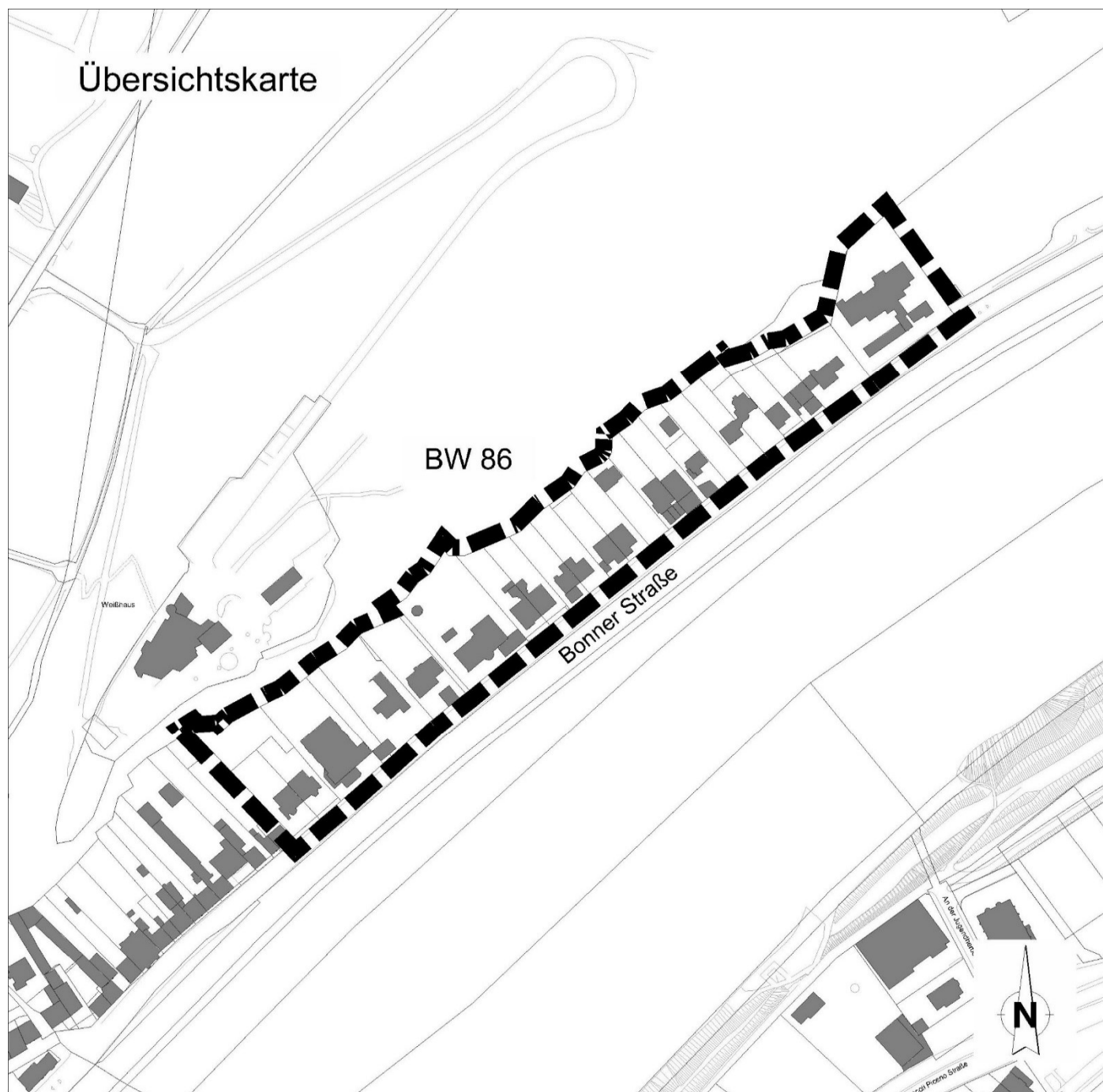


# Bebauungsplan BW 86

„Bonner Straße Nord“

Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)



**Stand:** Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

[www.trier.de](http://www.trier.de)

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| Inhaltsverzeichnis .....                                                   | 2        |
| <b>1 Einführung.....</b>                                                   | <b>4</b> |
| 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....                          | 4        |
| 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes .....             | 4        |
| <b>2 Ausgangssituation.....</b>                                            | <b>5</b> |
| 2.1 Bebauung und Nutzung .....                                             | 5        |
| 2.2 Verkehrliche Erschließung .....                                        | 6        |
| 2.3 Immissionsbelastungen .....                                            | 6        |
| 2.4 Ver- und Entsorgung .....                                              | 6        |
| 2.5 Natur und Landschaft, Topologie .....                                  | 7        |
| 2.6 Eigentumsverhältnisse .....                                            | 7        |
| <b>3 Verfahrenshinweise .....</b>                                          | <b>7</b> |
| <b>4 Planungsvorgaben .....</b>                                            | <b>8</b> |
| 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....                              | 8        |
| 4.2 Raumordnung- und Landesplanung .....                                   | 8        |
| 4.2.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz ..... | 9        |
| 4.2.2 Landesentwicklungsprogramm LEP IV.....                               | 10       |
| 4.2.3 Regionaler Raumordnungsplan RROP .....                               | 11       |
| 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....                           | 11       |
| 4.4 Landschaftsplan.....                                                   | 12       |
| 4.5 Informelle Planungen .....                                             | 12       |
| 4.5.1 Lärmaktionsplanung .....                                             | 12       |
| 4.5.2 Stadtteilrahmenplan.....                                             | 13       |
| 4.5.3 Spielraumleitplanung .....                                           | 13       |
| 4.5.4 Integriertes Klimaschutzkonzept.....                                 | 13       |
| 4.5.5 Stadtklimaanalyse.....                                               | 14       |
| 4.6 Schutzgebiete und –objekte .....                                       | 14       |
| 4.6.1 Denkmalpflege und Archäologie .....                                  | 14       |
| 4.6.2 Hochwasservorsorge/ Überschwemmungsgebiet .....                      | 14       |
| 4.6.3 Naturschutz .....                                                    | 15       |
| 4.7 Weitere planungsrechtliche Restriktionen.....                          | 15       |
| 4.7.1 Baumschutzsatzung der Stadt Trier.....                               | 15       |

|          |                                                                                                                                                                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.7.2    | Wald im Sinne Landeswaldgesetz .....                                                                                                                                                             | 16        |
| <b>5</b> | <b>Planungsziele .....</b>                                                                                                                                                                       | <b>16</b> |
| 5.1      | Ziele und Zwecke der Planung.....                                                                                                                                                                | 16        |
| 5.2      | Städtebauliches Konzept .....                                                                                                                                                                    | 16        |
| 5.3      | Planungsalternativen.....                                                                                                                                                                        | 17        |
| <b>6</b> | <b>Planinhalte, wesentliche Abwägungsgesichtspunkte und Begründung.....</b>                                                                                                                      | <b>17</b> |
| 6.1      | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                                                                                  | 17        |
| 6.2      | differenzierende Bestandsschutzfestsetzungen .....                                                                                                                                               | 17        |
| 6.3      | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                                                                                                  | 18        |
| 6.4      | Bauweise .....                                                                                                                                                                                   | 19        |
| 6.5      | überbaubare Grundstücksflächen.....                                                                                                                                                              | 20        |
| 6.6      | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur<br>und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen<br>Bepflanzungen ..... | 21        |
| 6.7      | Örtliche Bauvorschriften .....                                                                                                                                                                   | 22        |
| 6.8      | Kennzeichnungen .....                                                                                                                                                                            | 25        |
| 6.9      | Nachrichtliche Übernahmen .....                                                                                                                                                                  | 26        |
| 6.10     | Hinweise .....                                                                                                                                                                                   | 26        |
| <b>7</b> | <b>Auswirkungen der Planung.....</b>                                                                                                                                                             | <b>26</b> |
| 7.1      | Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....                                                                                                                                                             | 26        |
| 7.2      | Umwelt .....                                                                                                                                                                                     | 26        |
| 7.3      | Wald .....                                                                                                                                                                                       | 33        |
| 7.4      | Felssicherung.....                                                                                                                                                                               | 34        |
| 7.5      | Nutzungen .....                                                                                                                                                                                  | 35        |
| 7.6      | Verkehr .....                                                                                                                                                                                    | 35        |
| 7.7      | Ver- und Entsorgung.....                                                                                                                                                                         | 35        |
| 7.8      | Gender Mainstreaming .....                                                                                                                                                                       | 35        |
| 7.9      | Bodenordnerische Maßnahmen.....                                                                                                                                                                  | 38        |
| 7.10     | Flächenbilanz.....                                                                                                                                                                               | 38        |

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Bereich der nördlichen Bonner Straße unterhalb der Villa Weißhaus in Trier West-Pallien hat durch seine exponierte Lage entlang der Mosel und unterhalb der Buntsandstein-Felsen aufgrund dieser Einzigartigkeit eine sehr hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild des Stadtteils. Aufgrund der Fernsicht vom gegenüberliegenden Ortsteil Zurlauben, welcher durch Gastronomie und Tourismus geprägt ist, sowie der Aussicht von der Kaiser-Wilhelm-Brücke hat die Bebauung entlang der Bonner Straße auch über den Stadtteil hinaus stadtweite Bedeutung. Das Stadtbild wird geprägt durch eine weitgehend durchgängige, straßenparallele zwei- bis dreigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit teilweise villenartigen Strukturen, die vorwiegend im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Hier befinden sich mit der Bonner Straße 54 und 57 zwei Kulturdenkmäler, die das Straßenbild vor der beeindruckenden Felsenkulisse maßgeblich mitprägen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes an der nördlichen Bonner Straße sind Bautätigkeiten und Baugesuche aus den letzten Jahren (seit 2008), die eine Ablösung von dem vorherrschenden städtebaulichen Gefüge befürchten lassen und das vorhandene teils denkmalpflegerisch bedeutende Ortsbild beeinträchtigen. Die villenartige Struktur mit zwei bis drei Geschossen und typischen Steildächern wurde vereinzelt überformt durch neuere Gebäude mit Flachdächern, die auch hinsichtlich der Grundstücksfläche den zulässigen Rechtsrahmen ausschöpfen.

Es ist zu befürchten, dass die z. Zt. noch vorhandene städtebauliche Qualität, die das typische Straßenbild prägt, durch ein Fortführen dieser Entwicklung verloren geht. Um dem entgegen zu wirken, sollen nun verbindliche Vorgaben zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und zum äußeren Erscheinungsbild der Gebäude getroffen werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung dieses Bereichs unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes ist somit die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der im Wesentlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und zur Gestaltung baulicher Anlagen trifft.

## 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der ca. 2 ha große Planbereich umfasst den Bebauungszusammenhang im Trierer Stadtteil Pallien in der Gemarkung Pfalzel nördlich der Bonner Straße einschließlich der hangseitig angrenzenden Hausgärten bis zum Beginn des Hangwaldes zwischen der Bonner Straße 49 im Westen und dem Ortseingang im Osten (Bonner Straße 74).

