

STADT TRIER

BEBAUUNGSPLAN „BH 31-1, 1. ÄNDERUNG“ (VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH §13 BAUGB)

BEGRÜNDUNG
MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG GEM. § 8(4) LNATSCHG RP*

– zur Satzung –

* Seit Inkrafttreten des BauGB₂₀₀₄ ist die Erstellung eines Umweltberichtes in der Bauleitplanung obligatorisch. Ausgenommen sind hiervon allerdings vereinfachte Bebauungsplanänderungen sowie Satzungen nach §34(4) Satz1, Ziff.2+3, wenn

- keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten bestehen.

Dessen ungeachtet bleibt die Eingriffsregelung nach rheinland-pfälzischem Landesrecht uneingeschränkt abzuarbeiten.



-Planungsabteilung-

Straßburger Allee 3 54295 Trier
Fon 0651.3602-0 Fax 0651.3602-520



mühlenstr. 80 54 296 trier
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke
landschaftsarchitekt bdla
stadtplaner srl
durchwahl 0651.910 42-17

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Einleitung	1
1.1 Ziele und Kerninhalte der Planaufstellung / Planänderung	1
1.2 Lage und Umfang des geplanten Baugebietes (Änderungsgebietes)	2
1.3 Begründung für die Wahl des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB	2
1.4 Umweltprüfung / Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis)	3
2. Grundlagen und Umweltziele	4
2.1 Sammlung der Planungsgrundlagen	4
2.1.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen	4
2.1.2 Planungsgrundlagen zur Landespflege	4
2.1.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme	4
2.1.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung	5
2.1.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung	5
2.1.3 Sonstige Vorgaben	6
2.2 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern (Bestandsaufnahme) sowie Analyse der Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter (Bewertung)	6
2.2.1 Abiotische Faktoren	6
2.2.2 Biotische Faktoren	8
2.2.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholung	9
2.3 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000	9
2.4 Entwickeln konkretisierter Umweltziele sowie Anforderungen an eine künftige Bebauung	10
3. Feststellen der Abweichungen von den konkretisierten Umweltzielen und den Anforderungen an eine künftige Bebauung	10
4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	11
4.1 Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen	11
4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / Planerische Konzeption	11
4.3 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	11
4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	12
4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen	13

5.	Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	14
5.1	Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus Umweltsicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation	14
5.1.1	Konzeptionelles	14
5.1.2	Pflanzen und Tiere / Natura 2000	14
5.1.3	Wasser	15
5.1.4	Klima / Luft	15
5.1.5	Boden	15
5.1.6	Orts- und Landschaftsbild / Erholung	18
5.2	Ergänzende externe Kompensation	18
5.3	Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung	18
5.4	Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	18
6.	Berücksichtigung der Umweltbelange (Eingriffsminimierung und Kompensation).....	19
7.	Sonstiges bzw. Zusammenfassung	19
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung Nachweis der Bodenmobilität	20
9.	Flächenbilanz	20
10.	Erschließungskosten (Überschlag)	22

Anlagen:

- Planurkunde (Satzungsexemplar) mit Übersichtslageplan

1. Einleitung

1.1 Ziele und Kerninhalte der Planaufstellung / Planänderung

Der Ursprungs-Bebauungsplan „BH 31; Ehemalige Landeslehr- und Versuchsanstalt“ der Stadt Trier zur Um- und Nachnutzung wesentlicher Anteile der zum Jahreswechsel 1993/94 aufgelösten Versuchsgärtnerei der ehemaligen Landeslehr- und Versuchsanstalt (LLVA/StLVA) wurde im Juli 1998 erstmalig zur Aufstellung beschlossen. Die sukzessive Differenzierung der Zielinhalte führte letztendlich im Mai 2000 zu einer Splittung des ursprünglich angestrebten Gesamt-Geltungsbereichs in zwei Abschnitte („BH 31-1“ und „BH 31-2“), dessen südlicher Anteil, „BH 31-1; Ehemalige Landeslehr- und Versuchsanstalt“, mit wesentlichen Verfahrensschritten in den Jahren 1999 bis 2000 durch die *gibt* und das Stadtplanungsamt Trier erarbeitet und nach einer Normenkontrollklage und Detailanpassungen letztlich am 02.07.2002 förmlich als Satzung beschlossen wurde.

Seinerzeit zugrundegelegt wurde in „BH 31-1“ neben einer Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Einzelhäusern auch ein zentrales städtebauliche „Gelenk“ aus mehreren Geschößwohnungsbauten über einer Tiefgarage sowie mit einer westlich vorgelagerten größeren Stellplatzanlage. Im Osten der arrondierenden Bebauung wurde ein innerstädtischer Grünzug vom Tiergartental zum Altbachtal neu gesichert.

Eine mittlerweile veränderte wirtschaftliche Rahmensituation, eine als Folge deutlich gewandelte Nachfrage bei Baugrundstücken/Häusern im Stadtgebiet und eine grundsätzliche Neuausrichtung der *gibt* als Investor und Erschließungsträger für das Gesamtareal von „BH 31-1“ hat zu dem Wunsch nach einem veränderten - kleinkörnigeren - Angebot geführt, das mit den wohnbaulichen Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans nicht zu verwirklichen wäre.

