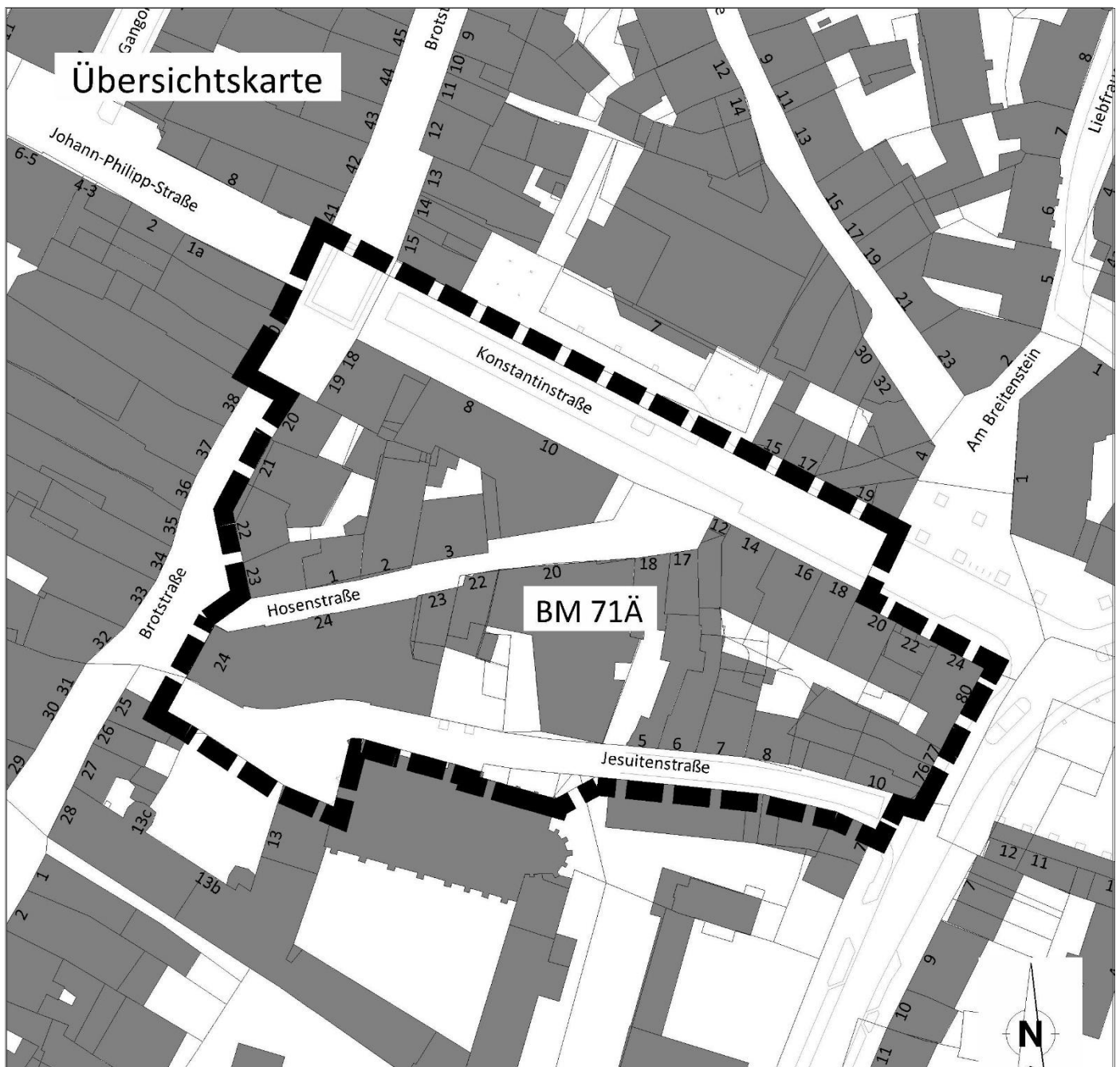


Aufhebung des Bebauungsplanes BM 71Ä

„Zwischen Brotstraße, Palaststraße und Jesuitenstraße“

Begründung – Städtebaulicher Teil (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)



Stand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

www.trier.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Einführung	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	4
2 Verfahrenshinweise	4
3 Planungsvorgaben	5
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3.2 Raumordnung- und Landesplanung	5
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
4 Auswirkungen der Aufhebung	7
5 Auswirkungen auf das Klima	7