Nordwestlich an den Geltungsbereich grenzen Buntsandstein-Felsen an, auf deren Plateau sich städtische Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes und die Villa Weißhaus befinden. Südwestlich des Plangebietes schließen entlang der nördlichen Bonner Straße weitere zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit Satteldach und langen teilweise überbauten Hausgärten an. Nach Südosten wird der Geltungsbereich durch die Bonner Straße und

anschließend durch die Bahnlinie und die Mosel begrenzt. Nordöstlich des Plangebietes schließt zum größten Teil bewaldeter Außenbereich nach § 35 BauGB an. Hier befindet sich ein einzelnes Gebäude in Privateigentum (Studentenverbindung).

Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zugehörigen Planurkunde im Maßstab 1:1.000.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich wird derzeit von einer weitgehend durchgängigen, straßenparallelen zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung gebildet. Die Gebäude an der nördlichen Bonner Straße sind überwiegend im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts errichtet worden. Zwei Gebäude (Hausnummern 54 und 57) sind als Kulturdenkmäler erfasst. Diese villenartige Struktur ist vereinzelt überformt durch jüngere Gebäude mit Flachdächern. Das Gebäude Nr. 74 wurde Ende der 1970er Jahre errichtet, die beiden anderen Flachdach-Gebäude in den Jahren 2008 und 2017.

Als besondere Gestaltungsmerkmale sind die zur Straße vorgelagerten Sockelgeschosse, die überwiegend deutlich geneigten Dächer und Dachaufbauten durch Einzelgauben und Zwerchhäuser und das zum Teil villenartige Erscheinungsbild zu benennen. An den Bebauungszusammenhang grenzen zum nordwestlich anschließenden Hang tiefe Gartengrundstücke mit untergeordneten Nebengebäuden (Geräteschuppen, Gartenlauben u.a.) an. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet beträgt rd. 35 % und wird hauptsächlich durch die Überbauung mit Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Gartenwegen verursacht. Einzelne Wohngebäude weichen von der eher regelmäßigen straßenbegleitenden Bebauungsstruktur ab und wurden deutlich nach hinten in Richtung Felskante abgerückt errichtet.



**Abb. 1: Straßenabwicklung Bonner Straße 49 bis 74, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, 2023**

#### Bauweise

Das Erscheinungsbild des Plangebietes prägen im Wesentlichen Einzel- und Doppelhausbebauungen. Allerdings sind die Gebäude zum Teil einseitig auf die Grenze, mit reduzierten Grenzabständen als auch mit Grenzabstand zum Nachbargrundstück gebaut worden, so das zumindest planungsrechtlich keine typische Bauweise auf das Plangebiet anzuwenden ist. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken sind sowohl trauf- als auch giebelständige Bauweisen in Bezug zur Bonner Straße festzustellen.

## Dachformen

Vorherrschende Dachform im Planbereich ist das geneigte Dach mit mehr als 30° Dachneigung. Hier sind sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude mit Satteldächern, Mansard- und Walmdächern mit unterschiedlichen Giebelaufbauten und Zwerchhäusern vorhanden. Diese typischen Strukturen sind vereinzelt überformt durch eher jüngere Gebäude mit Flachdächern. Das Gebäude Hausnummer 74 wurde Ende der 1970er Jahre errichtet, die beiden anderen Flachdach-Gebäude in den Jahren 2008 und 2017.

## Fassadengestaltung

Hinsichtlich der Fassadengliederungen sind keine typischen Gestaltungsmerkmale vorherrschend. Dominierend sind allerdings Putzfassaden in eher hellen, natürlichen Farben, die vor dem Hintergrund der rotbraunen Sandsteinfelsen ein wesentliches Gestaltungsmerkmal darstellen.

## Grundstückszuschnitte

Die Grundstücke im Plangebiet sind in der Straßenansicht eher schmal zugeschnitten, nach hinten in Richtung Hangbereich durch tiefe Gartengrundstücke gekennzeichnet. Baulücken bzw. unbebaute Grundstücke sind mit Ausnahme eines einzelnen Grundstückes nicht vorhanden.

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird durch den namensgebenden bereits bestehenden Straßenzug der Bonner Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet ist darüber hinaus durch verschiedene Stadtbuslinien ausreichend an das ÖPNV-Netz der Stadt Trier angebunden. Ein straßenbegleitender Radweg ist entlang der Bonner Straße nicht vorhanden. Eine Änderung der Erschließungssituation ist nicht Bestandteil des vorliegenden Planverfahrens.

## 2.3 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bonner Straße (B 53), einer der Hauptein-/ -ausfallstraßen der Stadt Trier sowie der Bahnstrecke und ist dementsprechend durch Verkehrslärm vorbelastet. Weitere relevante Immissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen durch die Planung wird auf Kapitel 7.2 verwiesen.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird, wie im ausgeübten Bestand, über die in den Straßenkörpern der Bonner Straße liegenden Versorgungsstränge sichergestellt. Da es sich um eine bestandssichernde Planung handelt ist eine weitere Anpassung der bestehenden Versorgungsanlagen nicht erforderlich.

## 2.5 Natur und Landschaft, Topologie

Das Plangebiet liegt im Unterhangbereich des durch die naturnahen bewaldeten Hänge geprägten Landschaftsraums Moseltal, welcher sich im Landschaftsschutzgebiet „Meulenberg und Stadtwald Trier“ befindet. Landschaftsräumlich prägend sind der Mosellauf mit Uferwiesen und die bewaldeten Felsen. Der steile Hang bildet mit seiner Felswand aus rotem Sandstein den markanten Übergang vom Moseltal zum Gutland und stellt die Kulisse für das Stadtbild insbesondere vom gegenüberliegenden Zurlaubener Ufer dar. Die Felsen erreichen bis zu 200 m Höhe über dem Moseltal. Die Sandsteinfelsen sind überwiegend bewaldet. Neben Buchenwäldern und Kiefernforsten sind vor allem Kastanienbestände und Komplexe aus Trockenwald und Felsen entlang steiler Hangpartien als landschaftsprägende Besonderheiten zu nennen.<sup>1</sup>

Auf den Grundstücken im Plangebiet sind ausschließlich private Hausgärten vorwiegend im rückwärtigen Grundstücksbereich zu finden. Die Hausgärten sind überwiegend unversiegelt – mit Ausnahme von Gartenwegen, Terrassen und Freisitzen – und zum Großteil mit Gehölzen und Einzelbäumen bestanden.

Zudem liegt das Plangebiet in Teilen entlang der vorderen Grundstücksgrenzen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Mosel.

Aufgrund des bestandssichernden Charakters der Planung werden in Bezug auf die Aspekte Natur, Landschaft und Topografie keine wesentlichen Änderungen und damit Verschlechterungen zum Status Quo erwartet.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Bei den Baugrundstücken handelt es sich mit Ausnahme von drei straßenbegleitenden städtischen Kleinparzellen (Flurstück Nrn. 154/20, 153/20 und 22/1) um privates Eigentum.

# 3 Verfahrenshinweise

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Voraussetzungen für Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt.

Bei dem Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes BW 86 handelt es sich um ein gem. § 34 BauGB zu beurteilendes, nahezu vollständig bebautes Gebiet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen lediglich Festsetzungen getroffen werden, die dazu beitragen, den Gebietscharakter insbesondere aus städtebaulich-gestalterischer Sicht vor Beeinträchtigungen zu schützen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Mit der Planung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Darüber hinaus

<sup>1</sup> Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Rheinland Pfalz, ([https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr\\_nr=250.01](https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=250.01)), Zugriff 19.03.2025

bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden.

In Anwendung des § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen. Darüber hinaus wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden die Umweltbelange im Verfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt (Vgl. Kapitel 7.2).

Zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung wurde vom Stadtrat am 07.03.2023 erstmals eine Veränderungssperre beschlossen, diese wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 05.02.2025 um ein Jahr verlängert.

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans FLP 104 „Koblenzer Straße“, ursprünglich aus dem Jahr 1910. Dieser Plan beinhaltet eine weitgehend durchgängige Straßenflucht entlang der jetzigen Bonner Straße sowie eine um 5 Meter davon zurückversetzte Bauflucht (Vorgarten) und wird bei der Beurteilung von Bauanträgen als einfacher Bebauungsplan ausgelegt. Der Beurteilungsrahmen für Bauvorhaben richtet sich demnach mit Ausnahme der Vorgaben des Fluchtlinienplanes nach § 34 BauGB.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Erhaltung und Weiterentwicklung der das Ortsbild prägenden Villenstruktur in der vorhandenen städtebaulichen Maßstäblichkeit und Harmonie der Baukörper sind die Inhalte des Fluchtlinienplanes allerdings nicht ausreichend, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes BW 86 „Bonner Straße Nord“ werden die Regelungen des Fluchtlinienplanes im Geltungsbereich des BW 86 durch die Festsetzungen des BW 86 ersetzt und treten damit außer Kraft. Im Falle einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplanes BW 86 sollen die Regelungen des Fluchtlinienplanes FLP 104 wieder aufleben, so dass ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität entlang der Bonner Straße auch in diesem Fall gesichert ist.

Auf einen Aufhebungsbeschluss für den FLP 104 „Koblenzer Straße“ wird daher verzichtet.

### 4.2 Raumordnung- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bestehen in Form des Länderübergreifenden Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV 2008 – Stand 3. Teilfortschreibung 2017) des Regionalen Raumordnungsplans für die Region Trier (RROP 1985 mit Teilfortschreibung 1995 – Stand 3. Teilfortschreibung Teilbereich Windenergie 2019) sowie des Entwurfs des neuen RROP mit Stand 2024.

#### 4.2.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

##### **Z I.1.1 Prüfung des Hochwasserrisikos**

Das Plangebiet liegt zu geringen Teilen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet sowie dem überschwemmungsgefährdeten Bereich der Mosel (Rechtsverordnung 312-63 vom 14.09.2009).

Gemäß Nr. 2 II.2.2 (G) sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend der Regelungen der §§ 78, 78 a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden.

Bei dem Planbereich des BW 86 handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet. Es werden keine wesentlichen über die bereits bisher planungsrechtlichen Zulässigkeiten (§ 34 BauGB) hinausgehenden Baurechte geschaffen.

Gem. § 78 Abs. 4 WHG kann die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen genehmigt werden (wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung), wenn nachgewiesen wird, dass das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Somit sind nachteilige Auswirkungen auf die Hochwassersituation mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

##### **Z I.2.1 Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser**

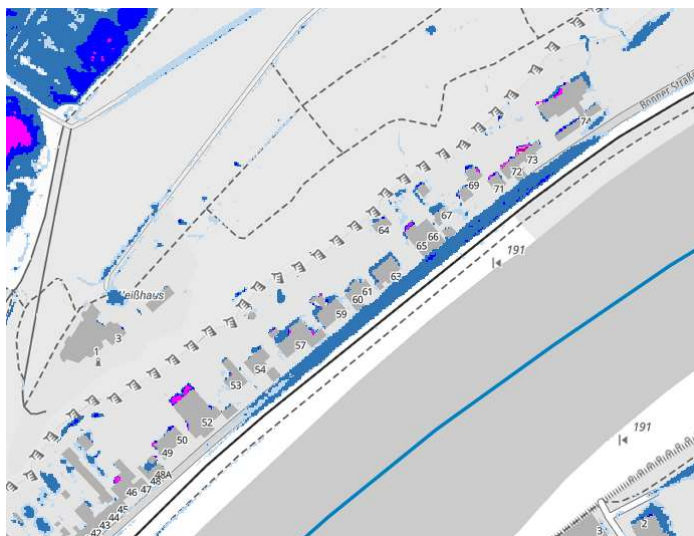
Aus den sog. Sturzflutkarten des Landesamtes für Umwelt geht hervor, dass bei Starkregenereignissen mit dem Index 7 (außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7; in Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>)).<sup>2</sup> ein erhöhter Oberflächenabfluss aus den höher gelegenen Hangbereichen in das Plangebiet nicht ausgeschlossen ist.