Die geplante Gesamtfläche des zu ändernden Planes „BH 31-1“ beträgt 5,32 ha. Die 5 Teilflächen der jetzigen Planänderungen („A“ – „E“) betragen rd. 0,71 ha.

Angestrebt wird jetzt auch für den zentralen Bereich ein Angebot mit überwiegend Doppelhäusern und nurmehr einem kleineren Gebäude des Geschößwohnungsbaus. Das veränderte Vorhaben führt zu einer wesentlich reduzierten Bebauungsdichte bzw. Bewohnerdichte, zu weniger Ziel- und Quellverkehr und somit zugleich zu einer geringeren potentiellen Beeinflussung der klimatischen Situation am Rande einer nachgewiesenermaßen wichtigen Kalt- und Frischluftzufuhrbahn für die Kernstadt von Trier. (**Änderung „A“**)

Im nördlichen Baufeld C wird die Bebaubarkeit feinkorrigiert. (**Änderung „B“**).

Im Zuge dieser Planfortschreibung erfolgen in anderen Teilbereichen des überwiegend öffentlichen Freiraums zugleich Anpassungen an mittlerweile umgesetzte bzw. zumindest bereits genehmigte funktionale Inhalte:

- Umwidmung des Leitungsrechtes zwischen den rahmenden Bebauungen „A“ zur faktisch gebauten Wegeverbindung analog den anderen Anbindungen an den innerörtlichen Grünzug, Umwidmung von öffentlichen Grünflächen ohne formal festgesetzte Durchleitungs- bzw. Retentionsfunktion zu öffentlichen Grünflächen mit Retentionsfunktion (formale Umwidmung ohne inhaltliche Änderungen), zugleich teilweise Aufhebung von früher zulässigen Wegen. (**Änderungen „C“ und „D“**)
- Detail-Korrektur der Wege- und Bauflächen vor dem Anwesen Matthias-Wehr-Str. 27. (**Änderung „E“**)

1.2 Lage und Umfang des geplanten Baugebietes (Änderungsgebietes)

Der zur kompletten Überarbeitung anstehende Kern-Abschnitt liegt zwischen der Klaus-Lohmann-Straße im Norden und der Matthias-Wehr-Straße im Süden und umfasst die Flurstücke

„**A**“: Gemarkung St. Matthias,
Flur 1, Flurstücke 247/2, 254/10 und 916/10.

mithin eine Gesamtfläche von rd. 5.110 qm.

Zusätzlich korrigiert wird die Bebaubarkeit für

„**B**“: Gemarkung St. Matthias,
Flur 1, Flurstück 907.

mithin eine Gesamtfläche von rd. 1.250 qm.

Bei den ergänzenden Teiländerungen im Detail sind betroffen die Flurstücke

„**C**“: Gemarkung St. Matthias,
Flur 1, Flurstück 893tlw. (Zusätzliche Retention in bislang öffentlicher Grünfläche; Fußweg entfällt), Flurstück 899 (Fußweg statt Retentionsfläche)
und

(die Umplanungsfläche beträgt rd. 510 qm)

„**D**“: Gemarkung St. Matthias,
Flur 1, Flurstück 885 (Retentionsfläche südl. des Spielplatzes statt öffentlicher Grünfläche),
und

(die Umplanungsfläche beträgt rd. 200 qm)

„**E**“: Gemarkung St. Matthias,

(die Umplanungsfläche beträgt rd. 60 qm)

1.3 Begründung für die Wahl des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB

Wie aus den vorlaufenden Beschreibungen ersichtlich, wird im zentralen Änderungsbereich „A“ die städtebauliche Dichte leicht zurückgenommen und insbesondere als Maß der baulichen Nutzung - neu - überwiegend das Motiv der umgehend bereits vorhandenen Einzel- und Doppelhausbebauung übernommen. Die Änderungen „B“ und „E“ übernehmen - festschreibend - lediglich bereits genehmigte Tatbestände, in den Bereichen „C“ und „D“ handelt es sich um präzisierende Klarstellungen stets vorgesehener Planungsinhalte (Retentionsfunktion).

Insgesamt erfolgt eine Vereinheitlichung der Bebaubarkeiten sowie - in allen Teilbereichen - eine eindeutige Eingriffsminimierung. Die Gesamtfläche der Planänderungen beträgt dabei nur rd. 13 % des Ursprungsplanes.

Diese Tatbestände rechtfertigen die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens, da

- die Grundzüge der ursprünglichen Planung in vollem Umfang erhalten bleiben,
- vorhandene Eigenart und der Zulässigkeitsmaßstab in Relation zur bereits gebauten Umgebung nicht geändert werden,
- die Kriterien nach §13 Ziff. 1+2 BauGB für ein Entfallen der Umweltprüfung / des Umweltberichtes erfüllt werden (s. Kap. 1.4).

1.4 Umweltprüfung / Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis)

Mit Einführung des BauGB₂₀₀₄ wurde im Zuge europarechtlicher Anpassungen die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes im Rahmen der Bauleitplanung – ohne die Beachtung von Größen-Prüfwerten (siehe UVP₂₀₀₁ / Baurechtsnovelle₂₀₀₁) – obligatorisch. Die Verpflichtung zur Erstellung entfällt nur für vereinfachte Änderungen eines bestehenden Bebauungsplanes im Zuge eines Verfahrens nach §13 BauGB - hier der Fall - sowie für Verfahren nach §34(4) Satz1, Ziff. 2+3 BauGB, wenn sichergestellt ist, dass

- keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten bestehen.