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan BM 71Ä „Zwischen Brotstraße, Palaststraße und Jesuitenstraße“ wurde mit Beschluss durch den Stadtrat am 12.10.1982 zur Satzung beschlossen und am 11.03.1983 öffentlich bekannt gemacht. Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung im Bereich um die Palaststraße, Hosenstraße/Jesuitenstraße und gegenüber der Basilika. Im Zuge dessen konnte die ansässige Firma C&A ihre geplanten Umbau- und Neubaumaßnahmen planungsrechtlich sichern. Zudem sollte mit Aufstellung des Bebauungsplans eine teilweise Neugestaltung der Straßenfront zur Palaststraße sowie das Schließen von Baulücken erreicht werden. Für den Bereich gegenüber der Jesuitenkirche sollte durch ergänzende Bebauung ein Platz geschaffen werden. Die ursprünglichen Zielsetzungen des Bebauungsplans BM 71Ä konnten mit den Jahren umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan BM 71Ä leidet an einem Ausfertigungsmangel, der im Nachhinein durch das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 11.05.1994 (Az. 1 C 10272/93.OVG) zu einem anderen Bebauungsplan festgestellt wurde. Der Bebauungsplan BM 71Ä hat aus diesem Grund formell ebenfalls keine Rechtskraft erlangt. Nach Auffassung des Gerichts muss in Rheinland-Pfalz – anders als in den übrigen Bundesländern – die Ausfertigung der Planurkunde durch den Oberbürgermeister zwingend nach der Plangenehmigung durch die Genehmigungsbehörde und unmittelbar vor der Bekanntmachung erfolgen. In allen anderen Bundesländern ist dies nach Urteil des BVerwG unerheblich, da diese keine eigenen landesrechtlichen Regelungen dazu getroffen haben (Beschluss vom 16.05.1991, Az. 4 NB 26.90). Bis zu diesem OVG Urteil wurden diese Bebauungspläne in Rheinland-Pfalz als rechtskräftig angesehen und auch entsprechend von allen Kommunen angewandt. Eine Heilung dieser „rechtsscheinerweckenden“ Bebauungspläne kann durch eine erneute, rechtskonforme, Ausfertigung und Bekanntmachung oder durch eine Überplanung erfolgen. Alternativ sind, wie aktuell angestrebt, die mit einem Ausfertigungsfehler behafteten Bebauungspläne aufzuheben.

Mit Rechtskraft vom 07.04.1995 wurde der nördliche Teilbereich durch den Bebauungsplan BM 71ÄN aufgehoben. Für den verbliebenen Teil des Bebauungsplanes haben sich die städtebaulichen Ziele verändert. Vor dem Hintergrund der prägenden Umgebungsbebauung und dem vergrößerten Handlungsspielraum zur Zulassung von Wohnnutzungen wird die Zielsetzung MK - Kerngebiet nach der dem Plan zugrundeliegenden BauNVO 1977 für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt als einengend und nicht mehr zweckdienlich angesehen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde in Bezug auf die Dachform bereits mehrfach abgewichen. Bei Bedarf kann durch den Stadtrat eine Gestaltungssatzung mit entsprechend Vorgaben zur Dachform erlassen werden.

Um Rechtsklarheit zu schaffen und einen vorhandenen Rechtsschein zu beseitigen, soll der Bebauungsplan BM 71Ä aufgehoben werden. Die planungsrechtliche Steuerung des Plangebiets ist durch den Zulässigkeitsrahmen, wie er durch § 34 BauGB vorgegeben wird,

bereits hinreichend bestimmt. Ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB besteht somit nicht mehr.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans BM 71Ä befindet sich im Zentrum der Stadt Trier im Bereich der Fußgängerzone innerhalb des Ortsbezirks Mitte/Gartenfeld. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Straße Weberbach, bezieht im Norden größtenteils die Konstantinstraße und ein Teil der Brotstraße mit ein, grenzt im Westen an die Brotstraße und umfasst südlich den Verlauf der Jesuitenstraße. Die genaue Abgrenzung ist dem angehängten Plan zu entnehmen (siehe Karte Geltungsbereich).

Bei der Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich handelt es sich um eine geschlossene Blockrandbebauung und einer gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, medizinischen Einrichtungen und Wohnen.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,2 ha.

2 Verfahrenshinweise

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 auch für deren Aufhebung. Werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann, wie im vorliegenden Fall, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für das Aufhebungsverfahren angewendet werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Darüber hinaus gibt es keine Hinweise darauf, dass die Planung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte vor, dass im Rahmen der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu berücksichtigen wären (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind somit gegeben.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan BM 71Ä „Zwischen Brotstraße, Palaststraße und Jesuitenstraße“ trifft u.a. Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche wie auch zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB konzipiert.

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO vom 15.09.1977 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie Vorgaben zur Dachform und Firstrichtung werden je Baufenster festgelegt.



Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan BM 71Ä

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone 2 des Grabungsschutzgebietes „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“. Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

3.2 Raumordnung- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm von Rheinland-Pfalz (LEP IV) ist am 25.11.2008 in Kraft getreten. Die darin enthaltenen Ziele sind von der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Die Stadt Trier ist im LEP als Oberzentrum ausgewiesen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird u.a. das Ziel formuliert, die quantitative Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren sowie notwendige Flächeninanspruchnahme qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans BM 71Ä steht den Zielen der Landesplanung nicht entgegen.

Regionaler Raumordnungsplan

Der aktuell gültige Regionale Raumordnungsplan aus dem Jahr 1985/1995 weist der Stadt Trier die Funktion eines Oberzentrums, Wohn- und gewerblichen Entwicklungsstandortes zu. Das Plangebiet ist als Siedlungsraum dargestellt.

In der Entwurfsfassung 2024 des neuen Regionalen Raumordnungsplans (RROPneu-E) befindet sich das Plangebiet innerhalb der „Siedlungsfläche Wohnen“ und im Bereich Vorbehaltsgebiet „Grundwasserschutz“.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes BM 71Ä steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2030 stellt die Flächen des Bebauungsplanes BM 71Ä als Kerngebiet und als gemischte Baufläche dar. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan den nördlichen Teilbereich des Plangebietes als zentraler Versorgungsbereich mit der Spezifizierung HZ – Hauptzentrum und den südlichen Teilbereich als zentraler Versorgungsbereich CE- City-Ergänzungslage. Die heute in dem Planbereich



vorzufindenden Nutzungsstrukturen, die einen Rahmen für die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB setzen, entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und deren Verwirklichung aus.

Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Trier 2030

4 Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans BM 71Ä sind künftige Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen und müssen sich dementsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB ist nicht mehr die Anzahl der Vollgeschosse planungsrechtlich relevant, sondern die maximale Gebäudehöhe und die wahrnehmbare Kubatur der Gebäude, welche sich in der maßgeblich näheren Umgebung einzufügen hat. Ebenso ist die festgesetzte Dachform gemäß den Einfügekriterien nach § 34 unerheblich. Da sich die städtebauliche Entwicklung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans nahezu vollständig vollzogen hat, liegt eine rahmensetzende Umgebungsbebauung vor. Für den Bereich Brotstraße 1-3 (überwiegend genutzt durch Gastronomie, Vergnügungsstätten und Wohnen) und Hosenstraße 20-23 (überwiegend genutzt durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen) sind die Gebäude als Einzeldenkmäler unter Schutz gestellt und künftige Baumaßnahmen unterliegen somit in diesem Bereich den Vorgaben der Landesdenkmalpflege. Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr gesehen.

Des Weiteren wurden zur Gestaltung der öffentlichen Freiräume Pflanz- und Erhaltungsgebote für Baumstandorte festgesetzt. Diesen Standortvorgaben wurde im Regelfall gefolgt, oft kam es jedoch auch zu einer Standortmodifikation. Mit Aufhebung des Bebauungsplans werden die Baumstandorte nicht mehr zwingend festgesetzt. Da es sich in den meisten Fällen aber um Flächen in städtischem Besitz handelt, hat die Stadt Trier weiterhin alle Durchgriffsrechte um einen Erhalt (bzw. einen Ersatz) der Bäume dauerhaft zu gewährleisten. Darüber hinaus haben die zur Umsetzung des Bebauungsplanes gepflanzten Bäume durch die im Oktober 2024 in Kraft getretene Baumschutzsatzung einen eigenen Schutzstatus erlangt. Ein darüber hinaus gehender Schutz über einen Bebauungsplan erscheint darum unbegründet.

Mit der Aufhebung eines Bebauungsplans könnten darunterliegende Bebauungspläne wiederaufleben, sofern diese nicht durch einen selbstständigen Beschluss eigenständig aufgehoben wurden. Um eine Eindeutigkeit bei der späteren Bestimmung der anzuwendenden planungsrechtlichen Grundlage zu erreichen, soll mit der Aufhebung des Bebauungsplans BM 71Ä ein Wiederaufleben ausgeschlossen werden. Ein diesbezüglicher Beschluss erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Eine planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes wird in Zukunft somit nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich erfolgen.

5 Auswirkungen auf das Klima

Da es sich um die Aufhebung eines bereits umgesetzten Bebauungsplans ohne wesentliche Veränderung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens handelt, ergeben sich keine klimatischen Auswirkungen.

Trier, den xx.xx.xxxx

Dr. Thilo Becker, Beigeordneter