Die nachfolgende Karte gibt den Ausschnitt des Plangebietes aus der Sturzflutgefahrenkarte für ein extremes Starkregenereignis SRI 7 für die Dauer einer Stunde wieder. Für das Plangebiet

---

<sup>2</sup> Vorgabe der SGD Nord zur Wahl des SRI 7 als wahrscheinlichstes Szenario

werden geringe bis mittlere Wassertiefen von bis zu 30 cm, in vereinzelten Fällen von bis zu einem Meter dargestellt. Im rückwärtigen Bereich des Hauses Bonner Straße 73 ist eine potenzielle Wassertiefe zwischen 2 und 4 m berechnet.



**Abb. 2: Sturzflutkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>), abgerufen am 23.04.2025**

Zur Berücksichtigung der Starkregenvorsorge und der Auswirkungen wird ein baulicher Objektschutz empfohlen. Ein entsprechender schriftlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

#### 4.2.2 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. Insbesondere folgende Grundsätze und Zielsetzungen des LEP IV sind dabei für den vorliegenden Bebauungsplan BW 86 zu beachten:

- Nach Grundsatz 50 soll die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung gesichert werden.
- Laut Ziel 31 ist die quantitative Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren.
- Gemäß Ziel 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.
- Des Weiteren liegt die Stadt Trier mit dem Plangebiet in der Landesweit bedeutsamen historische Kulturlandschaft Mittleres Moseltal. Gemäß Ziel 92 sind diese Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz

sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.

Der Bebauungsplan BW 86 entspricht mit seinen bestandssichernden Festsetzungen unter Erhalt und Sicherung des bestehenden Siedlungsrandes zum angrenzenden Natur- und Landschaftsraum der Moseltalhänge den Zielen und Vorgaben der Landesplanung.

#### 4.2.3 Regionaler Raumordnungsplan RROP

Der Regionale Raumordnungsplan stellt die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dar. Neben dem rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 1985/1995 liegt derzeit eine Entwurfsfassung (Stand: 2024) für den neuen Regionalen Raumordnungsplan Trier vor, für den das zweite öffentliche Anhörungsverfahren vom 26.11.2024 bis einschließlich 23.12.2024 durchgeführt wurde. Dem Oberzentrum Trier sind die besonderen Funktionen Erholung, Wohnen und Gewerbe zugewiesen.

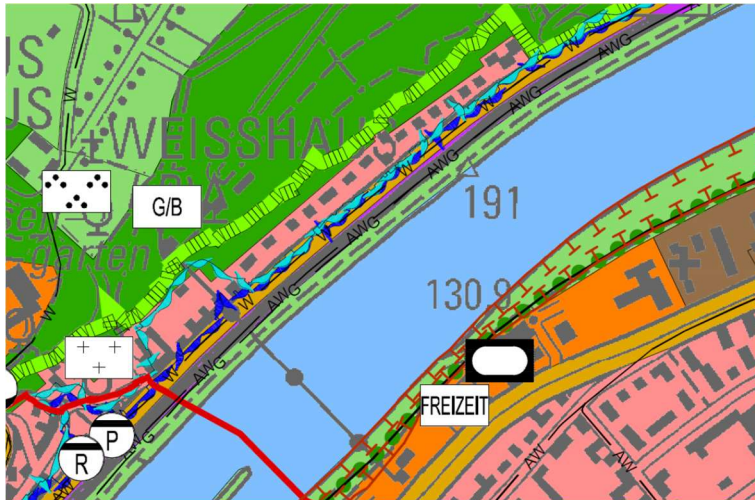
Das Plangebiet ist im gültigen Regionalen Raumordnungsplan 1985/1995 als Wohngebiet dargestellt. Zudem weist eine Darstellung darauf hin, dass die hangoberen Gartenflächen in einem Landschaftsschutzgebiet liegen. Weitergehende konkrete Zielfestlegungen für das Plangebiet beinhaltet der wirksame Regionalplan nicht.

Im Entwurf des neuen regionalen Raumordnungsplans Region Trier (Stand: 2024) wird das Plangebiet ebenfalls als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt, an die sich Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund und für Erholung und Tourismus anschließen.

Durch die vorliegende im Wesentlichen bestandssichernde Planung sind keine Auswirkungen auf die Vorbehaltsgebiete zu erwarten. Die Planung ist vor diesem Hintergrund den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan 2030 werden im Planbereich die straßenbegleitenden Bauflächen entlang der Bonner Straße als Wohnbaufläche dargestellt, an welche nordwestlich Waldflächen anschließen. Entlang der Bonner Straße am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen die Grenzen der nach Wasserhaushaltsgesetz nachrichtlich übernommenen Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete.

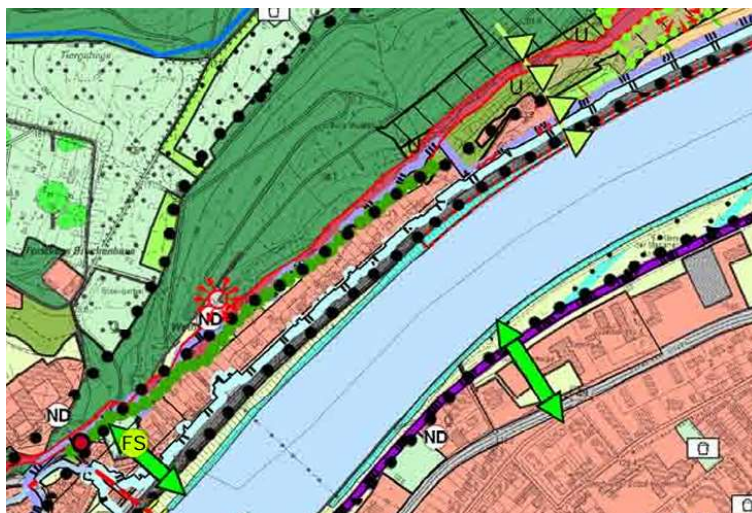


**Abb. 3: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan 2030**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zur Sicherung der bestehenden Wohnbebauung entsprechen den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans und gelten damit aus diesem heraus entwickelt.

## 4.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Trier wird die Fläche vollständig als Siedlungsfläche Wohngebiet dargestellt. Es werden im Stadtteillandschaftsplan keine weiteren Entwicklungsziele für das Plangebiet benannt. Die Planung des BW 86 steht somit den Aussagen des Landschaftsplans nicht entgegen.



**Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan 2030, Entwicklungskonzept**

## 4.5 Informelle Planungen

### 4.5.1 Lärmaktionsplanung

Das Plangebiet wird von der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Bonner Straße begrenzt. Die umgebenden Hauptverkehrsstraßen waren Bestandteile der Lärmaktionsplanung 2022 (mittlerweile 4. Stufe, 2024). Unter den Voraussetzungen des § 47 d BImSchG ist ein

Lärmaktionsplan aufzustellen, mit dem Lärmprobleme und Auswirkungen geregelt werden können, die Zuständigkeit hierfür liegt beim Landesamt für Umwelt. Es handelt sich um ein informelles Planinstrument, das Umsetzungsempfehlungen zur Lärminderung im Bereich der untersuchten Straßenabschnitte vorschlägt. Die Planungen sind abwägungserheblich, es ist jedoch aufgrund der schwierigen rechtlichen und technischen Umsetzung der Maßnahmen mit großen Hürden der konkreten Umsetzung zu rechnen. Der Planbereich BW 86 liegt vollständig in einem lärmbedingten Konfliktbereich, für den in der Lärmaktionsplanung eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h empfohlen wird, um die Lärmbelastungen für die Anwohner zu verringern. In dem Bestandsbaugebiet können sich zudem durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden Verbesserungen ergeben, wenn es zu baulichen Erneuerungen in der Bestandsbebauung kommt.

#### 4.5.2 Stadtteilrahmenplan

Im Stadtteilrahmenplan Pallien werden über die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes hinaus (gepflegte Wohnhäuser, überwiegend in Villenbauweise zwischen Sandsteinfelsen und Moselufer) für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überwiegend Maßnahmen im Straßenraum (der Bau einer Busspur, im weiteren Verlauf die Ausweisung von Fahrradstreifen, die Herstellung von Fußgängerübergängen) als Entwicklungsziele für den Bereich des Plangebiets definiert.

Die Planung des BW 86 steht den Aussagen des Stadtteilrahmenplans nicht entgegen.

#### 4.5.3 Spielraumleitplanung

Die Spielraumsituation und Handlungsbedarfe in den einzelnen Stadtteilen werden im Rahmen von Spielraumanalysen erhoben. Für den Stadtteil Pallien weist der Spielraumplan 301 ein Spielraumdefizit insbesondere im wohnungsnahen Umfeld aus. Die im Stadtteil vorhandenen Spielräume am Weißhauswald und im Bereich von Altpallien sind aus dem Plangebiet an der Bonner Straße aufgrund der stark frequentierten Straße nur schwer bzw. für jüngere Kinder nicht bzw. nicht gefahrlos erreichbar.

Aufgrund der lediglich bestandssichernden Planungsziele des Bebauungsplanes und der Überplanung von ausschließlich privaten Einzelgrundstücken kann das für Pallien ausgewiesene Spielraumdefizit nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

#### 4.5.4 Integriertes Klimaschutzkonzept

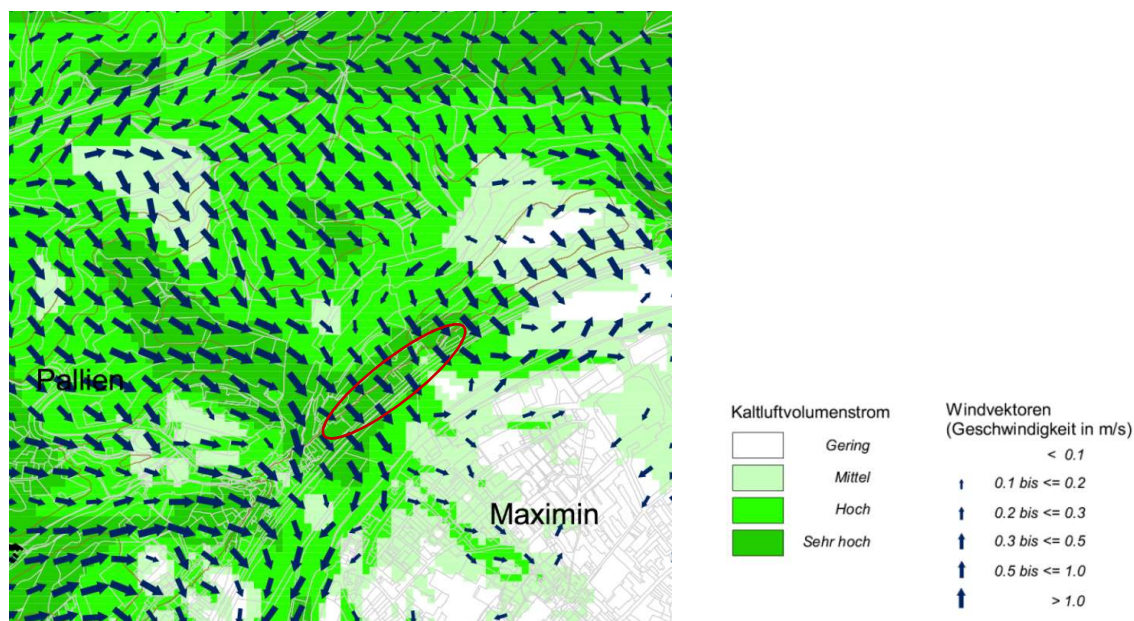
Der Rat der Stadt Trier hat am 29.08.2019 den Klimanotstand erklärt und am 8.12.2022 ein Integriertes Klimaschutzkonzept beschlossen. Das Klimaschutzkonzept enthält 123 Einzelmaßnahmen in den Handlungsfeldern Alltag, Energie, Mobilität, Information sowie Gebäude und Flächen.

