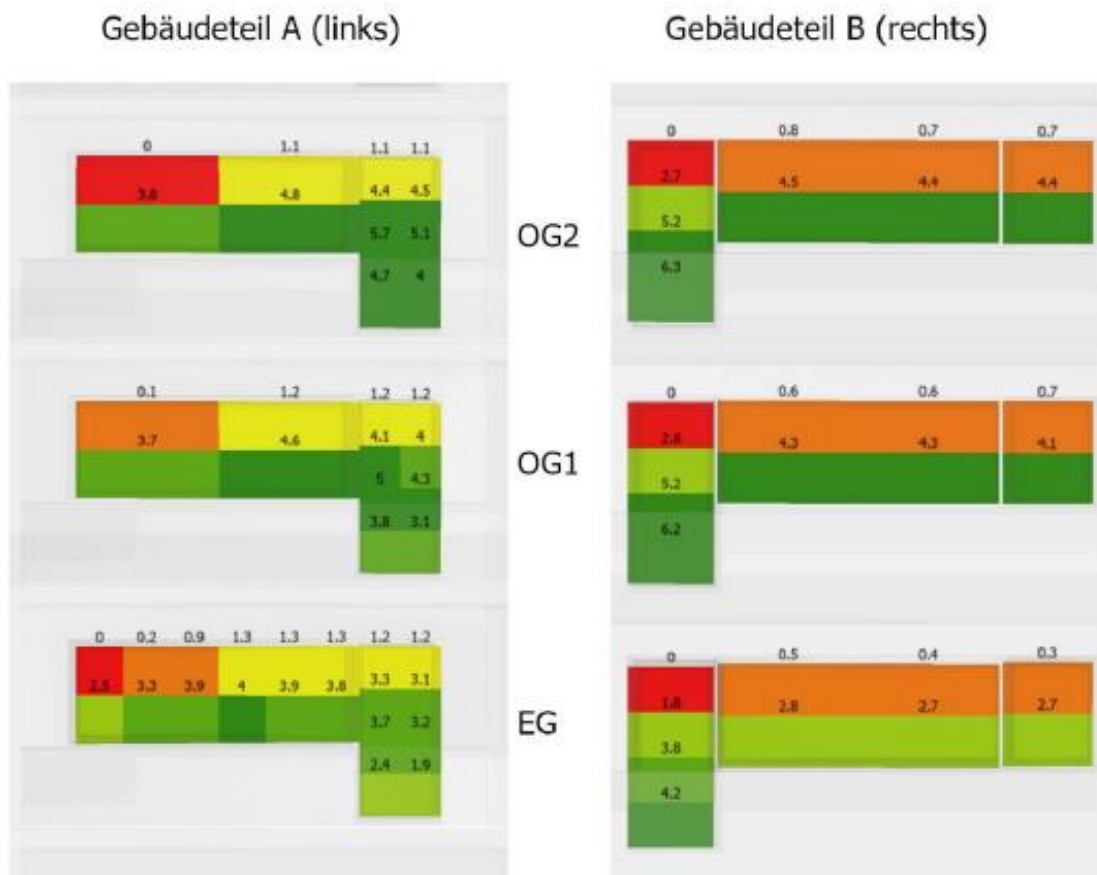


Abbildung 18: Besonnung am 21.03. im IST-Zustand unter Berücksichtigung des Schattenwurfs von Neubau und Bestandsvegetation (Alta 4)

Die Verschattungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung des Neubaus sich lediglich in den Erdgeschosswohnungen nennenswerte Auswirkungen ergeben. Im relevanten Fensterbereich (unterer Streifen) verschlechtert sich die Besonnung im Gebäudeteil A um bis zu 0,4 Stunden (24 Minuten), im Gebäudeteil B um bis zu 0,8 Stunden (48 Minuten).

In absoluten Zahlen bleibt die Besonnung der Erdgeschosswohnungen jedoch auch nach Realisierung des Neubauvorhabens und Erhalt der Bestandsbäume bei der Empfehlungsstufe «mittel» und somit im akzeptablen Bereich. Die Besonnungsdauer liegt mit minimal 2,7 Stunden in allen Wohneinheiten des betroffenen Gebäudes mehr als eine Stunde über dem laut DIN EN 17034 geforderten Wert von 1,5 Stunden. Die Verschattungswirkung des neuen Baukörpers auf die Umgebung ist damit als zulässig und zumutbar anzusehen.

Einbindung in die Umgebungsbebauung:

Des Weiteren fügt sich das geplante Neubauvorhaben auch in die städtebauliche Gesamtsituation zwischen der Caspar-Olevian-Straße und der St.-Anna-Straße ein, in der Gebäude mit unterschiedlicher Geschossanzahl vorhanden sind (3 Vollgeschosse – 8 Vollgeschosse). Bei den dreigeschossigen Gebäuden Caspar-Olevian-Straße 23, 54 und 56 sowie St. Anna-Straße 127, 129, 131, 133, 135, 137 und 139 werden die Abstandsflächen auf dem jeweiligen Grundstück bzw. in einzelnen kleinen Bereichen im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen. Die Abstandsfläche des Gebäudes Caspar-Olevian-Straße 60 ragt sogar über die öffentlichen Fußwege in die nördlichen Nachbargrundstücke hinein. Bei dem fünf- bzw. sechsgeschossigen Gebäude St.-Anna-Straße 125 ragt ein Teil der Abstandsfläche in das westlich angrenzende Nachbargrundstück, das als Garagenhof zu bewerten ist. Das gleiche trifft auf das achtgeschossige Gebäude St.-Anna-Straße 121 zu. Auch hier kommt es zum Hineinragen der Abstandsfläche in den Garagenhof. Der eingeschossige Nahversorgungsmarkt, der zugunsten des Neubauvorhabens abgerissen werden soll, liegt außerdem in der Abstandsfläche des Gebäudes St.-Anna-Straße 121. Die Neubebauung wird sich entlang der Caspar-Olevian-Straße befinden, so dass es zukünftig zu keiner Überlappung der Abstandsfläche mit einem Gebäudeteil kommen wird. Was die Abstandsflächen betrifft, wird sich die Situation an dieser Stelle städtebaulich verbessern.

