

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan BM 104 "zwischen Zuckerberg- und Frauenstraße"
(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt. Es wird wie folgt begrenzt:

Im Osten von der Zuckerbergstraße,
im Süden von der Johannisstraße,
im Westen von der Frauenstraße,
im Norden von der Nordgrenze des Anwesens Zuckerbergstraße 24.
Der genaue Geltungsbereich ist im Plan dargestellt.

2. Anlaß der Planung und rechtliche Verhältnisse

Der Stadtrat hat am 26. September 1968 die Aufstellung des Bebauungsplanes BM 104 für das Gebiet "zwischen Metzgerstraße, Böhmerstraße, Frauenstraße und Johannisstraße" beschlossen. Es ist damals auf die fortschreitende Verwirklichung der westlich der wichtigsten Geschäftsstraße geplanten Haupterschließungsstraßen für die Altstadt und die sich anschließenden Parkplätze bzw. Parkhäuser verwiesen worden; diese Entwicklung erforderte die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für die benachbarten Baublocks, um die künftige Bebauung zu ordnen und die Gestaltung zu regeln. Es ist eine Veränderungssperre erlassen worden; das vom Aufstellungsbeschluß erfaßte Gebiet wurde teils zum Sanierungsgebiet erklärt.

Der vorliegende Plan erfaßt nur das Gelände zwischen Frauen-, Johannis- und Zuckerbergstraße bis zur Parzelle Nr. 138/2. Für das östlich anschließende Gebiet ist bereits ein Bebauungsplan (BM 92/1) aufgestellt worden.

Im Vorgriff auf den damals erarbeiteten Bebauungsplanentwurf ist dann die Bebauung des Anwesens Johannisstraße 19 und die rückwärtige Bebauung auf dem Anwesen Johannisstraße 21 genehmigt worden. Die Bebauung führte zum Rechtsstreit. Um für künftige Bau- und Erneuerungsmaßnahmen eindeutige Rechtsgrundlagen zu schaffen ist es notwendig, die Aufstellung des Bebauungsplanes BM 104 weiterzuführen.

Nach dem Beschluß des Stadtrates vom 01.04.1981 hat der Bebauungsplanentwurf BM 104 vom 24.04. bis 26.05.1981 öffentlich ausgelegt. Veranlaßt durch die vorgebrachten Bedenken und Anregungen und sonstige Verhandlungen sind dann noch Änderungen an den Festsetzungen, insbesondere in bezug auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bzw. die bauliche Nutzung im Blockinnern vorgenommen worden. Durch diese Änderungen und einen Fehler in der Bekanntmachung zur ersten Offenlage wurde die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände als Kerngebiet dargestellt.

3. Art des Plangebietes und Bebauung

Die vorgesehenen Ausweisungen sind am Bestand und an der vorangegangenen Planung orientiert worden. Dies gilt für die Blockrandbebauung sowohl hinsichtlich der Bauzonen und der Geschößzahl wie auch die Dachform und -neigung.

Lediglich an der Frauenstraße wurde nun entgegen der in der vorangegangenen Planfassung vorgesehenen teilweisen zweigeschossigen Bauweise die Fortsetzung der dreigeschossigen Bebauung eingetragen. Durch diese höhere bauliche Ausnutzung soll die Umsetzung eines privaten Beteiligten aus dem angrenzenden Sanierungsgebiet ermöglicht werden. Bau- und planungsrechtliche Gesichtspunkte stehen dem nicht entgegen.

Die Fassaden der Häuser Johannisstraße 22/23 und 24 sind erhaltenswert und als denkmalwürdig im Plan gekennzeichnet.

Bereits vorangegangene Bebauungsplanentwürfe sahen für das letzte Obergeschoß die Ausbildung als Staffelgeschoß vor. Zur Hebung des Wohnwertes ist diese Eintragung soweit möglich beibehalten worden bzw. sollen Dach-einschnitte hofseitig zugelassen werden.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist durch Bauflächen und Geschößzahl eindeutig festgelegt; die Eintragung von Nutzungsziffern erübrigt sich daher.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind drei Möglichkeiten vorgesehen:

Bei größeren Baumaßnahmen in einer Tiefgarage, sofern der Hofraum nicht durch sonstige Gebäude und andere Nutzungen beansprucht wird als ebenerdige Anlage, oder unmittelbar an der Frauenstraße im Erdgeschoß der Gebäude.

Zur Verbesserung der Wohnqualität der Randbebauung sollen die eingeschossigen Nebengebäude und die ebenerdigen Pkw-Stellplätze im Blockinneren mit begehbaren bepflanzten Dächern vorgesehen werden.

4. Erschließung

Das Gelände ist bereits erschlossen.

Öffentliche Verkehrsflächen werden von dem vorliegenden Plan nicht erfaßt. Der Ausbau der Zuckerbergstraße als westliche Haupteerschließung der Altstadt ist im angrenzenden Bebauungsplan BM 92/1 festgelegt.

5. Bodenordnung

Das Gelände befindet sich in Privateigentum. Zur Durchführung der Planung ist jedoch kein Bodenordnungsverfahren erforderlich; es genügt die Eintragung von Geh- und Fahrrechten, um die Flächen in der dargestellten Weise nutzen zu können.

6. Kosten

Öffentliche Verkehrsflächen werden durch den vorliegenden Plan nicht erfaßt; es entstehen somit keine Erschließungskosten durch Maßnahmen im Planbereich.

Nach der vorliegenden Planung sind auch keine begründeten Entschädigungsforderungen erkennbar.

Trier, den 1. Feb. 1982

i.V. *A. K...*