Mit der vorliegenden im Wesentlichen bestandssichernden Planung werden die relevanten Ziele des Klimaschutzkonzeptes insbesondere dahingehend berücksichtigt, dass Dächer von Garagen zu begrünen sind, die überbaubare Grundstücksfläche auf ein verträgliches Maß reduziert und damit bestehende Grün- und Freiflächen erhalten bleiben.

Die Planung steht den Zielen des Klimaschutzkonzeptes nicht entgegen.

#### 4.5.5 Stadtklimaanalyse

In der Stadtklimaanalyse der Stadt Trier ist das Plangebiet großräumig als „Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima“ bezeichnet. Das Gebiet hat gegenüber Nutzungsintensivierungen eine mittlere Empfindlichkeit. Im Falle von Nutzungsintensivierungen ist der Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, die Baukörperstellung zu beachten sowie Bauhöhen möglichst gering zu halten.



**Abb. 5: Klimakarten Stadt Trier; Kaltluftvolumenstrom und autochtones Strömungsfeld; Prognosestand 2025, 0-Fall.**

Die vorliegende Planung steht den Aussagen in der Stadtklimaanalyse nicht entgegen.

## 4.6 Schutzgebiete und –objekte

### 4.6.1 Denkmalpflege und Archäologie

Im Plangebiet befinden sich zwei im Nachrichtlichen Verzeichnis des Landes vermerkte Kulturdenkmäler (Bonner Straße 54 und 57). Bei dem Gebäude Nr. 57 handelt es sich um eine ehemalige Fabrikantenvilla aus dem Jahr 1921/22. Beim Gebäude Bonner Straße 54 handelt es sich um die 1936 nach eigenen Entwürfen errichtete Villa des Architekten Heinrich Otto Vogel. Der ganze Plangeltungsbereich ist darüber hinaus als archäologisch relevantes Untersuchungsgebiet markiert. Im archäologischen Stadtkataster der Stadt Trier ist das Plangebiet nicht erfasst.

Durch den bestandsschützenden Charakter der Planung werden die Belange der Denkmalpflege und der Archäologie nicht eingeschränkt (Vgl. Kapitel 7.2).

Die denkmalgeschützten Gebäude werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### 4.6.2 Hochwasservorsorge/ Überschwemmungsgebiet

Die Vorgarten- bzw. Sockelzone des Plangebietes liegt zu einem geringen Anteil straßenseitig im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Mosel gemäß §§ 83 ff. Wassergesetz

für das Land Rheinland-Pfalz. Grundsätzlich ist die Ausweisung neuer Baugebiete in gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten untersagt (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG). Die Überplanung einer Bestandssituation mit geringfügigen Nachverdichtungen ist demgegenüber zulässig, Retentionsraumverlust bei baulichen Nachverdichtungsmaßnahmen muss vermieden bzw. zeitgleich ausglich werden und bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sind die Anforderungen an ein hochwasserangepasstes Bauen zu berücksichtigen. Das Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus liegen Teile des Plangebietes im sog. „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (§ 78b WHG). Bei den Hochwasserereignissen der Jahre 2002 und 2013 entstanden erhebliche Hochwasserschäden auch außerhalb der Überschwemmungsgebiete, so dass mit dem § 78b WHG Anforderungen an das Planen und Bauen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten eingeführt wurden. Die Auswirkungen der Planung, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind in die Abwägung einzustellen.

Durch den bestandsschützenden Charakter der Planung werden die Belange der Hochwasservorsorge nicht berührt, da keine neuen Baurechte über § 34 BauGB hinaus geschaffen werden. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes und des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

#### 4.6.3 Naturschutz

Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Buntsandsteinfelswand ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 15 LNatSchG festgesetzt. Die daran anschließende Waldlandschaft auf dem Hochplateau inklusive „eingestreuter markanter Felspartien“ liegt im Landschaftsschutzgebiet „Meulenwald und Stadtwald Trier“<sup>3</sup>.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet oder im unmittelbaren Umgebungsraum nicht bekannt. Aufgrund des bestandsschützenden Charakters der Planung ist eine Betroffenheit der Belange des Naturschutzes über das aktuell bereits bestehende Maß hinaus nicht zu erwarten.

### 4.7 Weitere planungsrechtliche Restriktionen

#### 4.7.1 Baumschutzsatzung der Stadt Trier

In seiner Sitzung vom 06.03.2024 hat der Stadtrat eine Baumschutzsatzung für Trier beschlossen, die am 2. Oktober 2024 in Kraft getreten ist. Ziel der Baumschutzsatzung ist es, vor dem Hintergrund des Klimawandels den Baumbestand in der Stadt Trier zu schützen und damit die Feinstaubbelastung zu mildern, die Artenvielfalt zu stärken und das Mikroklima positiv zu beeinflussen.

Von der Baumschutzsatzung betroffen sind alle Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm. Für langsam wachsende Arten und mehrstämmige Bäume gelten Sonderbestimmungen hinsichtlich des Stammumfangs. Die von der Satzung erfassten Bäume dürfen grundsätzlich

<sup>3</sup> Vgl. Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Meulenwald und Stadtwald Trier“ vom 15. Oktober 1990

nicht mehr gefällt oder beschädigt werden, auch der Wurzelbereich darf nicht mehr befahren werden.

Die Regelungen der Baumschutzsatzung werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht tangiert und sind im Rahmen der Planumsetzung zu beachten.

#### 4.7.2 Wald im Sinne Landeswaldgesetz

Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden zusammenhängenden Waldflächen auf dem Felsenplateau sind gemäß § 3 Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz als Wald zu definieren.

Zu Waldflächen sind mit Gebäuden und Flächen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen ausreichend Abstand einzuhalten, gemäß aktueller Rechtsprechung sind dies i.d.R. 25 m. Wegen der Gefahr umstürzender Bäume, zum Beispiel durch Sturmwurf, ist ein zu nahes Heranrücken der baulichen Anlagen an den Wald zu unterlassen. Grundsätzlich liegt die Entscheidung zum Umgang mit dem einzuhaltenden Waldabstand im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens bei den Kommunen (Rundschreiben der zuständigen Ministerien vom 15.05.2019). Der Waldabstand ist dabei als Teilaspekt „Gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ im Zuge der Abwägung angemessen mit zu berücksichtigen.

Zu den Auswirkungen der Planung auf den Waldbestand wird auf Kapitel 7.3 verwiesen.

## 5 Planungsziele

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung des Bereichs unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Baukultur. Insbesondere soll die das Ortsbild prägende Villenstruktur in der vorhandenen städtebaulichen Maßstäblichkeit und Harmonie der Baukörper weiterentwickelt werden.

Die zur Erreichung dieses Ziels erforderlichen Inhalte des Bebauungsplanes werden abschließend geregelt. Insbesondere werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Das bestehende Ortsbild insbesondere vor dem Hintergrund der beeindruckenden Felsenkulisse soll somit gesichert und eine verträgliche Weiterentwicklung vorgegeben werden.

### 5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine aus dem Bestand heraus entwickelte Vorgabe von straßenbegleitenden Baufenstern vor. Diese Festsetzung wird durch ebenfalls aus dem Bestand heraus entwickelte Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Dachgestaltung ergänzt. Über die begrenzte Höhenentwicklung soll eine ungeordnete Höhenentwicklung der Gebäude verhindert werden um das Panorama der vom gegenüberliegenden Moselufer sichtbaren Felsenkulisse zu erhalten. Für Bestandsgebäude, welche aus diesen Vorgaben herausragen, wird ein erweiterter Bestandsschutz gewährt. Dies gilt insbesondere für die einzeln freistehenden Häuser im

weiteren Hangbereich, welche zwar erhalten, angepasst und ersetzt werden dürfen, aber nicht als Beispiel für eine weitere Bebauung im Hangbereich herangezogen werden sollen.

### 5.3 Planungsalternativen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches. Vor dem Hintergrund der Sicherung des vorhandenen Bestandes sowie der städtebaulichen Vorgaben bestehen keine Planungsalternativen, die zu einem gleichartigen Ergebnis führen würden. Ein Verzicht auf die Planung würde eine weiterhin ungesteuerte Bauentwicklung nach § 34 BauGB bedeuten. Vor dem Hintergrund des definierten Planungsziels bestehen somit weder bauliche noch Standortalternativen.

## 6 Planinhalte, wesentliche Abwägungsgesichtspunkte und Begründung

Den folgenden Begründungen der Festsetzungen ist jeweils zunächst die Festsetzung in kursiver Schrift vorangestellt.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird verzichtet, da der vorhandene Bestand mit ausschließlich Wohngebäuden einen ausreichenden Rahmen für die Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB bietet. Damit ist der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen.

### 6.2 differenzierende Bestandsschutzfestsetzungen

*Festsetzung:*

*Gemäß § 16 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Erneuerung vorhandener Gebäude, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans Bestandsschutz genießen, ausnahmsweise zulässig sind, soweit das Maß der baulichen Nutzung und die überbaute Grundstücksfläche der bestandsgeschützten Gebäude nicht mehr als nur geringfügig überschritten sowie die Lage des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.*

*Hinweis: Diese ausnahmsweise Zulässigkeit gilt auch für Bestandsschutz genießende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten.*

*Die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zur Dachgestaltung gemäß § 88 LBauO gelten insoweit im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes ebenfalls nicht.*

#### **Begründung**

Um durch die zukünftigen Festsetzungen insbesondere der überbaubaren Grundstücksflächen keine unbillige Härte zu erzeugen, wird zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden im Geltungsbereich ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt. Dies betrifft insbesondere

rechtmäßig errichtete einzelne Gebäude im rückwärtigen Geltungsbereich, die durch die Festsetzungen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden sollen.

Der erweiterte Bestandsschutz ermöglicht es, dass untergeordnete Anpassungen, Ergänzungen oder Erweiterungen der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans bestandsgeschützten Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern hierdurch die vom Bestandsschutz umfassten überbauten Grundstücksflächen und Maße (gemäß § 16 und § 23 BauNVO) nicht mehr als nur geringfügig überschritten werden.