Bei Betrachtung der Abstandsflächen des Neubaus im Geltungsbereich zeigt sich, dass diese im Norden und Osten innerhalb des Grundstücks bzw. im Süden in der öffentlichen Straßenfläche liegen, was bis zur Mitte der Verkehrsfläche zulässig ist. Nachbargrundstücke bleiben damit frei von eventuellen Baulasten. Bei der Ermittlung der Abstandsfläche wurde von einem worst-case-Fall unter Annahme der maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 220,0 m ü NHN ausgegangen. Um die Abstandsfläche innerhalb des Baugrundstücks nachzuweisen, kann es sein dass die überbaubare Grundstücksfläche und die maximal zulässige Gebäudeoberkante von 220 m über NHN nicht in Gänze ausgeschöpft werden können. Je weiter die Gebäudeaußenkante zur nördlichen Grundstücksgrenze vorrückt, desto niedriger muss das Gebäude werden.

Da auch bei der Bestandsbebauung zwischen St.-Anna-Straße und Caspar-Olevian-Straße bereits Abstandsflächen von Wohngebäuden auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, wird mit der vorliegenden Planung und den damit einhergehenden Abstandsflächen im öffentlichen Straßenraum kein Präzedenzfall im Quartier geschaffen.

Insgesamt werden bei Betrachtung der bestehenden Abstandsflächen der näheren Umgebung und der neu ausgelösten Abstandsflächen keine neuen Betroffenheiten entstehen, die über die jetzigen Betroffenheiten hinausgehen. Die Abstandsflächen der dreigeschossigen Wohngebäude der näheren Umgebung liegen innerhalb der privaten Grundstücke oder in öffentlichen Flächen. Der städtebaulichen Eigenart des Gebietes wird entsprochen.

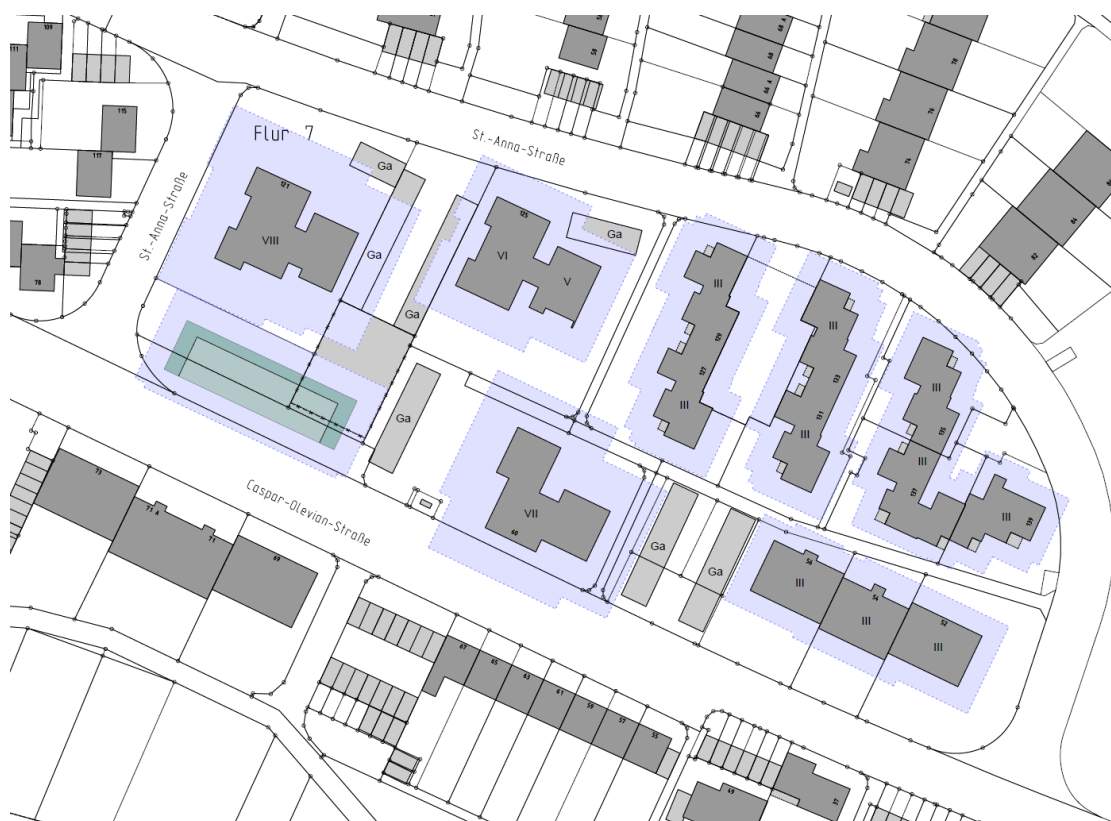


Abbildung 19: Gebäude zwischen Caspar-Olevian-Straße und St.-Anna-Straße mit Abstandsflächen (lila Flächen)

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

6.3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Festsetzung

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

6.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Festsetzung

(Siehe Planeintrag)

Begründung

Im Geltungsbereich wird analog der Bestandsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze orientiert sich an den umliegenden Straßen, so dass die Straßenflucht aufgegriffen wird. Es entsteht eine klare Raumkante in Verbindung mit der anschließenden Bestandsbebauung. Weiterer Regelungsbedarf besteht nicht.

