Begründung

zum Bebauungsplan BM 71 Ä "zwischen Brotstraße, Palaststraße und Jesuitenstraße"
(gemäß § 9 Abs. 8 BBauG)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das betroffene Gebiet wird wie folgt begrenzt:

von der Brotstraße (teilweise einschließlich), der Palaststraße (einschließlich), am Breitenstein (ausschließlich), der Weberbachstraße (ausschließlich) und der Jesuitenstraße (einschließlich).

Der genaue Geltungsbereich ist im Plan dargestellt.

2. Anlaß der Planung und rechtliche Verhältnisse

Die innerstädtischen Bereiche um Palaststraße, Hosenstraße, Jesuitenstraße und die Platzfront gegenüber der Basilika befinden sich in städtebaulich ungelöster Situation. Seit Jahren besteht die Absicht, hier eine Neuordnung vorzunehmen. Diesem Ziel kommt jetzt entgegen, daß im Bereich Palaststraße, Konstantinstraße, die in diesem Gebiet ansässige Firma C & A beabsichtigt, Umbau- und Neubaumaßnahmen durchzuführen, mit denen gleichzeitig die teilweise Neugestaltung der Straßenfront zur Palaststraße durchgeführt und Baulücken geschlossen werden sollen. Dabei wird auch die Fassade des letzten, früher in der Weberbachstraße stehenden gotischen Hauses, in die Straßenfront eingefügt. Auch Zufahrt und Gestaltung des Andienungshofes sollen neu geregelt werden. Im Zuge dieser Maßnahmen kann auch bei geringer Verschwenkung die bereits im vorangegangenen Plan festgesetzte Passage zwischen Konstantin- und Palaststraße verwirklicht werden. Die Palaststraße soll in die Fußgängerzone miteinbezogen werden; sie wird später (ab dem Anwesen Palaststraße 3o) nur in einer Richtung befahrbar sein.

Für den Bereich zwischen Hosen- und Jesuitenstraße wird ebenfalls eine Verbesserung der städtebaulichen Situation angestrebt. Gegenüber der Jesuiten-Kirche soll später durch ergänzende Bebauung ein kleiner Platz geschaffen werden. Dies setzt die Aufgabe der Tankstelle der Stadtwerke voraus; die Verwirklichung der genannten Ziele ist daher längerfristig zu sehen.

Es ist beabsichtigt, die genannten Straßen ebenfalls teilweise in die Fußgängerzone einzubeziehen.

Die Durchführung der beschriebenen Maßnahmen setzt die Änderung bestehender Pläne voraus bzw. macht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan BM 71 wird daher überarbeitet; sein Geltungsbereich wird erweitert. Der neue Plan trägt die Bezeichnung BM 71 Ä.

Der Bebauungsplan BM 19/1 wird teilweise von dem aufzustellenden Plan im übrigen vom ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan BM 19 Ä erfaßt; der Geltungsbereich wird daher geändert bzw. mit Rechtsverbindlichkeit der neuen Pläne wird der Bebauungsplan BM 19/1 aufgehoben.

Vom Bebauungsplan BM 68 verbliebe nach Aufstellung des Bebauungsplanes BM 71 Ä nur noch ein Geländestreifen innerhalb der Weberbachstraße; dieser Plan soll daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BM 71 Ä vollständig aufgehoben werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "gemischte Bauflächen" dargestellt.

3. Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird seiner bestehenden Nutzung und Bebauung gemäß als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Es handelt sich um eine max. viergeschossige Blockrandbebauung, die an der Palaststraße - teils unter Verwendung historischer Fassaden - nun vollständig geschlossen werden soll. Den Straßenzügen der Palast- und Jesuitenstraße kommt unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ein besonderes Gewicht zu. Dies wird im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Basilika-Vorplatzes weiter verstärkt.
Wie unter 2. beschrieben, wird auch bezüglich der städtebaulichen Situation gegenüber der Jesuitenkirche eine Verbesserung durch ausgewiesene bauliche Ergänzungen vorbereitet.

Zur Hebung des Wohnwertes und zur Verbesserung des Wohnumfeldes wird vorgeschlagen, die im Blockinnern untergebrachten PKW-Stellplätze zu überdecken und diese Dächer sowie die Flachdächer und Terrassen der eingeschossigen Nebengebäude zu begrünen.