Neben der Anpassung des Gebäudebestandes ermöglicht der erweiterte Bestandsschutz, dass auch ein Ersatzbau, welcher von den Festsetzungen des BW 86 abweicht, ausnahmsweise zugelassen werden kann. Weicht der Ersatzbau aber in Lage, überbauter Grundfläche und/oder Maß mehr als nur geringfügig vom Vorgängerbau ab, gelten die Festsetzungen des BW 86, ohne dass eine teilweise Ausnahme von den Festsetzungen zulässig ist.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

*Festsetzung:*

*Grundfläche, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse siehe Planeintrag/ Nutzungsschablone*

*Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.*

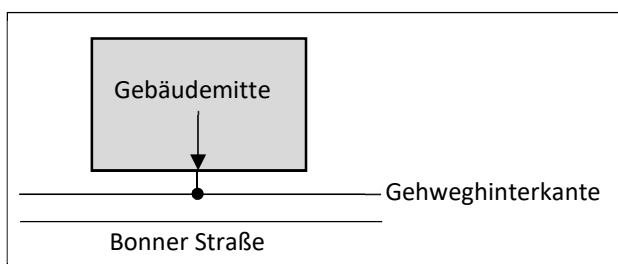
*Die Höhe baulicher Anlagen wird jeweils als Höchstmaß in Metern festgesetzt. Sie wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).*

*Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie).*

*Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First).*

*Unterer Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) ist die Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante), gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte.*

*Schematische Darstellung (als Hinweis)*



*Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).*

#### **Begründung:**

Die Festsetzung der Grundfläche von max. 200 m<sup>2</sup> orientiert sich grundsätzlich an der bestehenden Bebauung und lässt gleichzeitig im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen etwas Entwicklungsspielraum für die Grundstückseigentümer zu. Die Beschränkung der pro Hauptgebäude zulässigen maximalen Grundfläche dient zudem der Vereinheitlichung der vorhandenen Gebäudegrößen in Anlehnung an den prägenden Bestand und soll dem Entstehen weiterer, der historisch gewachsenen Struktur unangemessener Gebäudegroßformen entgegenwirken, wie sie bereits mit den neueren großvolumigen Gebäuden am nordöstlichen und am südwestlichen Plangebietsrand realisiert wurden. Mit Umsetzung der maximal zulässigen Grundfläche von insg. 300 m<sup>2</sup> wird ein Versiegelungsgrad im Plangebiet ermöglicht, der nicht wesentlich über das hinausgeht, was bisher gemäß § 34 BauGB zulässig wäre.

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe und Firsthöhe) in Verbindung mit der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Topographie und verfolgt das Ziel, „Ausreißer“ in der Höhenentwicklung zu begrenzen und eine abgestimmte und verträgliche Höhenentwicklung insbesondere vor der prägenden Felsenkulisse zu gewährleisten.

Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche, auch in Verbindung mit der Begrenzung der Höhenentwicklung wird gleichzeitig sichergestellt, dass für das Ortsbild unverhältnismäßig große Baukörper entstehen.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen in m ü. NN werden die unteren Höhenbezugspunkte festgelegt. Diese werden für die jeweiligen Grundstücke im Schnittpunkt zwischen Gehweghinterkante der Bonner Straße und verlängerter Gebäudemitte gemessen.

## **6.4 Bauweise**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Damit ist der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen.

Die Festsetzung einer Bauweise soll die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken regeln. Im vorliegenden Fall ist keine einheitliche Bauweise im Plangebiet zu erkennen. Im südwestlichen Teilbereich dominieren Gebäude mit nach Landesrecht erforderlichem Grenzabstand wobei im übrigen Plangebiet auch Gebäude ohne Grenzabstand oder mit vermindertem Grenzabstand errichtet wurden. Die im Plangebiet vorhandenen Bauweisen können daher weder in Gänze als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren in der Zukunft einzuschränken. Eine solche Festsetzung könnte vielmehr zu Konflikten mit der bestehenden Bebauung führen und den Bestandsschutz gefährden. Die Bauweise soll daher der Einzelfallentscheidung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens

überlassen werden, da solche erforderlichen Einzelfallentscheidungen im vorliegenden konkreten Fall nicht über Festlegungen im Bebauungsplan regelbar sind.

Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise kann sowohl das städtebauliche Ziel des Plans hinsichtlich der Bestandssicherung berücksichtigt werden als auch Flexibilität für das bestehende heterogene Gebiet gewährleisten.

## 6.5 überbaubare Grundstücksflächen

*Festsetzung:*

*Baugrenzen, siehe Planzeichnung*

Die vordere straßenseitige Baugrenze darf durch Garagengeschosse und unterste Geschosse ohne Aufenthaltsräume (Sockelgeschosse) einschließlich nicht überdachter Dachterrassen überschritten werden.

**Begründung:**

Zur Sicherung der bestehenden straßenbegleitenden Bebauungsstruktur setzt der Bebauungsplan durch Baugrenzen definierte 20 m tiefe Baufelder fest, welche am Gebäudebestand orientiert sind, zum Straßenraum aber auch einen Abstand von 5 m einhalten. Hierdurch wird in Anlehnung an den bisherigen Fluchtlinienplan eine den heutigen Bauformen angepasste Bautiefe ermöglicht, zugleich aber auch eine weitere sukzessive in die Grundstückstiefe hineinentwickelte Bebauung (bspw. durch Gebäudeanbauten oder –neubauten) entgegengewirkt. Gleichzeitig werden die für das Plangebiet charakteristischen, zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereiche von einer Bebauung freigehalten und die Bebauung rückt nicht wesentlich weiter in Richtung Felskante bzw. Waldrisikobereich als im Bestand bereits vorhanden oder als gemäß § 34 BauGB auch bisher bereits zulässig.

Innerhalb des Plangebiets liegen Bestandsgebäude vor, auf denen die festgesetzten vorderen Baugrenzen durch Gebäudeteile überschritten werden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Garagen oder Stellplätze, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden können oder um Garagengeschosse, für die eine Überschreitung der vorderen Baugrenze zugelassen wird. Hintergrund der Festsetzung ist die Sicherung der das Ortsbild mitprägenden Sockelgeschosszone, die im Bestand überwiegend als Garagen oder Kellerräume genutzt wird. Im Zusammenhang mit den aufgeschütteten und mit Stützmauern umgebenden Vorgartenbereichen ist aufgrund der Topografie eine für die Bonner Straße charakteristische durchgängige Bebauungsstruktur entstanden, die auch weiterhin erhalten bzw. ermöglicht werden soll. Gleichzeitig werden die hängigen rückwärtigen Grundstücksbereiche freigehalten.

Rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude, die nicht mit der Festsetzung der Baugrenzen erfasst werden, weil sie nach hinten in Richtung Felskante abgerückt von der eher regelmäßigen straßenbegleitenden Bebauungsstruktur errichtet wurden, werden überdies über eine erweiterte Bestandsfestsetzung gesichert. Auf Kapitel 6.2 wird verwiesen.

## 6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Festsetzung:*

### Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen

*Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.*

### **Begründung:**

Die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den Baugrundstücken dient der Versickerung von Niederschlagswasser. Auf diese Weise wird Niederschlagswasser zurückgehalten, die Grundwasserneubildung gefördert und die Kanalisation entlastet. Die geforderte Mindestleistung entspricht den einschlägigen Anforderungen für die wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen.

*Festsetzung:*

### Allgemeine Begrünung der Baugrundstücke

*Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz oder Terrasse dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.*

*Terrassen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenzone) sind bis zu einer Größe von max. 50 % der Fläche der Vorgartenzone zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen.*

### Begrünung von Dachflächen

*Garagen, Nebengebäude sowie die Dachflächen der Sockelgeschosse in der Vorgartenzone mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe anzulegen und mit einer standortgerechten Vegetation zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Nutzung als Dachterrasse ist auf max. 50% der Dachfläche zulässig.*

*Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.*

### **Begründung:**

Die Festsetzung zur Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke und der Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden dient der Sicherung des durchgrünten Charakters des Geltungsbereichs und insbesondere der Einbindung der Dachflächen in die ansonsten begrünten Vorgartenzonen. Die Dachbegrünung trägt damit auch zur Verbesserung des

Landschaftsbildes bei. Außerdem wirkt sich die Begrünung positiv auf den Wasserhaushalt, die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation, die Lebensraumfunktion der Freiflächen und das Siedlungsbild aus.

In Anlehnung an bestehende Nutzungen, soll trotz Festsetzung von Dachbegrünungen eine Realisierung von Dachterrassen allerdings nicht ausgeschlossen werden. Damit wird den Bauherren die Möglichkeit gewährt, die besondere Lagegunst an der Mosel zu nutzen und gleichzeitig Aufenthaltsflächen im rückwärtigen potenziellen Gefahrenbereich in unmittelbarer Nähe zu Waldflächen und Felskante zu reduzieren.

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften erlassen, um die beabsichtigte stadtgestalterische Qualität zu gewährleisten. Die getroffenen Regelungen orientieren sich zum einen an den bestehenden Strukturen im Gebiet und seiner näheren Umgebung und ermöglichen zugleich eine ausreichende Gestaltungsfreiheit für die Eigentümer. Besondere gestalterische Bedeutung kommen im Plangebiet den Fassaden, den Dächern sowie den Vorgärten zu, weshalb insbesondere zu diesen Aspekten Regelungen getroffen werden.

*Festsetzung:*

### Fassadengestaltung

*Für die von der Erschließungsstraße aus sichtbaren Fassadenseiten der Hauptbaukörper sind verputzte Oberflächen - auch in Kombination mit Naturstein in den Sockelzonen - zulässig. Der zulässige Farbrahmen ist durch die folgenden RAL-Farbtöne bestimmt; mit Weiß abgemischte Zwischentöne der Farben sind zulässig:*

*Farbgruppe 1 Gelb (mit Ausnahme der Farbtöne RAL 1016 und RAL 1026),*

*Farbgruppe 3 Rot (mit Ausnahme der Farbtöne RAL 3020 und 3024 bis 3028)*

*Farbgruppe 7 Grau,*

*Farbgruppe 8 Braun (mit Ausnahme der Farbtöne RAL 8019 bis 8022) und*

*Farbgruppe 9 Weiß und Schwarz (mit Ausnahme der Farbtöne RAL 9004 bis 9007, RAL 9011 und RAL 9017).*

*Grelle, blendende oder reflektierende Farben und Materialien sind ausgeschlossen.*

### **Begründung:**

Um ein harmonisches, dem Landschaftsraum Moseltal mit den bewaldeten Felsen Rechnung tragendes Ortsbild zu erhalten und zu entwickeln, sind straßenseitige Fassaden, d.h. wo sie vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, in den ortstypischen Farbtönen, die z.T. auch historisch bedingt sind, herzustellen. Bei der Auswahl der Farbtöne sind solche ausgeschlossen, die entweder ortsbildtypisch nicht begründbar sind oder der Farbgebung der prägenden landschaftlichen Kulisse mit Felsen, Waldbestand und umgebender Bebauung widersprechen. Auf den Gebäuderückseiten ist dies aufgrund der fehlenden oder reduzierten Sichtbarkeit vom öffentlichen Raum aus nicht erforderlich. Mit der Farbauswahl soll besonders auf die Landschaftskulisse der bewaldeten Rotsandsteinfelsen Rücksicht genommen werden, die den

Hintergrund der Bebauung an der Bonner Straße bilden und das wertige Ortsbild wesentlich mitprägen. Bezug genommen wird mit der Farbauswahl außerdem auf das denkmalgeschützte Weißhaus als besonderer Blickpunkt in exponierter Lage über dem Plangebiet. Ziel ist es, dass sich Gebäude und Bauteile in den Landschaftsraum und das Gesamtpanorama einfügen und nicht als Fremdkörper in der Gesamtansicht des westlichen Moselufers wirken. Gleichzeitig sollen die Gebäude vor der Felsenkulisse sichtbar bleiben und nicht „verschwimmen“ (Ausschluss von Grüntönen).