Hierzu wird insbesondere auf die zusammenfassende Aussage in Kap. 2.3 verwiesen. Demnach kann eine Beeinträchtigung von Gebieten nach Natura 2000 ausgeschlossen werden, auch wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Infolge dessen kann auf die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung und eines Umweltberichtes verzichtet werden.

2. Grundlagen und Umweltziele

Da es sich um eine vereinfachte Bebauungsplanänderung für ein Gebiet handelt, in dem heute bereits umfangreiches Baurecht besteht, werden die Angaben zu den Grundlagen stark verkürzt dargestellt bzw. ergänzend auf die ausführlichen Darstellungen im Rahmen der ursprünglichen Planung „BH 31-1“ verwiesen.

2.1 Sammlung der Planungsgrundlagen

2.1.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Hier wird wegen des reinen Änderungscharakters nur auf den Flächennutzungsplan nochmals kurz eingegangen; RROP und LEP werden nicht eigens reflektiert.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan sind die zur Umplanung vorgesehenen Kernflächen – wie im Norden, Westen und Süden angrenzende Flächen – bereits als Wohnbauflächen dargestellt, während sich nach Osten eine öffentliche Grünfläche anschließt. Auch der veränderte Bebauungsplan ist somit ordnungsgemäß gem. §8(2) BauGB aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt, da über die Abgrenzungen des Altbebauungsplans hinaus keine zusätzlichen Flächen beansprucht werden. Dies betrifft insbesondere die baulichen Änderungsbereiche „A“ und „B“.

Auch die in wesentlich geringerem Umfang modifizierten Anpassungsbereiche „C“ bis „E“ entsprechen vollinhaltlich den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans.

2.1.2 Planungsgrundlagen zur Landespflege

2.1.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Die Planung vernetzter Biotopsysteme wies für den angestrebten Geltungsbereich bzw. Änderungsbereich nie besonders erwähnenswerte Biotoptypen oder Entwicklungsziele aus. Bereiche mit prioritären Entwicklungszielen gem. Biotopverbundplanung liegen auch in der weiteren Umgebung nicht vor.

(s.a. Beitrag zum ursprünglichen Bebauungsplan)

2.1.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung

In der Landschaftsplanung wurden für den Änderungsbereich keine relevanten Biotoptypen erfasst, während die Böden als Böden ohne besondere Schutzwürdigkeiten, Empfindlichkeiten oder Vorbelastungen geführt wurden.

Der Talgrund des Altbachtals und die zuführenden Hangflanken sind als Kaltluftbahn mit hoher Empfindlichkeit gegenüber weiterer Bebauung sowie insbesondere einer Abriegelung erfasst; die höhergelegenen Flächen gelten als Raum mittlerer bioklimatischer Belastung mit dem Ziel eines Abbaus dieser Belastungen.

Die aufgrund des Orts- bzw. Landschaftsbildes in der Stadt Trier hier überdurchschnittliche Erlebnisqualität begründet – zugleich als städtebauliche Zäsur – die Forderung nach Erhaltung/Entwicklung eines lokalen Grünzuges zwischen den Stadtteilen Heiligkreuz und Olewig. (s.a. Beitrag zum ursprünglichen Bebauungsplan)

2.1.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung

Schutzkategorien:

Die Änderungsbereiche sowie ihr nahes Umfeld liegen außerhalb von förmlich ausgewiesenen Schutzflächen/Schutzgebieten gem. §§ 17-23 LNatSchG RP. Gleiches gilt für Arten oder Bestände mit Pauschalschutz aufgrund § 28 LNatSchG RP; auch förmlich festgesetzte Grundwasserschutzzonen, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche werden weder direkt noch indirekt tangiert.

Natura 2000:

Lebensraumtypen und Arten nach Natura 2000 (gemeldete Flächen oder potentielle FFH-Flächen, faktische Vogelschutzgebiete; Arten der einschlägigen Anhänge) sind flächen- und wirkungsbezogen nicht betroffen.

Biotopkartierung:

In der Biotopkartierung erfasste Flächen mit höherem Wert für den Biotop- und Artenschutz fanden und finden sich in den angestrebten Änderungsbereichen wie auch im unmittelbaren Umfeld - in funktionaler Nähe - nicht.

2.1.3 Sonstige Vorgaben

Der unter Einarbeitung der Aussagen eines Bürgergutachtens und der betreffenden Spielraumpläne (Mobile Spielaktion e.V.) erstellte Stadtteilrahmenplan Heiligkreuz (Entwurf; September 2005) hebt hervor, dass die Bauflächen im Bereich „BH 31-1“ derzeit die letzten Wohnbaulandreserven für den Stadtteil Heiligkreuz darstellen, wobei die Qualität dieses Stadtteils maßgeblich durch umgebende Grüngürtel geprägt wird. Betont wird insbesondere die Wichtigkeit einer Erhaltung des Kultur- und Offenlandes des an „BH 31-1“ östlich angrenzenden Grüngürtels zur Definition eines abschließenden – von Oewig erkennbar abgesetzten – Siedlungsrandes.