Auf die Eintragung von Nutzungsziffern im Plan ist verzichtet worden, weil die bauliche Ausnutzbarkeit hinreichend durch Bauzonen und Geschoßzahl bestimmt wird. Die Festsetzungen richten sich nach den historischen Straßen- und Baufluchten sowie Geschoßzahl bzw. Traufhöhe des Gebäudebestandes. Nach diesen Gesichtspunkten ist auch der Wiederaufbau der im Kriege zerstörten Häuser erfolgt. Hierbei ergeben sich Überschreitungen der höchstzulässigen Nutzung nach § 17 BauNVO; sie muß aber hingenommen werden, um das einheitliche Erscheinungsbild der historischen Straßen zu wahren. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Tiefgarage (zum Teil unter der Firma C & A) zu nennen.

4. Erschließung

Wie bereits zuvor erwähnt worden ist, besteht die Absicht, die Fußgängerzone in das Plangebiet hinein auszudehnen; die Palaststraße soll vollständig, Hosen- und Jesuitenstraße sollen teilweise einbezogen werden.

Es ist davon auszugehen, daß die Anfahrbarkeit der Anwesen in diesen Straßen bzw. Straßenabschnitten, wie in der übrigen Fußgängerzone, gehandhabt wird, das heißt, daß sie für Anlieger während der Lieferzeiten befahrbar sein werden. In einzelnen Fällen werden Sonderrechte, die jeweils in Abstimmung mit den Beteiligten und der Polizei festzulegen sein werden, nicht zu umgehen sein.

Zunächst ist aber davon auszugehen, daß die Palaststraße nur im oberen Teil bis zur Einfahrt in den Andienungshof bei Haus Nr. 3o in beiden Richtungen im übrigen nur in Einbahnrichtung befahrbar sein wird, wobei der Verkehr über Grabenstraße, Hauptmarkt, Sternstraße abfließen kann.

Die Lösung ist notwendig insbesondere wegen der außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes liegenden Grundstücke an der Nordostseite der Palaststraße. Die Grundstücke im Baublock zwischen Palast-, Brot- und Konstantinstraße werden zum Teil durch eine Anlieferstraße, die von der Konstantinstraße aus erreichbar ist, angedient. Im Zusammenhang mit den beabsichtigten Umbaumaßnahmen wird auch diese Fläche neu gestaltet werden. Nach tiefbautechnischen Erfordernissen ist ein Wege- und Leitungsrecht von der Wendeplatte zur Palaststraße eingetragen worden.

Die Jesuitenstraße und die Hosenstraße werden nur zum Teil in die Fußgängerzone einbezogen werden. Es wird aber gleichzeitig für den Fahrverkehr in Verbindung mit der Ausfahrt aus der Tiefgarage eine Straßenschleife durch Jesuitenstraße, Hosenstraße, Konstantinstraße geschaffen.

Die von der Weberbachstraße her erreichbare private Andienung im Blockinnern zwischen Konstantin- und Jesuitenstraße geht auf Festsetzungen des Bebauungsplanes BM 19 zurück. Sie sind im Sinne der bereits erwähnten Verbesserung des Wohnumfeldes durch das Einführen von begrünten Ebenen im 1. und 2. OG überarbeitet worden.

Im Blockinnern werden zwar PKW-Stellplätze für den dringendsten Bedarf ausgewiesen, es wird aber nicht davon ausgegangen, daß der Nachweis der erforderlichen Stellplätze durch ebenerdige Anlagen im Plangebiet erbracht werden kann. Für die Neubebauung zwischen Hosen- und Jesuitenstraße können ca. 3o Parkplätze durch eine zweigeschossige Erweiterung der vorhandenen Konstantintiefgarage geschaffen werden. Insgesamt sind damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 3oo Stellplätze ausgewiesen.

5. Grünordnung

Es handelt sich um ein innerstädtisches Gebiet, dessen Flächen weitestgehend bebaut sind bzw. durch Erschließungs- und Nebenanlagen beansprucht werden. Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Hebung des Wohnwertes wird angestrebt, im Blockinnern bepflanzte Ebenen, wie zuvor beschrieben, auf den Dächern von Nebengebäuden und durch das Überdachen und Begrünen von PKW-Stellplätzen zu schaffen.

6. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, die Realisierung der Planung möglichst auf freiwilliger Basis, das heißt durch An- und Verkäufe durchzuführen.

7. Kosten und Maßnahmen

Die Konstantinstraße ist gemäß den Festsetzungen des vorangegangenen Bebauungsplanes hergestellt worden. Die Kosten für den Ausbau der Fußgängerzone werden auf rd. 2.655.000.— DM geschätzt.

Stadt Trier 81 81