*Festsetzung:*

*Dachgestaltung:*

*Dachformen/ Dachaufbauten*

*Es sind nur Sattel-, Mansard-, oder Walmdächer zulässig. Dies betrifft lediglich die Hauptgebäude, d.h. Gebäude, die weder Nebengebäude noch Garage sind.*

*Zwerchhäuser sind mit der gleichen Dachform auszuführen wie das Hauptdach des Gebäudes.*

*Die Gesamtbreite aller Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte auf einer Gebäudeseite darf nicht mehr als 2/3 der Gebäudebreite betragen. Je Einzelgaube, Zwerchhaus oder Dacheinschnitt ist eine Breite von max. 1/3 der Trauflänge zulässig.*

*Dacheinschnitte sind zur Straßenseite hin unzulässig.*

*Straßenseitig ist nur eine horizontale Reihe von Dachgauben zulässig.*

*Der First von Dachgauben und Zwerchhäusern muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen (lotrecht gemessen).*

*Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gaube darf 1,80 m nicht überschreiten. Maßgeblich hierfür ist der Gaubenspiegel. Gemessen wird vom Schnittpunkt der Gaubenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches (Unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt des Gaubendaches mit der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches (oberer Bezugspunkt).*

*Dachneigungen*

*Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° Grad zulässig.*

*Mansarddächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 40° Grad in der oberen Dachfläche sowie von 65° bis 80° Grad in der unteren Dachfläche zulässig.*

*Dacheindeckung und Farbe*

*Die Dacheindeckung ist nur in schwarzem und grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer zulässig. Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.*

**Begründung:**

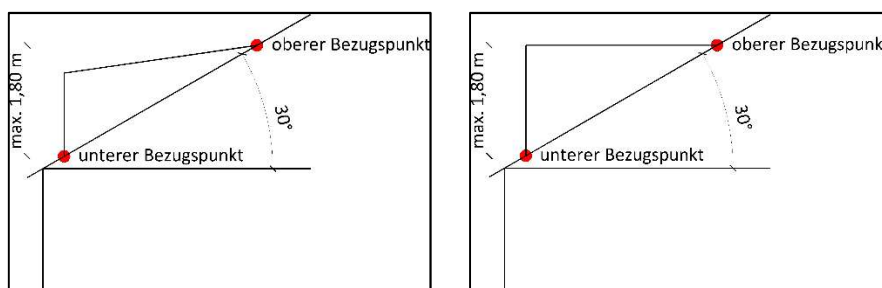
Dächer prägen in hohem Maße das Siedlungsbild. Eine Harmonisierung der Dachgestaltung in Anlehnung an den Bestand und der charakteristischen Dachlandschaften in der unmittelbaren

Umgebung ist daher Voraussetzung für die Sicherung der Eigenart des Ortsbildes. Neben der Fassadengestaltung entscheiden im vorliegenden Bebauungsplan auch die Gestaltung der Dächer über das Erscheinungsbild insbesondere von der gegenüberliegenden Moselseite.

Im Plangebiet selbst dominieren steil geneigte Dächer als Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer. Die Vorgabe einer Mindestdachneigung von 30 Grad ist dabei den für den Straßenverlauf repräsentativen Bestandsgebäuden entnommen.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Dachaufbauten wiederum soll eine ruhige und harmonische Dachlandschaft gewährleisten ohne die Eigentümer zu sehr in ihren Gestaltungsmöglichkeiten einzuschränken und ohne das Orts- und Landschaftsbild vor der Felsenkulisse zu beeinträchtigen.

Die Bemessung der Höhe der Gauben erfolgt zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt gemäß Festsetzung. Der untere Bezugspunkt bezeichnet den Schnittpunkt des unteren Wandabschlusses des Gaubenspiegels mit der Oberkante der Dachhaut des Hauptgebäudes. Der obere Bezugspunkt bezeichnet den Schnittpunkt des obersten Abschlusses des Gaubendaches (Oberkante) mit der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches. Beispielhafte, unmaßstäbliche Darstellung:



Die Begrenzung der Farbauswahl für Dächer resultiert aus der Lage des Geltungsbereiches im Anschluss an die gewachsenen baulichen Strukturen des Ortsteils, deren Dachlandschaft sich in diesen Farben darstellt.

*Festsetzung:*

#### Einfriedungen und Stützmauern

*Zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Stützmauern sind nur als Natursteinmauern oder verputzte Mauern zulässig.*

*Straßenseitige Einfriedungen und Absturzsicherungen auf Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.*

*Straßenseitige Einfriedungen und Absturzsicherungen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen - auch in Kombination mit Drahtzäunen – oder als transparente Einfriedungen zulässig.*

#### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

*Die Vorgartenzone bezeichnet den Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen straßenseitigen Baugrenze. In der Vorgartenzone sind Nebengebäude mit Ausnahme von Einhausungen für Fahrradabstellanlagen und Müllabstellplätze nicht zulässig.*

*Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.*

**Begründung:**

Vorgärten, Einfriedungen und Stützmauern entfalten im Straßenraum große Wirkung, im vorliegenden Fall besonders für Fußgänger. Bei unmaßstäblichen oder zu nah an den Planstraßen angeordneten Einfriedungen, Mauern oder ungeordneten Vorgartenbereichen sind negative Auswirkungen auf das örtliche Gesamtbild und die Freiraumqualität im Straßenzug zu erwarten.

Die Regelungen zur Höhe und Ausführung von Einfriedungen und Stützmauern erfolgen aus Gründen der Sicherung des bestehenden gewachsenen, teils historischen Straßenbildes. Darüber hinaus wird durch die Höhenbegrenzung und der Durchlässigkeit von Einfriedungen dem Bedürfnis nach Privatheit der Eigentümer auf der einen Seite nachgekommen und andererseits ggf. erdrückende Wirkungen für Fußgänger auf dem unmittelbar anschließenden Gehweg so weit wie möglich vermieden.

Die Vorgartenzone soll insbesondere von Nebengebäuden freigehalten werden und soll aufgrund der erschwerten Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken (Felslandschaften) Stellplätzen und Garagen zur Verfügung stehen.

## 6.8 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Verkehrslärm von der Bonner Straße wird das Plangebiet als Immissionsbedingter Konfliktbereich gekennzeichnet:

*Immissionsbedingter Konfliktbereich*

*Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bonner Straße. Dies führt an den den Schallquellen zugewandten Gebäudeseiten zu Immissionsbelastungen über den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005. Für die vorliegenden Planungen sind auf Grund der derzeitigen Nutzungsstruktur im Gebiet aktuell die folgenden Orientierungswerte relevant.*

*Allgemeines Wohngebiet (WA): 55 dB(A) tags, 45/40 dB(A) nachts*

*Zum Schutz vor den o. a. Einwirkungen können bei den betroffenen Nutzungen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden (z. B. Schallschutzfenster); auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird hingewiesen. Bei wesentlichen baulichen Veränderungen der betroffenen bestehenden Gebäude ist die Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel in Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Fassaden nachzuweisen. Das erforderliche Maß für die Schalldämmung ergibt sich unter Berücksichtigung entsprechender Regelwerke, z. B. VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“.*

## 6.9 Nachrichtliche Übernahmen

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden die folgenden Sachverhalte nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

*Baudenkmäler*

*Überschwemmungsgebiet Mosel*

*Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten*

## 6.10 Hinweise

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften enthält der Bebauungsplan nicht rechtsverbindliche Hinweise zu folgenden Themen:

*Archäologisch relevantes Untersuchungsgebiet*

*Besonderer Artenschutz*

*Baumschutzsatzung*

*Starkregen*

*Felssicherung*

*Wald gemäß Waldgesetz*

*DIN-Vorschriften und andere Regelwerke*

# 7 Auswirkungen der Planung

## 7.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch Wohnnutzungen. Die Ziele des Bebauungsplans und die daraus abgeleiteten Festsetzungen stehen auch einer künftigen Ausübung der Wohnnutzung nicht entgegen. Durch die getroffenen Festsetzungen werden vorhandene Wohnqualitäten gesichert und geordnet. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten werden zugelassen. Nachteilige Auswirkungen durch die Überplanung des Gebietes sind somit nicht zu erwarten.

## 7.2 Umwelt

### Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der Nutzung als Hausgärten und durch die bestehende Bebauung anthropogen überformt. Es sind annähernd rd. 35 % der Flächen im Plangebiet bereits durch Hauptgebäude, Nebengebäude und sonstige Befestigungen versiegelt. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche auf 200 m<sup>2</sup> je Baugrundstück sowie der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeit ist sichergestellt, dass keine über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß an Versiegelung/ Überbauung erfolgt.

Durch die lediglich bestandssichernde Planung mit den daraus resultierenden Begrenzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich für den Umweltbelang Boden und Fläche keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Die Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundfläche wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

### Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zu einem geringen Teil befindet sich das Plangebiet innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der angrenzenden Mosel (§ 83 ff LWG) sowie im Risikobereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ 100) können in einigen wenigen Vorgartenzonen der Grundstücke Wassertiefen von bis zu 100 cm erwartet werden. Gemäß § 78 Abs. 3 und § 78b Abs. 1 Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz sind die Auswirkungen der Planung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten in die Abwägung einzustellen. Auch § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB gibt ausdrücklich vor, dass Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist zu berücksichtigen:

- Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
- Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß Angaben des Landesamtes für Umwelt bei rd. 130 mm/ Jahr. Der Landschaftsplan der Stadt Trier attestiert dem Plangebiet „oberflächennahe Grundwasservorkommen und/ oder Grundwasservorkommen unter Deckschichten mit geringer Filtereignung“. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Durch die vielbefahrene Bonner Straße können Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

Durch die lediglich bestandssichernden Festsetzungen sind weder nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Bebauung noch Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes oder des Grundwassers zu erwarten. Eine hochwasserangepasste Bauweise kann im Rahmen der Planumsetzung erfolgen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundfläche und damit die Begrenzung der Versiegelung, die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung der Garagen und Nebengebäude und die Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen wirken sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

### Schutzgut Luft, Lufthygiene

Das Plangebiet weist einen hohen Freiflächenanteil in Form der Hausgärten auf mit Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern. Diese besitzen zumindest kleinräumig durch ihre Sauerstoffproduktion und ihrer Luftfilterungsfunktion eine lufthygienische Ausgleichsfunktion. Eine Vorbelastung des Plangebietes hinsichtlich Luftschadstoffe ist durch den Verkehr auf der angrenzenden Bonner Straße sowie der Bahnstrecke vorhanden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche und der Regelung der Nebenanlagen wird sichergestellt, dass ausreichend unversiegelte Freiräume und Vegetationsstrukturen soweit wie möglich erhalten bleiben. Somit ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundfläche und damit zur Begrenzung der Versiegelung, die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung der Sockelgeschosse und die Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen wirken sich positiv auf das Schutzgut Luft/Lufthygiene aus.