Das Altbachtal wird in seinem Wert als Kaltluftleitbahn und Frischluftschneise erkannt. Eine Fortentwicklung des jüngst angelegten Randweges zu einem stadtteilumspannenden Rundwegenetz soll angestrebt werden.

Weitere Vorgaben mit städtebaulich-infrastrukturellen Aussagen i.S. abschichtender Berücksichtigung sind derzeit nicht bekannt. Auf die umfangreichen Ausführungen aus der Begründung zur ursprünglichen Planfassung wird verwiesen. Restriktionen aus konkurrierenden Nutzungen und Planungen sind in Kap. 4.1 aufgelistet.

2.2 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern (Bestandsaufnahme) sowie Analyse der Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter (Bewertung)

2.2.1 Abiotische Faktoren

Relief, Geländemorphologie:

(entfällt, da bereits verändert)

Geologie, Boden:

Der Änderungsbereich liegt im Bereich von Sanden und Kiesen der Unteren Mittelterrasse (Pleistozän, Terrassenniveau etwa 160-180m.ü.NN).

Der ohnehin durch die Vornutzung (gärtnerische Nutzungen durch LLVA / StLVA) bereits zum Rigosol veränderte Boden wurde im Zuge der umgebenden Bautätigkeiten nochmals überformt; z.T. liegen auch leichte Bodenauffüllungen vor.

(s.a. Beitrag zum ursprünglichen Bebauungsplan)

Boden ist nicht vermehrbar. Generelles Ziel des Bodenschutzes ist deshalb die Erhaltung/Verbesserung sämtlicher bestehender Bodenfunktionen. Aktuell ist durch die umgebend laufenden Baumaßnahmen der gbt in den Änderungsbereichen „A“ und „B“ kein ökologisch wirksamer Boden mehr anzutreffen.

Altlagerungen/Altlasten sind gemäß Datenstand des Abfalldeponiekatasters nicht bekannt.

Wasserhaushalt:

Oberflächenwasser:

Im Plangebiet der Änderungsbereiche fanden und finden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Die Flächen zur Fortschreibung als Durchleitungs- und Retentionsflächen sind erst im Rahmen der bereits umgesetzten Baumaßnahmen im Sinne dieser Funktionen ausgebildet worden.

Grundwasser:

Bezüglich des Grundwasserhaushalts ist zwar von einem relativ raschen Eindringen der Niederschläge in die abdeckenden Terrassenschotter auszugehen, die Grundwasserhöflichkeit ist jedoch minimal. Sickerwässer sind aus den Änderungsbereichen nicht bekannt.

(s.a. Beitrag zum ursprünglichen Bebauungsplan)

Natürliche Oberflächengewässer existieren nicht, das Grundwasser ist von den Einflüssen des Plangebietes nahezu unabhängig.

Klima, Luft:

Wegen der besonderen Relevanz und der Diskussionen im vorlaufenden Hauptverfahren wird auf den Klimahaushalt ausführlicher eingegangen.

Klimatisch gesehen gehört die Talstadt Trier zum Klimaraum der Mosel. Die klimatische Situation wird dabei sowohl vom ozeanischen (=atlantischen) wie vom kontinentalen Klimatypus geprägt. Der maritime Einfluß überwiegt und wirkt klimaverstetigend. Die Zahl der Nebeltage ist signifikant erhöht; die Obergrenze der Talnebel liegt im Altbachtal etwa 30m über Talgrund. Damit reicht der Bereich potentieller Inversionsgefährdung bis in das Plangebiet hinein.

Als Hauptwindrichtung ist – zusätzlich beeinflusst durch die Ausrichtung des Moseltals – generell SW vorherrschend, d.h. durch den nahezu senkrecht hierzu stehenden Verlauf des Talraums im erweiterten Plangebiet ist die Bewindung hier stark reduziert. Besonders wind-schwach sind Hoch- und Spätsommer.

Offenland (im Planungsgebiet der Grünzug) fungiert als grundsätzliche Kaltluftproduktionsfläche und besitzt deshalb in Zuordnung zu den angrenzenden zusammenhängenden Siedlungsflächen wie auch am Rande einer übergeordnet ausgewiesenen Kalt- bzw. Frischlufttransportbahn zur Talstadt besondere Wertigkeit.

Eine im Zuge der Erarbeitung des Hauptbebauungsplans erstellte Modellrechnung des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bestätigte, dass das seinerzeit betrachtete gesamte Plangebiet – und damit auch die Änderungsbereiche – eindeutig außerhalb des Hauptkaltluftstroms von Altbach- und Tiergartental liegen

(s.a. Beitrag zum ursprünglichen Bebauungsplan)

Der östlich angrenzende Grünzug – und damit auch die angelagerten Flächen – ist Teil eines Freiflächensystems zum Kalt- und Frischlufttransport von den Höhenplateaus in die Talstadt. Deshalb dürfen die Strömungsquerschnitte nicht signifikant beeinträchtigt werden. Die Änderungsflächen werden von den Talnebeln noch erfasst und liegen somit auch noch im Inversionsgefährdeten Bereich. Es ist von einer mittleren bioklimatischen Belastung auszugehen.