6.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festsetzung

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Begründung

Stellplätze sollen innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan zulässig sein. Diese Festsetzung dient dazu, den ruhenden Verkehr in die dafür festgesetzten Flächen zu lenken und somit zu ordnen.

Um bei der Konkretisierung der Planung auf Bauantragsebene genügend Spielraum zu geben, sind der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen (z. B. Elektrizität, Wasserver- und -entsorgung) im gesamten Plangebiet auch zulässig, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzung

- a) *Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Laubgehölzanteil anzulegen.*
- b) *Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher in geeigneten Arten/Sorten zu verwenden. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr zu ersetzen.*
- c) *Die in der Planzeichnung als anzupflanzen festgesetzten Bäume können vom festgesetzten Standort um bis zu 2 m in alle Richtungen verschoben werden.*
- d) *Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zufahrten und Zuwegungen im WR sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.*
- e) *Die Dachflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung bestehend aus einheimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen*

für Dachterrassen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugschächte, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen).

Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Anlagen ebenfalls zu begrünen sind.

Begründung

Im Bebauungsplan werden zur Mindestdurchgrünung anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Die entsprechend der maximal zulässigen GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen und die Erschließung nutzbarer Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Bei der Gehölzauswahl sind zudem standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher zu verwenden.

Hinsichtlich der Befestigung von Zuwegungen und Zufahrten sowie Stellplätzen im Plangebiet wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen sie mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster, o. ä. befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu reduzieren. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie den Bodenwasserhaushalt reduziert.

Gründächer wirken sich insbesondere in stark besiedelten und urbanen Bereichen positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Staub wird aus der Luft herausgefiltert, die Luft durch latente Wärmeerzeugung gekühlt und mit Sauerstoff angereichert. Weiterhin helfen Gründächer dabei, im Winter Energie zu sparen und Sorgen im Sommer gleichzeitig für Kühlung. Zudem bieten begrünte Dächer wertvollen Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel. In Kombination mit Solaranlagen zur Erzeugung klimaneutralen Stroms können Gründächer somit einen wesentlichen Beitrag gegen die Klimaerwärmung und dem Naturschutz (Insektensterben) beitragen. Die nutzbaren Dachflächen sind darum mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung erfolgt mit heimischen Gräsern und/oder Sedum. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Photovoltaikanlagen zulässig. Die Anforderungen an den Brandschutz sind bei der Anlage eines Solargründachs in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen.

6.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die neu zu ordnende öffentliche Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Fußweg“ und „Parkplatz“ festgesetzt. Diese Flächen bilden den geplanten Zustand im öffentlichen Straßenrandbereich der Caspar-Olevian-Straße ab und setzen für künftige Flächenaufteilung für den ruhenden sowie den Fußgängerverkehr dar.

Entlang der Verkehrsflächen wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

6.7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzung

Dachform und Dachgestaltung

- a) *Im Geltungsbereich sind bei Neubauten ausschließlich Flachdächer (FD) bis 5 Grad Neigung zulässig.*
- b) *Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind zulässig.*

Fassadengestaltung

Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien bzw. Beschichtungen sind nicht zulässig.

Gartenbereiche

Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig. Ausgenommen davon sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze.

Begründung

Die Gestaltung der Baukörper hat hohen Einfluss auf das Siedlungsgesamtbild. Daher kommt dem Vorhabenträger auch eine große Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Der Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper 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 diese eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen, wie die Festsetzung von Flachdächern orientieren sich an der Struktur der bestehenden Bebauung. Die festgesetzte Oberkante darf nicht überschritten werden.

Ebenso wie die Gestaltung der Dächer spielt auch die Fassadengestaltung eine wesentliche Rolle bei der Erscheinung der Folgebebauung. Deshalb werden auch gestalterischen Festlegungen hinsichtlich der Fassadenausbildung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wird besonderer Wert darauf gelegt, dass solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere ortsuntypisch und störend erscheinen würden. Aus diesem Grund werden leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien und Beschichtungen ausgeschlossen.

Um die Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches zu fördern, sind die nicht überbauten Flächen, d. h. Flächen, die nicht für Wohngebäude, Stellplätze, Zuwegungen und die Erschließung genutzt werden, flächig zu begrünen. Flächige Abdeckung mit wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen sind nicht zulässig. Ziel ist

es nicht-ökologische Schotter-/Kiesgärten zu verhindern, die sich an warmen Sommertagen nachteilig auf die klimatischen Verhältnisse auswirken und zu einer größeren Aufheizung im Plangebiet führen.

7. Umweltbelange

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB geführt. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten dementsprechend als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen besteht im vorliegenden Fall nicht. Der Bebauungsplan bereitet keine neue Bebauung vor, sondern es geht lediglich um eine Nutzungsänderung im Bestand, die gem. gültigem Planrecht nicht möglich wäre.