### Schutzgut Klima

Wie in Kapitel 4.5.5 beschrieben, hat das Plangebiet Bedeutung als „Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima“. Im Falle von Nutzungsintensivierungen soll der Luftaustausch mit der Umgebung erhalten werden, die Baukörperstellung beachtet sowie Bauhöhen möglichst gering gehalten werden.

Durch die vorliegende Planung mit den daraus resultierenden Festsetzungen werden keine wesentlichen Nutzungsintensivierungen vorbereitet. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen und gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich erhöht. Eine Veränderung des Kleinklimas innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundfläche und damit zur Begrenzung der Versiegelung, die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung der Sockelgeschosse und die Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch die vorhandene Wohnbebauung sowie durch bereits anthropogen überformte private Hausgärten mit den für diese typischen Nutzungen (Freisitze, Gartenwege, Rasen, Beet- und Staudenflächen, etc.) vorbelastet.

Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet liegen nicht vor. Kleinbiotope wie alte Bäume sowie Gebäude (nicht ausgebaute Dachstühle,

Mauerritzen etc.) sowie das Vorkommen bestimmter Arten an den Buntsandsteinfelsen können aber durchaus als Lebensräume oder (Winter-)Quartiere für entsprechende Arten dienen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht. Die Pflicht zur extensiven Begrünung der Sockelgeschosse wirkt sich positiv aus. Änderungen an den Buntsandsteinfelsen sind nicht Gegenstand der Planung. Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG sowie § 24 LNatSchG unmittelbar und für jedermann gelten und im Rahmen von Baumaßnahmen zu beachten sind.

Hinsichtlich des Erhalts von Baumbestand wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Trier verwiesen.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Dem Umweltaspekt Orts- und Landschaftsbild kommt insbesondere von der gegenüberliegenden Moselufenseite eine hohe Bedeutung zu. Grund hierfür ist die kleinteilige, teils villenartige Bebauungsstruktur, die sich relativ homogen an der Bonner Straße aufreht und sich vor der beeindruckenden Felsenkulisse zeigt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Der ortsbildprägende Charakter der bebauten Bereiche des Plangebiets wird durch die Festsetzungen gesichert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zur Begrenzung der Höhenentwicklung) sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen wirken sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Somit resultieren beim Umweltaspekt Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen negativen Auswirkungen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets liegen mit den Wohngebäuden Bonner Straße 54 und 57 zwei denkmalgeschützte Gebäude vor, die das Straßenbild vor der Felsenkulisse mitprägen. Da die beiden Objekte in ihrer Bestandssituation planungsrechtlich gesichert werden, sind beim Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Änderungen an den Gebäuden bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Die beiden Wohngebäude werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

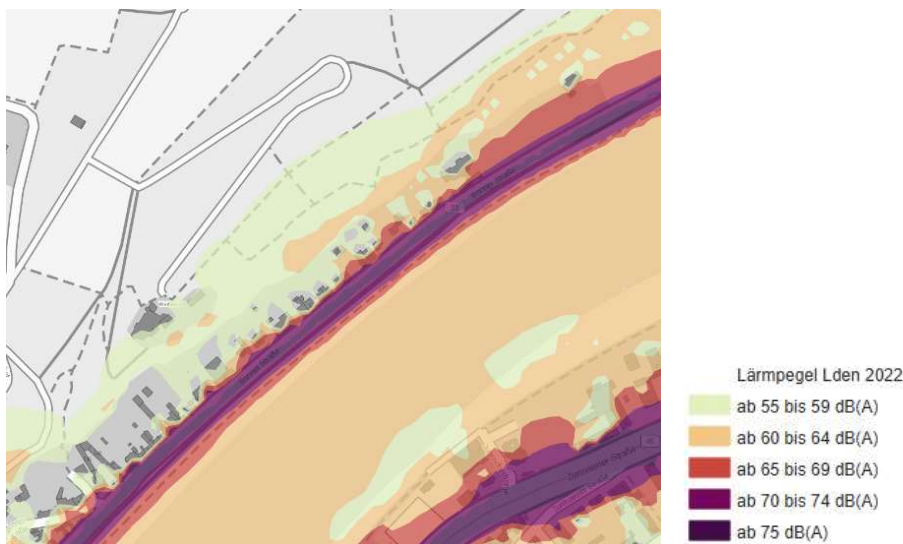
#### Schutzgut Mensch

##### **Erholung:**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich fast ausschließlich im privaten Eigentum so dass eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Wohnfunktion festzustellen ist. Öffentliche Grün- und Erholungsräume sind nicht vorhanden. Das Plangebiet hat daher hinsichtlich öffentlicher Erholungsfunktionen keine Bedeutung.

## Lärm:

Für das Plangebiet liegen Aussagen aus der Lärmaktionsplanung des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz vor. Die aufgrund der Umgebungslärmschutzrichtlinie der EU ausgelöste Lärmaktionsplanung liegt seit Dezember 2020 ebenso wie die Lärmkartierung beim Landesamt für Umwelt. Ab der zweiten Stufe umfasst die Pflichtkartierung die Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als drei Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr. Für die Bonner Straße wurden 2022 z.T. Werte über 70 dB(A) kartiert, die auf das Plangebiet einwirken.

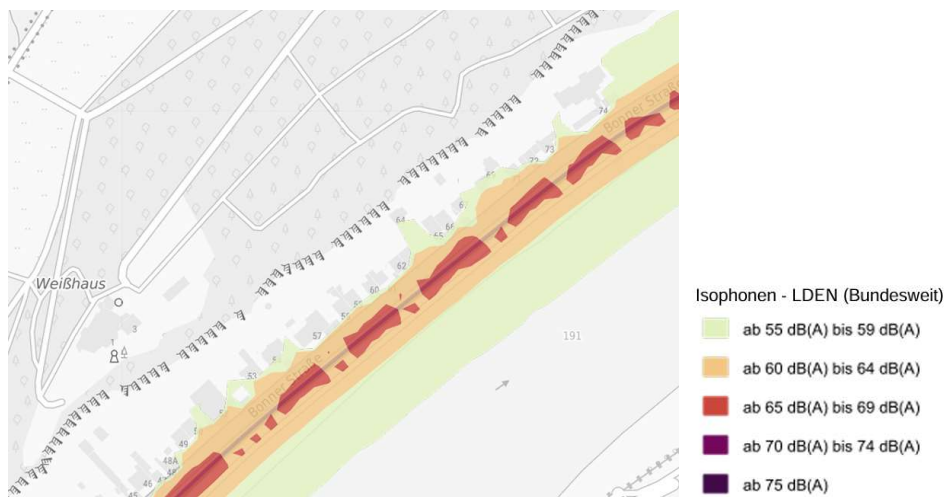


**Abb. 6: Lärmkartierung für den Bereich der Stadt Trier, 2022, Landesamt für Umwelt**

Im Lärmaktionsplan für den Bereich der Stadt Trier wird empfohlen, durch Anordnung von Tempo 30 auf der Bonner Straße eine Lärminderung vorzunehmen. Dadurch könnte eine Reduzierung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) erzielt werden<sup>4</sup>.

Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen durch die anliegende Bahnstrecke liegen vom Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten vor, die für alle Streckenabschnitte der bundeseigenen Schienenwege erarbeitet wurden, die nicht nach den Maßgaben der Umgebungslärmrichtlinie kartierungspflichtig sind. Für den vorliegenden Streckenabschnitt der Bonner Straße wurden für die südöstlichen Gebäudeseiten Lärmbelastungen von bis zu im Mittel 64 dB (A) für den Tag-Abend-Nacht –Zeitraum (tags: 6-18 Uhr, abends: 18-22 Uhr, nachts 22-6 Uhr) erfasst.

<sup>4</sup> Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Berechnung Bonner Straße, Variantenuntersuchen nach RLS-19 für die Bonner Straße (B 53), 54294 Trier, Dezember 2024



**Abb. 7: erweiterte Lärmkartierung für den Bereich der Stadt Trier, Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Eisenbahn-Bundesamt**

Im Hinblick darauf, dass es sich bei dem Plangebiet BW 86 um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, in dem bereits bestehende Baurechte lediglich neu geordnet und gesichert werden, stellt sich die Frage nach der Vereinbarkeit der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung mit der festgestellten Belastung nur bedingt. Der Handlungsspielraum zur Bewältigung dieser Problematik ist aufgrund der gegebenen Bestandssituation sehr eingeschränkt. Die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen scheidet aufgrund fehlender städtebaulicher Handlungsspielräume und insbesondere auch aufgrund der örtlichen/topographischen Situation aus. Die Wohnbebauung liegt gegenüber den Schallquellen auf einem deutlich höheren Niveau.

Es kommen allenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst in Betracht. Angestrebt wird daher eine Kennzeichnung des lärmbedingten Konfliktbereichs.

Die Belastungssituation wird schließlich auch dadurch relativiert, dass die Beurteilungspegel an den quellenabgewandten Gebäudeseiten erfahrungsgemäß um mindestens 5 bis 10 dB(A) geringer sind als an den straßenzugewandten Gebäudefronten.

#### **Radonbelastung:**

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des vom Landesamt für Umwelt definierten Bereiches mit einer Radonkonzentration von 30.800 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m<sup>3</sup>). Radon ist ein radioaktives Edelgas, das mit der Bodenluft über Klüfte und den Porenraum im Gestein und Boden in Gebäude gelangen kann. Das Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vom 31.12.2018 gibt für Innenräume von Gebäuden einen Referenzwert von 300 (Bq/m<sup>3</sup>) vor, der einen Orientierungsmaßstab dafür darstellt, welche baulichen Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

Hinsichtlich des Themas Radon werden folgende Hinweise gegeben:

Für Neubauten im Plangebiet empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.

- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18195-4 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 Frostschrzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

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 Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

#### Fazit Auswirkungen Umweltschutzgüter

Da es sich um ein bereits fast vollständig entwickeltes Gebiet handelt und durch den Bebauungsplan nur der bereits nach § 34 BauGB bestehende Zulässigkeitsrahmen baurechtlich geordnet wird, sind keine wesentlichen planbedingten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten.

Die bestehende verkehrslärmbedingte Vorbelastung wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die beiden denkmalgeschützten Gebäude Bonner Straße 54 und 57 werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes und des Risikobereiches außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden ebenfalls nachrichtlich übernommen.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für den Bebauungsplan zu, da durch seine Aufstellung weder zusätzliche Bauflächen geschaffen noch gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit erhöht und damit auch keine zusätzlichen Eingriffstatbestände vorbereitet werden sollen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 7.3 Wald

Wie in Kapitel 4.7.2 beschrieben befindet sich das Plangebiet angrenzend an bestehende Waldbestände im Sinne des Waldgesetzes.