Der Zwischenbericht des DWD (10/99) zu den Ergebnissen der Modellrechnung nach KLAM 96 belegt zudem eine gewisse Hangabströmung aus den bestehenden Bebauungen im Westen insbesondere in den ersten beiden Nachtstunden. Bei städtebaulichen Veränderungen sind deshalb Riegelbildungen zu vermeiden und eine hangneigungsorientierte Ausrichtung der Bebauungsstruktur zu bevorzugen. Insgesamt ist das Klimapotential in seinen übergeordneten Wirkungen jedoch kaum empfindlich gegenüber Veränderungen in den Kern-Änderungsbereichen (geringe Größe; Relevanz der Gesamtbebauung durch angestrebte Abflachungen nochmals deutlich reduziert!).

2.2.2 Biotische Faktoren

Reale Vegetation und Bodennutzung / Tierwelt:

Aktuell (Aufnahme: Oktober 2005) wird die Fläche des Änderungsbereichs „A“ als Stell- und Lagerfläche für die umliegenden Baumaßnahmen genutzt, d.h. es ist keine wertgebende Vegetation erfassbar. Für das den Änderungsbereich „B“ liegen gültige Baugenehmigungen vor. Die Anpassungsflächen „C“ bis „E“ sind bereits gemäß ihrer künftigen Bestimmung genehmigt und fertig ausgebaut.

Eindrücke von Änderungsbereich „A“ im Oktober 2005:



Blick von Südosten



Blick von Norden



Blick von Osten



Blick von Südwesten

Eine abwägungsrelevante Tierwelt ist nicht anzutreffen.

Aufgrund der bereits erfolgten weitgehenden Überformungen im Zuge aktueller Bebauungen durch die gbt besteht Aufwertungsbedarf, aber keine hohe Leistungsfähigkeit oder gar Schutzwürdigkeit der bestehenden Systeme. Derzeit sind in den zur weiteren Bebauung vorgesehenen Änderungsbereichen „A“ und „B“ nurmehr Nischenbiotope begrenzter Lebensdauer anzutreffen.

2.2.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Die Änderungs- und Anpassungsbereiche liegen am Rande eines übergeordneten lokalen Grünzuges von der Talstadt bis zu den Höhenstadtteilen Filsch, Irsch und Kernscheid, dem eine sehr hohe Erlebnisqualität attestiert wird. Eine formale Einbindung in das Netz weiterführender Wanderwege fehlt zwar, aber durch die unmittelbare Zuordnung zu den angrenzenden Geschosswohnungsbauten ohne angelagerte Gärten sowie durch den stadtteilverknüpfenden Charakter sind die angrenzenden Rad- und Fußwege relativ intensiv für die Feierabend- und Wochenenderholung genutzt.

Das Plangebiet besitzt aufgrund bestehender Blickbeziehungen, der verknüpfenden Lage zwischen zwei Stadtteilen - der vermittelnden Lage / Funktion zwischen Talstadt und freier Landschaft - sowie durch die Lage am Rand eines größeren bestehenden Viertels mit primär Geschosswohnungsbauten ein hohes Potential zur Reproduktion durch Feierabenderholung bzw. Naherholung am Wochenende.

Die Schutzwürdigkeit bzw. Empfindlichkeit gegenüber nivellierenden Eingriffen sehr hoch.

2.3 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000

Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muß, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im engeren Plangebiet eindeutig nicht vor.

Lebensraumtypen und Arten nach Natura 2000 werden flächen- und wirkungsbezogen nicht beeinflusst.

2.4 Entwickeln konkretisierter Umweltziele sowie Anforderungen an eine künftige Bebauung

Da es sich im Kernbereich „A“ um die Veränderung einer Fläche handelt, für die bereits Baurecht für eine bis zu IV-geschossige Bebauung besteht, und es sich ansonsten lediglich um Detailanpassungen handelt, wird hier nicht nochmals näher auf die landespflegerischen Ziele (Umweltziele) im Rahmen des früheren „BH 31-1“ eingegangen.

Auch bei den Anforderungen an eine künftige Bebauung wird auf den ausführlichen Beitrag zum ursprünglichen Bebauungsplan verwiesen. Relevante Kriterien waren insbesondere:

- Beschränkung der Einschnürung des angrenzenden Grünzuges durch ergänzende Bauungen, dadurch Freihaltung einer Ventilationsbahn.
- Reduzieren der Höhenentwicklung der Gebäude („Abflachen“ gegenüber der bestehenden Altbebauung im Westen)
- Integration von Frischluftschneisen, weitgehende Vermeidung von Gebäuden über 3 Vollgeschossen
- Aufbau/Erhalt eines straßenunabhängigen Fußwegesystems
- Flächensparende Erschließung
- Prüfen von Konzepten zur Sonnenenergienutzung
- Festschreibung der Verwendung umweltfreundlicher Energie (z.B. Gas/Fernwärme)
- Gliederung / Überstellen aller Verkehrs- und Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen
- Schaffung von privaten Grundstücken ausreichender Größe zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers
- Begrenzung der Überbaubarkeit unterhalb der Obergrenzen der §17 BauNVO bzw. bedarfsorientierte Kappung der Überschreitungsmöglichkeiten nach §19(4) Satz 2 BauNVO
- Berücksichtigung der Ventilationsbahnen auch bei Initiierung von höherwüchsigen Gehölzbeständen

3. Feststellen der Abweichungen von den konkretisierten Umweltzielen und den Anforderungen an eine künftige Bebauung

(Die Umsetzung der formulierten Anforderungen an eine künftige Bebauung bleibt zu kontrollieren.)