8. Hinweise und Empfehlungen

8.1. Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 -100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

Für den Menschen birgt Radon in der Atemluft ein gesundheitliches Risiko, es wird insbesondere in Zusammenhang mit der Entstehung von Lungenkrebs gebracht. In Deutschland existieren zu Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/m³ für die Innenraumluft für Neu-

und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/m^3 zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20 bis 40 kBq/m^3
- Radonvorsorgegebiet II: über 40 bis 100 kBq/m^3
- Radonvorsorgegebiet III: über 100 kBq/m^3

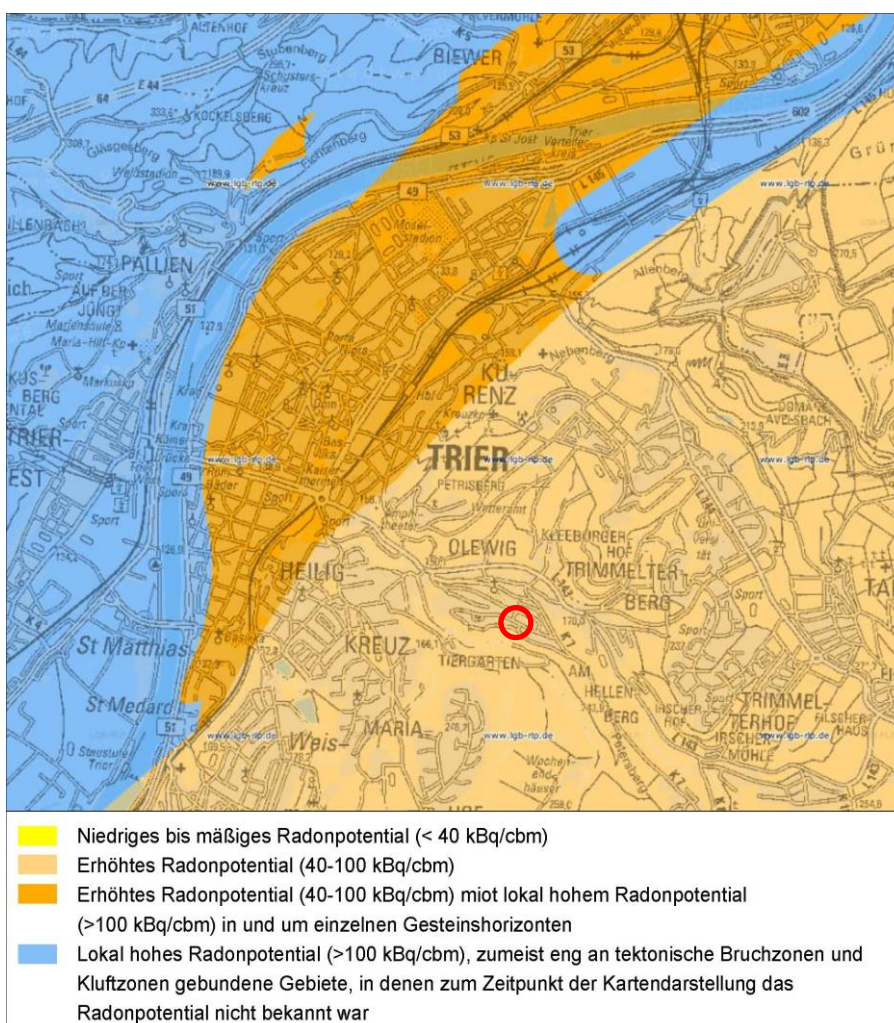


Abbildung 20: Radonkarte (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau)

Der hier abgebildete Ausschnitt aus der landesweiten Karte des Radonpotenzials (Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz) beruht bisher auf nur wenigen Messungen und ist deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich. Die Karte kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein, sondern es bedarf gesonderter Untersuchungen.

Wie vom Landesamt für Geologie und Bergbau ausgeführt, schwankt die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere

Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Vergleichbare Gutachten anderer Städte zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem Radonpotenzial von 40-100 kBq/cbm (Radonvorsorgegebietsklasse II). Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude. Aus diesem Grund erfolgt nachstehender Hinweis für die privaten Bauherren:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschrüzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Radonmessungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur

verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Die Ergebnisse der Radonmessungen sollen dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

8.2. Altablagerungen

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärischer Altstandorte oder gewerblich-industrieller Altstandorte sowie das Auftreten von Auswertungsfehlern oder Abweichungen (z. B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) kann nicht ausgeschlossen werden.

8.3. Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 24.03.2020 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

8.4. Änderung der Grundstücksentwässerung

Für relevante Änderungen an den Grundstücksentwässerungsanlagen oder der Abwasserzusammensetzung sind bei der SWT-AÖR Entwässerungsanträge einzureichen.

8.5. Archäologische Funde

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen oder Fundobjekte bekannt. Sollten allerdings bei den Erdarbeiten für die Baumaßnahme bislang unbekannt archäologische Befunde zutage gefördert werden, wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht gem. § 16-17 DSchG Rheinland-Pfalz hingewiesen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Auswirkungen auf die Umwelt

9.1.1. Menschen

a) Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Belastungen durch Verkehrslärm ein, welche ursächlich durch die umliegenden Straßen verursacht sind. Da es sich jedoch im Wesentlichen um Anliegerverkehr der umgebenden Wohnbebauung im Stadtteil handelt, sind keine unzumutbaren Belastungen anzunehmen.

Auch durch die rein wohngenutzten Stellplätze im Geltungsbereich ist keine unzumutbare Belastung auf die Nachbarbebauung anzunehmen, denn es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht (vgl. § 12 Abs. 2 BauNVO), in einem Allgemeinen Wohngebiet bzw. Reinen Wohngebiet (Art der baulichen Nutzung in der direkten Umgebung gem. Bebauungsplan BOL 8) keine unzumutbaren Störungen hervorrufen. Bereits jetzt findet Parkverkehr auf dem Plangrundstück statt.

b) Luft

Die bioklimatische Belastung im Plangebiet wird als Belastungsbereich bezeichnet. Der Siedlungsraum ist gering, in Einzelfällen mäßig belastet. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Kaltluftleitbahnen mit hoher Bedeutung verlaufen außerhalb des Siedlungsbereichs, südlich durch das Tiergartental.