Die Prüfung einer unmittelbaren Gefahrenlage durch Baumstürze wird vom BVerwG in seinem Urteil vom 18. Juni 1997 (4 B 238/96) als auch von den Ministerien im Zuständigkeitsbereich der Bauaufsicht und des Bauordnungsrechts verortet. Erst im Baugenehmigungsverfahren selbst muss die Prüfung der Anforderungen des § 3 LBauO (Gefahrenabwehr) konkret erfolgen. Eine nur abstrakte Baumwurfgefahr im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB führt noch nicht zur Unzulässigkeit einer Waldrandbebauung.

Im vorliegenden Fall liegt der Waldbestand auf dem Felsplateau unmittelbar an der hinteren Plangebietsgrenze und befindet sich in städtischem Eigentum. Der laut der aktuellen Rechtsprechung geforderte Mindestabstand zu Gebäuden und Flächen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen kann nicht eingehalten werden. Eine Auflösung dieses Konfliktes durch Herstellung des erforderlichen Abstands ist jedoch ohne Abriss der Bestandswohngebäude nicht umsetzbar. Zudem handelt es sich bei der Bebauung um eine bereits seit längerem bestehende Bebauung, die überwiegend im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts errichtet wurde. Ein genereller Entzug der Baurechte zur Einhaltung des Waldabstands wäre mit einem massiven Eingriff in das nach Art. 14 Grundgesetz besonders geschützte Eigentum verbunden und würde Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB auslösen. Auch eine Rodung des vorhandenen Waldbestands kommt aufgrund des Klima- und Naturschutzes und aufgrund der Bedeutung des vorhandenen städtebaulichen Bildes nicht in Frage.

Der Bebauungsplan verfolgt nicht das Ziel neue Baurechte zu schaffen, sondern soll nur steuernd in bestehende und auch weitgehend bereits ausgeübte Baurechte eingreifen. Vor diesem Hintergrund werden hangseitig straßenbegleitende Baufenster mit einer Regeltiefe von 20 m festgesetzt, die sich am vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Den Bestandsgebäuden im Hang werden keine Baufelder gegeben, sondern nur ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt. Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten gehen nicht über das bisher bereits nach § 34 BauGB zulässige Maß hinaus.

Von einer besonderen Gefährdung gesunder Wohn und Arbeitsverhältnisse wird vor dem Hintergrund der bereits langandauernden Bestandssituation im Plangebiet nicht ausgegangen. Zwar besteht aufgrund der Waldnähe ein allgemeines Gefährdungspotential, dieses kann aber als etabliert und damit als bei der betroffenen Allgemeinheit bekannt angenommen werden. Entsprechende Haftungs- und ggf. Unterhaltungsansprüche der betroffenen Hauseigentümer gegenüber der Stadt Trier als Waldeigentümer bestehen aufgrund des aktuellen Minderabstands ebenfalls bereits jetzt und müssen durch den Bebauungsplan nicht weiter abgesichert bzw. aufgebaut werden. Eine substanzielle Erweiterung der Siedlungsentwicklung in den potentiellen Baumwurfbereich, und damit in die Gefahrenlage hinein, wird durch die Festsetzung der hinteren Baugrenzen ausgeschlossen. Eine über die bestehende Gefährdungslage hinausgehende Gefährdung kann somit auf Ebene der Bauleitplanung nicht erkannt werden.

Sofern im konkreten Einzelfall eine besondere Gefahrenlage festgestellt wird, kann durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren, z.B. zur Waldpflege weiterhin reagiert und damit eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Baufenster gewährleistet werden. Auf dieser Ebene ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Bedingungen nach § 3 LBauO weiterhin eingehalten werden, oder ob ggf. mit Auflagen auf die konkret vorliegende Situation zur Baumwurfgefahr zu reagieren ist. Im Verhältnis zum derzeitigen Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB wird durch den BW 86 die Bewältigung der Waldabstandsthematik im Sinne der Gefahrenabwehr nicht negativ beeinflusst.

In Abwägung zwischen den vorhandenen Eigentümerinteressen und der auf Ebene der Bauleitplanung nur abstrakt bestehenden Baumwurfgefahr auf bereits bebauten Grundstücken stellt sich ein planungsrechtlicher Eingriff (bspw. Untersagung von Aufenthaltsflächen) an dieser Stelle als unverhältnismäßig dar. Auch städtebaulich stellt die straßenbegleitende Bebauung mit der sich daran anschließenden waldbestandenen Felsenkulisse eine gewollte landschaftliche Qualität dar, die durch die vorliegende Planung gesichert werden soll.

Zu dem Sachverhalt wird ein schriftlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7.4 Felssicherung

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt eine rd. 30 m (über Straßenniveau) hohe Felskante an, deren Zustand systematisch im Felskataster der Stadt Trier erfasst wird. Es handelt sich hierbei um eine geologisch exponierte, prominente Felskante die im städtischen Felskataster eine Gefährdungsbeurteilung von „mittel bis hoch“ erhalten hat, wobei die Gefährdungsklassen von „keine Gefährdung“ bis „sehr hoch“ reichen. Eine unmittelbare konkrete Gefahr für Felsstürze oder Hangrutschungen ist durch die Gefährdungseinstufung allerdings nicht impliziert, jedoch ist das grundsätzliche Risiko für das Eintreten solcher Ereignisse höher einzustufen als in Bereichen mit geringerem Gefährdungspotenzial.

Dies hat zur Folge, dass die Felsbereiche an der Bonner Straße einer häufigeren Begutachtung und Kontrolle unterliegen als Bereiche mit geringerem Gefährdungspotenzial.

Zur Minimierung potenzieller Gefahren werden von einem spezialisierten Ingenieurbüro in Abstimmung mit der Stadt und dem Landesamt für Geologie und Bergbau daher regelmäßige Bestandsaufnahmen und Untersuchungen der Hangbereiche durchgeführt und im städtischen Felskataster erfasst. Werden konkrete Gefahrenstellen identifiziert, kommen konstruktive Sicherungsmaßnahmen zum Einsatz (bspw. Vernetzung gefährdeter Bereiche mit einem Hochleistungsdrahtgeflecht oder Felsberäumungen, in denen absturzgefährdete Stein- oder Felsmassen gezielt gelöst und kontrolliert abgelassen werden oder Sicherung mit Felsnägeln).

Allerdings ist zu beachten, dass Steinschlagereignisse insbesondere zeitlich nicht prognostizierbar sind, so dass zur Gefährdungseinschätzung lediglich eine erwartete Ereigniswahrscheinlichkeit und -größe zugrunde gelegt werden kann. Bei nahezu allen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen verbleibt auch nach deren Ausführung regelmäßig ein Restrisiko, welches selbst unter Einsatz aller vorhandenen technischen und wirtschaftlichen Mittel nicht auf null reduziert werden kann. Es ist damit lediglich möglich, die vorhandene Gefährdung auf ein hinzunehmendes Restrisiko zu reduzieren.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des Bebauungsplanes die überbaubare Grundstücksfläche lediglich auf das bereits bisher zulässige Maß festgesetzt. Eine substantielle Erweiterung der Siedlungsentwicklung in Richtung der Felskante, und damit weiter in die potentielle Gefahrenlage hinein, wird durch die Festsetzung der hinteren Baugrenzen ausgeschlossen. Eine über die bestehende Gefährdungslage hinausgehende Gefährdung kann somit auf Ebene der Bauleitplanung nicht erkannt werden.

Im Bebauungsplan wird auf das potenzielle Risiko schriftlich hingewiesen.

## 7.5 Nutzungen

Auf allen Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs findet eine Wohnnutzung statt. Die Ziele des Bebauungsplans und der Verzicht auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung stehen auch einer künftigen Ausübung der Wohnnutzung nicht entgegen. Eine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung ist auch nach § 34 BauGB ausgeschlossen. Eine Weiterentwicklung in Form von baulichen Erweiterungen wird in umgebungsverträglichem Umfang zugelassen. Somit sind durch die Überplanung des Gebiets keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzungen zu erwarten.

## 7.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die Bonner Straße gesichert.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen werden und gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB das Maß der Zulässigkeit nicht wesentlich erhöht wird, ist auch nicht von einer planungsbedingten Verkehrszunahme auszugehen. Somit sind durch die Überplanung des Gebiets keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

## 7.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist durch das vorhandene Leitungsnetz und die zugehörigen Anlagen gesichert.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen werden und gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB das Maß der Zulässigkeit nicht wesentlich erhöht wird, sind keine planungsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssituation zu erwarten.

## 7.8 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.

Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen im Plangebiet kann ein Großteil der aufgeführten Kriterien in der vorliegenden Planung nicht angewendet werden (graue Schrift). Betrachtet man die bestehende Einbindung des Geltungsbereiches in der Umgebung, werden die Anforderungen an die Funktionsmischung, Sicherheit, Freiräume, Wohnen und Mobilität, insbesondere die Fußwegevernetzung und ÖV-Anbindung durch die bestehenden Nutzungen im Stadtteil und im Quartier bereits erfüllt. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan kann im Wesentlichen Einfluss genommen werden auf die folgenden in schwarzer Schrift dargestellten Kriterien:

| lfd.<br>Nr. | Kriterium                                                                                                                                                                                                                              | erfüllt | nicht<br>erfüllt |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|
| <b>1.</b>   | <b>Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege</b>                                                                                                                                                                            |         |                  |
| 1.1         | Festsetzung von Flächen für wohnungsnah Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume                                                                                                                              |         |                  |
| 1.2         | Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal                                                                                                                                                                    |         |                  |
| 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) |         |                  |
| <b>2.</b>   | <b>Sicherheit</b>                                                                                                                                                                                                                      |         |                  |
| 2.1         | Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen                                                                                                                                                                    |         |                  |

| lfd.<br>Nr. | Kriterium                                                                                                                                                                                                                   | erfüllt | nicht<br>erfüllt |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|
| 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                                                                                                                                                  |         |                  |
| <b>3.</b>   | <b>Freiräume</b>                                                                                                                                                                                                            |         |                  |
| 3.1         | Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnaher Kleinkinderspielflächen sowie extensive Spiel- und Freiflächen                                                                                                       |         |                  |
| 3.2         | Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)                                                                                                       |         |                  |
| <b>4.</b>   | <b>Wohnen</b>                                                                                                                                                                                                               |         |                  |
| 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) |         |                  |
| 4.3         | Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)                                                        |         |                  |
| <b>5.</b>   | <b>Mobilität</b>                                                                                                                                                                                                            |         |                  |

| lfd.<br>Nr. | Kriterium                                                                                                                                                                                                          | erfüllt | nicht<br>erfüllt |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|
| 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)                                                            |         |                  |
| 5.3         | Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld                                                                                                                                 |         |                  |
| 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)                                                                                                            |         |                  |

## 7.9 Bodenordnerische Maßnahmen

Da der vorliegende Bebauungsplan der Sicherung des Charakters eines bestehenden Baugebiets dient, sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

## 7.10 Flächenbilanz

| Art der Nutzung                      | Flächenanteil in ha (ca.-Angaben) |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Siedlungsfläche                      | 19.920 m <sup>2</sup>             |
| - davon mit Hauptgebäuden überbaubar | 4.600 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche                         | 19.920 m <sup>2</sup>             |

Trier, den \_\_\_\_\_

Dr. Thilo Becker, Beigeordneter