4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

4.1 Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen

Restriktionen aus dem Bestand existieren für die Kernänderungsbereiche „A“ und „B“ nicht. Bei den eher kleinflächigen Anpassungsbereichen „C“ bis „E“ erfolgt eine Nachführung an mittlerweile zur Ausführung genehmigte bzw. bereits ausgeführte funktionale Detailänderungen:

- Verschiebung der Abgrenzung zwischen Bau- und Verkehrsfläche vor Matthias-Wehr-Str. 27,
- Anpassung öffentlicher Grünflächenanteile an die mittlerweile umgesetzte zusätzliche Nutzung für Durchleitungs- und Retentionszwecke (Mulden- anstelle von Wegefläche),
- Anpassung eines festgesetzten Durchleitungskorridors an die faktisch dominierende Funktion als fußläufig nutzbare Wegekurzverbindung zum rahmenden Grünzug (gemuldeter Fußweg anstelle von grüner Ableitungsmulde).

4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / Planerische Konzeption

Konzept des ursprünglichen Bebauungsplans war ein Aufnehmen des Maßstabes der vorhandenen Baustrukturen an der Stauffenberg- und Georg-Schäffer-Straße und ein bedingtes Abstufen zu einem neu zu entwickelnden innerörtlichen Grünzug im Osten. Diese **Abstufung wird – im Sinne einer „Abtreppe“ – durch die jetzt noch feinkörnigere und flachere Bebauung künftig besser herausgearbeitet. Die bisherige blockhafte Akzentuierung des mittleren Baufeldes wird weitgehend zurückgenommen, die Außendarstellung damit ruhiger (Änderungsbereich „A“).**

4.3 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die **Erschließung des Änderungsabschnittes erfolgt unverändert über die Georg-Schäffer-Straße von Westen**, schiebt von der bereits verkehrsberuhigten Matthias-Wehr-Straße jedoch **nochmals einen kleinen Straßenstich mit platzartig aufgeweiteter Wendeanlage ins Innere des Plangebietes. Die Tiefgarage wird im Volumen wesentlich reduziert**, eine Durchfahrbarkeit des Gesamtareals bleibt weiterhin unterbunden. **Die notwendigen Stellplätze werden primär auf den Einzelgrundstücken selbst nachgewiesen, im Zuge der Wendeanlage zudem insgesamt 4 öffentliche Parkplätze angeboten; die ursprünglich der Bestandsbebauung vorgelagerte – als potentieller Konflikt aufgefasste – große Stellplatzanlage entfällt.**

Die Erschließungsstraßen und –wege werden der Stadt Trier nach Herstellung durch die gbt und Abnahme am Ende kostenfrei zur öffentlichen Nutzung übergeben.

Die Ver- und Entsorgung mit Müllfahrzeugen wurde im Zuge der Abstimmungen über die Ausbildung des öffentlichen Verkehrsraums abgesprochen, d.h die innenliegende Wendeanlage im Änderungsbereich „A“ wird mit einem einmaligen Rückstoßvorgang in den nach Norden führenden Stich angedient.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Strom, Telekom etc. erfolgt in Ergänzung bestehender Leitungsnetze bzw. analog der Konzeption für die bislang zulässige Bebauung. Gleiches gilt für die Entsorgung des Schmutzwassers.

Das Niederschlagswasser wird unverändert einer semizentralen Retention/Versickerung am Ostrand des Baugebietes zugeleitet und dort bewirtschaftet. Die Zuführung aus den Änderungsbereichen „A“ und „B“ erfolgt in offener Rinne bzw. leitungsgebunden, unterirdisch. Hierbei übernimmt der neu geschaffene Fußweg im Änderungsbereich „C“ unverändert Durchleitungsfunktionen.

Aus dem Plangebiet selbst entstehen derzeit keine Emissionen. Immissionskonkurrenzen (durch z.B. Gewerbe oder u.U. auch Weinbau) bestehen nicht. **Durch** die Verlagerung der Stellplätze und **den wesentlich reduzierten Stellplatzbedarf insgesamt reduzieren sich die Immissionsbelastungen für das vorgelagerte Straßensystem** sowie insbesondere die objektiven wie subjektiven Belastungen für die Bewohner der Anwesen Georg-Schäffer-Str. 55-59!

Die umgebenden Siedlungsflächen sind über das Kanalsystem an die Kläranlage angeschlossen, das Niederschlagswasser wird in dem randlichen Grünzug alternativ bewirtschaftet. Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt über den Zweckverband A.R.T. .

4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Bedingt durch die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans statt eines Neueingriffs in freie bzw. (Kultur-)Landschaft bemisst sich der Eingriff aus dem Vergleich der neuen Zulässigkeiten gegenüber den vorherigen Zulässigkeiten. Hier wird insbesondere durch die Rücknahme der Ausnutzungsziffern (u.a. weitgehender Verzicht auf Unterbauungen durch eine Tiefgarage; geringere Geschossigkeiten) und die **Reduzierung der potentiell klimawirksamen Gebäudehöhen (vom max. 17m auf max. 14m)** eine deutliche weitere Reduzierung der Eingriffsrelevanz erzielt. Das Motiv rahmender Baumreihen zum öffentlichen Fußwegesystem bleibt - leicht verändert - erhalten, ebenso die straßenunabhängige Wegequerverbindung zur Bebauung am Kandelbach.