Abbildung 21: Auszug aus der Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet, Planungshinweise Stadtklima, Analysefall 2005

Legende

Grün- und Freiflächen

Hohe stadtklimatische Bedeutung

 Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen. **Hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.

Mittlere stadtklimatische Bedeutung


 Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima. **Mittlere Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei nutzungsintensivierenden Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen möglichst gering halten.

Geringe stadtklimatische Bedeutung


 Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete und/oder unbedeutender Kalt-/Frischlufthproduktion. **Geringe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.

Siedlungsräume


Wirkungsbereich der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung

 Gute Durchlüftung; überwiegend **geringe bis keine** bioklimatische Belastung.


Klimatisch günstige Siedlungsräume

 **Hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren und weiterer Verdichtung.

Belastungsbereiche

 Siedlungsräume mit **geringer, in Einzelfällen mäßiger** bioklimatischer Belastung. **Hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.

Potenzielle verkehrsbedingte Luftbelastung der Siedlungsräume entlang von Hauptverkehrsstrassen

 NO₂-Konzentration > 80 µg/m³ während einer austauscharmen Wetterlage

Luftaustausch

 Abgrenzung der Kaltlufteinzugsgebiete

Kaltluftleitbahnen mit hoher Bedeutung



Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Vermeidung baulicher Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten. Bauhöhe möglichst gering halten, Neubauten längs zur Luftleitbahn ausrichten, Randbebauung möglichst vermeiden, Erhalt des Grün- und Freiflächenanteils.

Kaltluftleitbahnen mit mittlerer Bedeutung



Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Vermeidung baulicher Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten. Bauhöhe möglichst gering halten, Neubauten längs zur Luftleitbahn ausrichten, Randbebauung möglichst vermeiden, Erhalt des Grün- und Freiflächenanteils.

 Gewässer

 Straßenfläche

 Gleisfläche

c) Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte oder gewerblich-industriellen Altstandorte bekannt. Derzeit gehen vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens oder der Gesundheit aus.

9.1.2. Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Es handelt sich um vom Menschen weitgehend veränderten, kulturbetonten Lebensraum mit einem Hohen Maß an Versiegelung und keinem relevanten Gehölzbestand. Einzig eine Steieleiche auf dem städtischen Grundstück im Einmündungsbereich St.-Anna-Straße / Caspar-Olevian-Straße ist erhaltungswürdig.

Eine signifikante Biotopwertigkeit ist aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur ebenso wenig anzunehmen wie ein Vorkommen planungsrelevanter Pflanzen- und Tierarten.

Die im Plangebiet zu erwartende Vogelarten sind weit verbreitet, anpassungsfähig, bauen ihre Nester jährlich neu und sie sind nicht gefährdet. Direkte Verluste besetzter Nester, ggf. mit der Tötung von noch nicht flugfähigen Jungvögeln oder der Verlust der Gelege sind aufgrund der Bestimmungen des § 39(5)2 BNatSchG (Verbot von Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September) ausgeschlossen.

Selbst wenn einzelne Brutplätze vorübergehend oder dauerhaft infolge der Planungen beseitigt werden, bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten, da für die Arten die Möglichkeit zum Ausweichen im nahen Umfeld besteht.

Die Bedeutung für den Biotopverbund wird als gering angesehen.

Durch die Neuanlage von Grünflächen, Baumplantungen und die Regelung zur maximal zulässigen Grundflächenzahl kommt es im Plangebiet sogar zu einer Verbesserung der örtlichen Situation im Vergleich zur bislang bestehenden, nahezu vollständigen Versiegelung. Der Entfall der Steieleiche kann damit kompensiert werden.

9.1.3. Fläche und Boden

a) Fläche

Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und es wird eine Nutzungsänderung hin zu Wohnbebauung angestrebt. Dem Leitbild der Innenentwicklung wird damit im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs erfüllt.

b) Boden

Laut Landesamt für Geologie und Bergbau ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit erhöhtem Radonpotential (40 - 100 kBq/m³) ermittelt wurde. Zu näheren Ausführungen in Bezug auf Radon wird auf Kapitel 8.1 verwiesen.

9.1.4. Wasser

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden, ebenso wie Wasserschutzgebiete.

Infolge des hohen Versiegelungsgrads im Geltungsbereich kann bereits jetzt keine Versickerung von Niederschlagswasser stattfinden.

Als Zielsetzung wird die Verhinderung bzw. die Minimierung von Schadstoffeinträgen sowie die Neuschaffung von Grünflächen formuliert.

9.1.5. Klima

Das Plangebiet selbst ist als bioklimatisch belasteter Siedlungsraum mit weniger günstigen Belastung bewertet.

Ferner liegt der Geltungsbereich außerhalb des Wirkungsbereichs der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung. Die Kaltluftproduktivität ist als nicht relevant einzustufen.

Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen wird als gering eingestuft. (Luft)Austauschbarrieren werden nicht geschaffen. Zum Schutzgut Luft siehe Ausführungen unter Punkt 9.1.1.



Abbildung 22: Auszug aus der Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet, Prognose 2025, Plan-Fall (2015)

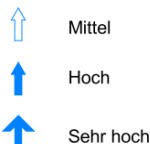
Legende

Ausgleichsräume

Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen

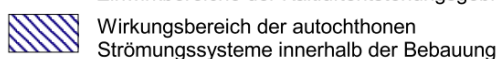


Kaltluftmassenstrom und Strömungsrichtung in den Kaltlufteinzugsgebieten



Wirkungsräume

Einwirkbereiche der Kaltluftentstehungsgebiete



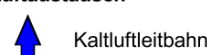
Verkehrsbedingte Luftbelastung der Siedlungsräume entlang von Hauptverkehrsstraßen *



Bioklimatische Belastung der Siedlungsräume



Luftaustausch



9.1.6. Landschaft/ Erholung

Aufgrund der Umsetzung einer Planung innerhalb des Stadtgebietes wird vorliegend der Landschaft kein Offenland zur Etablierung von Bauflächen entzogen. Es kommt nicht zum weiteren „Landschaftsverbrauch“.

Infolge der vorhandenen Umgebungsbebauung mit vier- bis achtgeschossigen Wohngebäuden ist die geplante Bebauung aus diesen Bereichen nur im Nahbereich wahrnehmbar. Eine Fernwirkung der Neubebauung kann aufgrund der umliegenden Bestandsgebäude ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet.

9.1.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet sind nicht betroffen. Auch sind auf der Fläche keine archäologischen Fundstellen oder Fundobjekte bekannt.

9.1.8. Zusammenfassung Auswirkungen auf die Umweltbelange

Insgesamt kann festgehalten werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als Überplanung eines bestehenden Baurechts die Möglichkeit ergriffen worden ist, die Festsetzungen im Hinblick auf Umwelt, Natur und Landschaft gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zu optimieren. Eine Verschlechterung bei Umsetzung des Bebauungsplans gegenüber der Beibehaltung bzw. weiteren Umsetzung der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes liegt nicht vor

9.2. Städtebauliche Auswirkungen

Dem siedlungsstrukturellen Leitbild der Stadt Trier liegt im Sinne der landesplanerischen Zielsetzung grundsätzlich der Leitgedanke einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zugrunde. Im Rahmen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen werden. Auch durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß soll diese Zielsetzung unterstützt werden. Um die weitere Inanspruchnahme von Flächen zu verringern bzw. zu verhindern, sind die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten und bestehende Erschließungssysteme aufzugreifen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf ein Bestandsgebiet. Infolge der Überplanung zur Nutzungsänderung wird die Fläche mit dem leerstehenden Gebäudekomplex eines ehem. Nahversorgermarktes einer bedarfsgerechten neuen Nutzung zugeführt.

Weder städtebaulich relevante Auswirkungen (Leerstände, Beeinträchtigungen des Stadtbilds usw.) noch eine Verschlechterung der Versorgungsstruktur ist zu erwarten. Vielmehr wird mit der Folgebebauung einem städtebaulichen Missstand vorgebeugt.

9.3. Zunahme des Verkehrslärms

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nutzungsänderung auf einem innerstädtischen Grundstück durch eine Folgebebauung. Verkehrszunahmen sind nicht zu erwarten, da der ehemalige Gebäudekomplex eines Nahversorgers durch einen Wohnungsneubau ersetzt wird. Der in der Vergangenheit bestehende Kundenverkehr wird durch den Anliegerverkehr der Bewohner ersetzt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Entwicklung des Plangebiets, kein spürbar höherer Mehrverkehr auf den bestehenden Straßen entsteht. Eine eventuelle Zunahme des Verkehrslärms auf den umgebenden Straßenabschnitten wird als nicht wesentlich und somit zumutbar eingeschätzt.

Für rein wohngenutzte Tiefgaragen und Stellplätze gibt es keine rechtsverbindliche Grundlage zur Bewertung der Schallimmissionen, da diese im eigentlichen Sinne keine gewerbliche Nutzung darstellen und somit auch nicht zu den übrigen gewerblichen Quellen als Gesamtbelastung hinzuzurechnen sind. Eine Tiefgaragenzufahrt für die Wohnnutzung ist als baurechtlich zulässige Anlage zu werten, die in einem Reinen Wohngebiet zulässig und verträglich ist. Es ist darum keine unzumutbare Belastung anzunehmen, denn es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht (vgl. § 12 Abs. 2 BauNVO), in einem Wohngebiet keine unzumutbaren Störungen hervorrufen.

9.4. Ver- und Entsorgung

9.4.1. Schmutzwasserentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann über das bestehende Kanalnetz erfolgen.

9.4.2. Regenwasserbewirtschaftung

Da es sich um eine Nutzungsänderung auf einem Grundstück innerhalb des Stadtteils Olewig handelt, sind keine besonderen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlich.

Eine Zunahme des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt nicht, da die im Rahmen der zulässigen GRZ sowie deren Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nicht in Anspruch genommenen Flächen grünordnerisch anzulegen sind. Damit werden im Vergleich zum Status-quo Flächen entsiegelt und Niederschlagswasser kann an Ort und Stelle versickern.

Bisher bestehen im Geltungsbereich ca. 213 m² unversiegelte Fläche (Wiese, Pflanzstreifen für Schnitthecke und Robiniengebüsch). Durch den Rückbau des Verbrauchermarktes einschl. dessen Stellplätze und die Neuordnung der öffentlichen Flächen an der Caspar-Olevian-Straße werden nach Planvollzug ca. 370,6 m² unversiegelte Fläche entstehen. Eine Verschärfung der Abflüsse durch Mehrversiegelung ist somit ausgeschlossen.