Die Intensität der baulichen Nutzbarkeit für den **Änderungsbereich „A“ ändert sich durch die modifizierten Festsetzungen von ursprünglich angestrebten ca. 42 Wohneinheiten auf ca. 25 Wohneinheiten.** Über den Sekundäreffekt der **Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs** werden weitere Verbesserungen - auch für das erweiterte Wohnumfeld - erzielt. Gravierend sind die Verbesserungen für die **Bewohner der Bestandsbebauung Georg-Schäffer-Str. 55-59, die künftig statt einer großen Stellplatzanlage eine öffentliche Grünfläche und private Gärten vorgelagert bekommen.**

4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen

Auch hier wird nur auf die Veränderungen eingegangen: War die Fläche „A“ **vorher** als Fläche für III- und IV-geschossige blockhafte **Geschosswohnungsbauten mit bis zu 17m Höhe** vorgesehen, werden die Flächen dieses Kern-Änderungsbereichs **jetzt** einer mit **überwiegend nunmehr 10m Höhe** wesentlich flacheren Bebauung in Anlehnung an die Gebäudedekubaturen an der Matthias-Wehr-Str. zugeführt; **lediglich ein kleiner „Finger“ erreicht noch 14m**. Für die Reihen- bzw. Doppelhausbebauung werden die Gestaltmotive von der im Süden angrenzenden Bebauung inhaltsgleich übernommen (Verstetigung der Formensprache).

Die den Änderungsbereich „A“ nach Westen abschließende öffentliche Grünfläche schafft durch „offenes“ Gemeinschafts-Grün statt unmittelbar an den dortigen öffentlichen Fußweg heranrückende Einzäunungen privater Grundstücke **ein angemessenes Vorfeld zum vorhandenen Geschoßwohnungsbau** und sorgt dafür, dass die bestehende öffentliche Wegeverbindung nicht eingeschnürt wird. Der vordem an dieser Stelle positionierte zentrale Parkplatz entfällt.

Aus dieser Widmung als vorgelagerter öffentlicher statt privater Grünfläche resultieren für die Grundstücke im Baufeld B2a Grundstückstiefen, die für eine sinnvolle Bebaubarkeit – abweichend von den übrigen Bereichen – eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um 50% rechtfertigen.

Da in anderen Bereichen die Garagen unmittelbar auf den Grundstücken angeboten werden konnten, wird im Änderungsbereich „B“ ein konzipierter Hof von Gemeinschaftsgaragen zu einer Garagenzeile und in Folge bei der Bebauung eine Reihung von 5 statt von 4 Häusern möglich.

Die Detailanpassungen zur Abgrenzung des öffentlichen Verkehrsraums („E“) dienen der Umnutzung verkehrlich nicht benötigter öffentlicher Flächen zu nutz- und veräußerbaren Wohnbauflächen.

Die Detailanpassungen zur Umwidmung von öffentlichen Grünflächen ohne Retentionsfunktion in öffentliche Grünflächen mit Retentionsfunktion („C“ und „D“) dienen der Umnutzung faktisch nicht benötigter Wegeflächen in der Retention dienenden und zusätzlich ausgleichswirksamen Retentionsflächen (Flächen nach §9(1) Ziff.20 BauGB).

5. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Zur Beurteilung der ökologischen Auswirkungen des Plans „BH 31-1, 1. Änderung“ ist nicht der gegenwärtig bestehende Ausgangszustand heranzuziehen. Einzig maßgeblich zur Beurteilung der Auswirkungen der Umplanung ist der planerische Ausgangszustand, also das Planrecht des rechtskräftigen Plans „BH 31-1“. Faktische Biotop- und Artenschutzaspekte (geschützte Biotoptypen oder „besonders geschützte Arten“) – die Anwendung strikten Rechtes beanspruchen würden – stehen der Änderung nicht entgegen.

5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus Umweltsicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation

5.1.1 Konzeptionelles

Bei der gegebenen Ausgangssituation bleiben die Handlungsspielräume begrenzt. Für die Änderungsbereiche „A“ und „B“ wird im Grunde nur bereits bestehendes Bauland korrigierend überplant. Die Bewertung der Auswirkungen (Veränderungen) wird deshalb verkürzt dargestellt.

Die ergänzende Kompensation auf angelagerten Flächen bleibt analog den Festlegungen des Ursprungsbebauungsplans erhalten, teilweise werden durch die ergänzenden peripheren Anpassungen in den Bereichen „C“ und „D“ sogar zusätzliche Kompensationseffekte erzielt. Auch die Anpassung „E“ bewirkt nominal eine Entsiegelung.

Im Folgenden werden die Bereiche „A“ bis „E“ jeweils getrennt betrachtet.

5.1.2 Pflanzen und Tiere / Natura 2000

„A“: Die im Westen und Norden begrenzend festgesetzte Baumreihe bleibt sinnleich erhalten, der Versiegelungsgrad insgesamt wird geringer. Generell ist auch bei der jetzt angestrebten Vielzahl von privaten Hausgärten eine größere Vielfalt zu unterstellen als beim „Abstandsgrün“ der bislang bevorzugt vorgesehenen Geschoßwohnungsbauten.