Im Bestand sind im Geltungsbereich 1.178 m² vollversiegelt bzw. mit der Bestandsimmobilie überbaut. Unter Berücksichtigung der hier getroffenen Festsetzungen zur Flächennutzung und des Maßes der baulichen Nutzung wird sich künftig folgendes Verhältnis der Flächenversiegelung ergeben:

Fläche WA	GRZ I 0,4	GRZ II 0,7
1.232 m ²	1.232 m ² x 0,4 = 492,8 m ²	1.232 m ² x 0,7 = 862,4 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
158 m ²		
Maximale Versiegelung gesamt im Geltungsbereich		862,4 m ² + 158 m ² = 1.020,4 m ²

Indem für die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen im WR festgesetzt wird, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind, wird die Versickerungsrate im Plangebiet begünstigt. Somit ist von weniger als 862,4 m² Vollversiegelung im WR auszugehen. Die Dachflächen werden begrünt und das anfallende Niederschlagswasser wird zum Teil mit den Komponenten Verdunstung und Rückhaltung auf dem Flachdach bewirtschaftet.

370,6 m² müssen als unversiegelte Grünflächen hergestellt werden. Damit ergibt sich ein Zugewinn an unversiegelter Grünfläche von 157,6 m².

9.4.3. Wasser- und Gasversorgung

Der Wasseranschluss aus der Caspar-Olevian-Straße ist möglich.

Bei Abriss des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 112/3 ist auf die Abtrennung des bestehenden Hausanschlusses zu achten.

Eine Gasversorgung ist nicht möglich.

9.4.4. Elektrizitätsversorgung

Im Rahmen der Planung ist auf die in öffentlichen Flächen verlegten Niederspannungsversorgungskabel zu achten. Im Vorfeld ist das Hausanschlusskabel zu St.-Anna-Straße Nr. 121 und ggf. Caspar-Olevian-Straße Nr. 62 aus dem Baufeld zu verlegen.

9.4.5. Beleuchtung

Sollten die öffentlichen Beleuchtungsmaste, bedingt durch den Neubau, versetzt werden müssen, so gehen die Kosten zu Lasten des privaten Bauherren.

9.4.6. Abfallwirtschaft

Im Gebiet werden die nach Art- und Menge typischen Abfälle anfallen. Die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen wird sichergestellt werden.

9.5. Gender Mainstreaming

Im Katalog der Belange, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, sieht das Baugesetzbuch gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 vor, dass die „sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer [...]“ als zu berücksichtigender Belang aufgenommen werden. Dadurch wird auch dem Anliegen des Gender Mainstreaming Nachdruck verliehen, durch die Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer, auch bei der Bauleitplanung auf das Ziel der tatsächlichen Gleichstellung von Frauen und Männern hinzuwirken. Grundsätzlich werden im Rahmen der Aufstellung von städtebaulichen Planungen aller Art, die unterschiedlichen Belange aller Menschen von jeher berücksichtigt.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet Kriterien welche die Auswirkungen der Planung unter dem Thema „Geschlechtergerechtigkeit“ aufnehmen. In jedem Bauleitplanverfahren ist die Erfüllung der Kriterien zu überprüfen und zu bewerten. Aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Planungs- und Standortfaktoren sind jedoch nicht in jedem Planverfahren alle Kriterien gleichermaßen anwendbar oder relevant. Darüber hinaus können im Einzelfall zusätzliche Information oder auch alternative Festsetzungen erläutert werden.

Im vorliegenden Planverfahren umfasst der Geltungsbereich eine bereits bebaute Fläche. Es erfolgt in erster Linie eine bestandsorientierte Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung i. V. m. einer Neustrukturierung der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Plangebiet ist über den umliegenden Bestand hinsichtlich Nutzungs- und Verkehrsinfrastruktur gänzlich eingebunden. Vor dem Hintergrund dieser Planungs- und Standortfaktoren können die in der nachfolgenden Tabelle grau dargestellten Prüfkriterien nicht betrachtet werden.

fd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt
1.	Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege		
1.1	Festsetzung von Flächen für wohnungsnaher Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume		
1.2	Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal	x	

1.3	Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte		
1.4	Festsetzung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle (z. B. Mischung von Einfamilienhäusern mit Geschosswohnungsbau) und von gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe (Nutzungsflexibilität)	x	
2.	Sicherheit		
2.1	Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen	x	
2.2	Festsetzung von ausreichenden Wegen und Erschließungsflächen am Siedlungsrand bzw. in Grünflächen als öffentliche Flächen (damit Beleuchtung ermöglicht ist)		
2.3	Vermeidung von Bauflächenfestsetzungen und Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum, die zu Sichtbarrieren führen		
2.4	Bevorzugung raumbildender Bauweisen mit belebten Erdgeschoßzonen in Misch-, Gewerbe- und Kerngebieten (z. B Blockrandstrukturen, Vermeidung blinder Fassaden)		
2.5	Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen		
3.	Freiräume		
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnah Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen		
3.2	Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)		
4.	Wohnen		
4.1	Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr		
4.2	Festsetzung von ausreichenden Flächen für Nebenanlagen zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Abfallbehälter) und Kommunikation (z.B. Gemeinschaftsräume, Gäste, überdachte Freibereiche)	x	
4.3	Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)	x	
5.	Mobilität		
5.1	Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)		
5.2	Sicherung ausreichender Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum durch Einplanung ausreichender Querschnitte für Gehwege, Plätze und Querungsmöglichkeiten)	x	

5.3	Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld	(x)	
5.4	Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung		
5.5	Einbindung von Fahrradabstellanlagen in das belebte städtebauliche Umfeld		
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden)	x	

9.6. Kosten und Finanzierung

Durch die Planung entstehen auf Seiten der Stadt keine Kosten. Die Kostenübernahme der externen Planung erfolgt durch den künftigen Vorhabenträger.

9.7. Bodenordnerische Maßnahmen

Es handelt sich um ein erschlossenes und bebautes Gebiet in Privateigentum. Zur Realisierung der geplanten Bebauung ist eine Flächenveräußerung seitens der Stadt an den Bauherren erforderlich. Die Verfügbarkeit eines Randstreifens der Parzelle 112/2 ist zugunsten des Bauherren gegeben. Hierzu wurde die erforderliche Vorabstimmung getroffen. Der Flächenzukauf erfolgt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes.

9.8. Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags

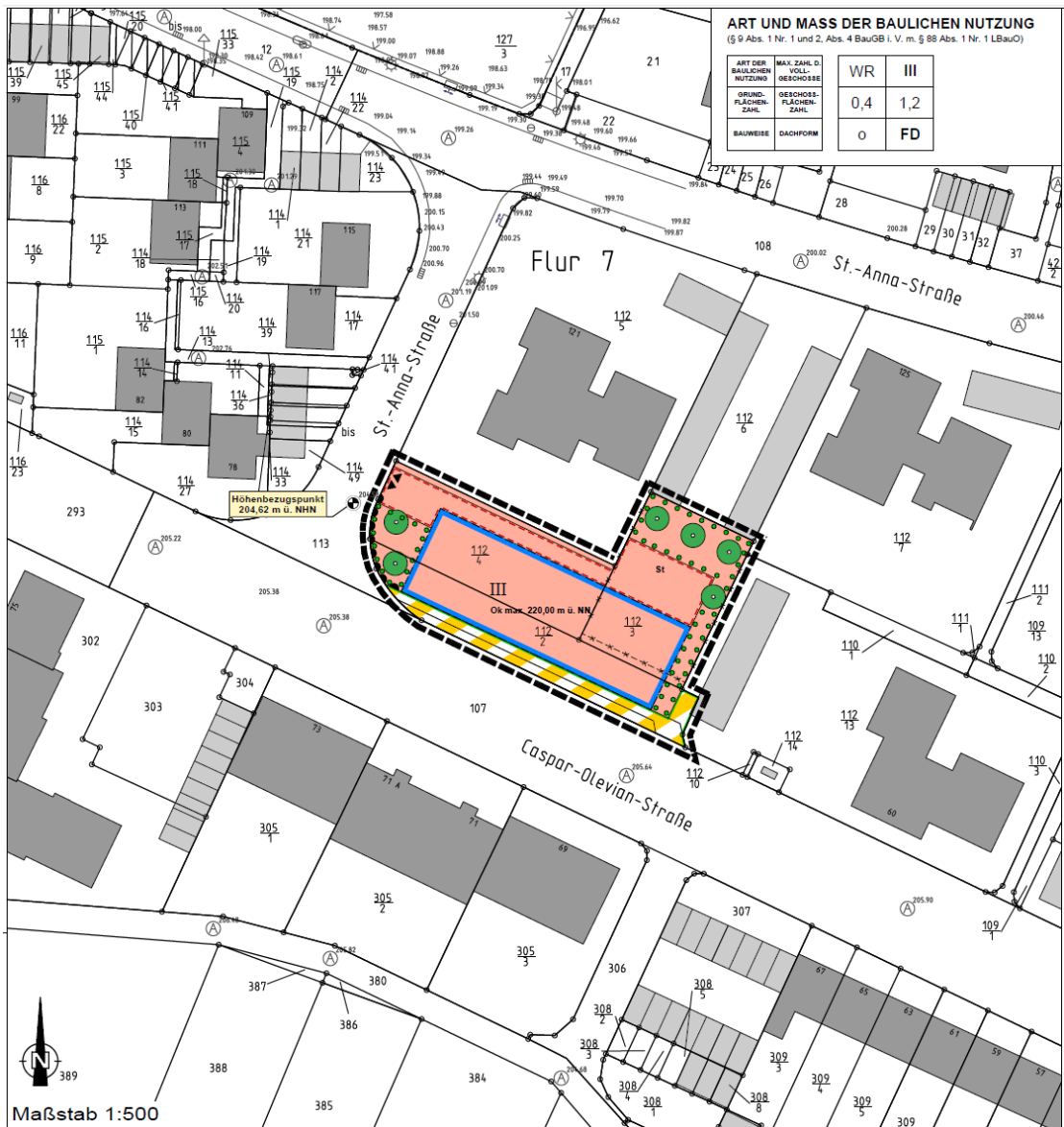
Der abzuschließende städtebauliche Vertrag beinhaltet u.a. die folgenden Regelungsinhalte:

- die Kostenübernahme für die Aufstellung des Bebauungsplanes und eventuell erforderliche Gutachten
- Herstellung von mindestens 33% öffentlich geförderten Wohnungen
- Herstellung von mindestens 25% barrierefreien Wohneinheiten gem. Beschluss des Stadtrates vom 22.09.2020, Vorlage 440/2020 (s. Erläuterung zu Barrierefreiheit in Kapitel 5.2)
- Kostenübernahme zur Verlegung der Wertstoffcontainer

9.9. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	1.232 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	158 m ²
Geltungsbereich	1.390 m ²

Planzeichnung



Quellen

ALTA4 (2023): Verschattungsstudie zum Bebauungsplan BOL 29 der Stadt Trier. Caspar-Olevian-Straße / St.-Anna-Straße. Trier.

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU (2020): Radonprognosekarte.
https://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5

MINISTERIUM DES INNEREN UND SPORT, RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2022): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (Lanis). Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (1985): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier mit Teilfortschreibung '95. Trier.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. Entwurf Januar 2014. Trier

STADT TRIER (2005): Stadtteilrahmenplan Olevig. Trier.

STADT TRIER, GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2009): Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet, Planungshinweise Stadtklima.

STADT TRIER (2019): Flächennutzungsplan Trier 2030. Maßstab 1:5000. Trier.

Trier,

Thilo Becker
(Beigeordneter)