„B“: Im Grunde wird eine Garagenhoffläche gegen einen Hausgarten getauscht. Dies ist für Pflanzen- und Tierwelt positiv.

„C“: Die zusätzliche Festschreibung der Retentionsfunktion und das Entfallen des Weges sind für die Pflanzen- und Tierwelt positiv.

„D“: Die zusätzliche Festschreibung der Retentionsfunktion und das Entfallen des Weges sind für die Pflanzen- und Tierwelt positiv.

„E“: Die Umwandlung eines Wegeflächenanteils in einen nurmehr anteilig versiegelbaren Bauflächenanteil ist für Pflanzen- und Tierwelt positiv.

Fazit: Aus Sicht des Arten- und Biotoppotentials ist eine Verbesserung gegenüber dem aktuellen Rechtsstand vorhersehbar. Bestände nach Natura 2000 sind nicht betroffen.

5.1.3 Wasser

„A“ – „E“: Der Ausgleich für den Eingriff in den allgemeinen Wasserhaushalt wird gleichermaßen wie in der bisherigen Rechtslage erbracht. Durch die wesentliche Reduzierung einer Tiefgarage ist faktisch eine bessere breitflächige Versickerung am Anfallort selbst zu unterstellen. Generell sind bei allen Änderungen Entsiegelungseffekte zu verzeichnen, die einer Versickerung zugute kommen.

Fazit: Für den Wasserhaushalt muss die notwendige Kompensation in Kombination mit den Maßnahmen nach siedlungswasserwirtschaftlichen Vorgaben unverändert als erbracht gelten. Summarisch wird eine bessere Versickerung erzielt.

5.1.4 Klima / Luft

„A“: Belastungen durch Schadstoffemissionen mit Außenwirkung sind bei dem gewählten Gebietstyp nicht zu erwarten oder zu unterstellen. Gegenüber der bisherigen Rechtslage verbessert sich aufgrund reduzierter Gebäudehöhen die Durchströmbarkeit, der mögliche Einfluß auf die angrenzende Klimaregulationsbahn wird verbessert (reduziert).

„B“: Der Tausch eines Gartenhofes gegen ein zusätzliches Gebäude mit Gartenanteil ist nicht klimarelevant, insbesondere da es sich um eine bereits siedlungsumschlossene Fläche handelt.

„C“ – „E“: Diese Maßnahmen entwickeln keine Klimarelevanz.

Fazit: Für den Klimahaushalt muß die notwendige Kompensation unverändert als erbracht gelten, es ist sogar mit einer geringfügigen Verbesserung zu rechnen.

5.1.5 Boden

Der Eingriff in das Boden(funktions)potential bemisst sich im Fall der Bebauungsplanänderung durch den Vergleich der bisherigen mit der künftig zulässigen Bebaubarkeit.

Die Kompensationseinschätzung für Boden(funktions)verluste erfolgt somit – getrennt nach den Bereichen „A“ bis „E“ – gem. nachstehenden Tabellen orientiert an den vergleichenden Flächenbilanzen vom August 2006 (s.a. Kap. 9):

Versiegelung/Bodenbeeinträchtigung „A“	 nominale Fläche m²	 anrechenbare Fläche - m²
Versiegelung/Beeinträchtigung neu (BH 31-1, 1. Änderung)		
innere Erschließungsflächen (VB, P)	555	555
innere Erschließungsflächen (Fußweg)	15	15
Öffentliche Grünfläche (keine Versiegelung/Beeinträchtigung)	225	0
Bauflächen WA _{B2a} neu (versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	850	850
Bauflächen WA _{B2} neu (versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	750	750
Bauflächen WA _{E2} neu (versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	835	835
./. Versiegelung/Beeinträchtigung alt (BH 31-1)		
Bauflächen WA _E alt (versiegelbar/unterbaubar)	3.065	- 3.065

Verbesserung/Versiegelungsreduzierung durch BH 31-1, 1. Änderung : - 60 m²

Versiegelung/Bodenbeeinträchtigung „B“	 nominale Fläche m²	 anrechenbare Fläche - m²
Versiegelung/Beeinträchtigung neu (BH 31-1, 1. Änderung)		
Garagen neu	250	250
Bauflächen WA _C neu (versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	500	500
./. Versiegelung/Beeinträchtigung alt (BH 31-1)		
Garagenhof alt	450	- 450
Bauflächen WA _C alt (versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	400	- 400

Verbesserung/Versiegelungsreduzierung durch BH 31-1, 1. Änderung : - 100 m²

Versiegelung/Bodenbeeinträchtigung „C“	 nominale Fläche m²	 anrechenbare Fläche - m²
Versiegelung/Beeinträchtigung neu (BH 31-1, 1. Änderung)		
Wege (neu)	60	60
Retentionsfläche neu	3.010	0
Öffentliche Grünfläche (Weg im Öffentlichen Grün)	30	30
./. Versiegelung/Beeinträchtigung alt (BH 31-1)		
Wege (alt)	180	- 180
Retentionsfläche alt	2.650	0
Öffentliche Grünfläche (50% Beeinträchtigung)	270	- 135

Verbesserung/Versiegelungsreduzierung durch BH 31-1, 1. Änderung : - 225 m²

Versiegelung/Bodenbeeinträchtigung „D“	nominale Fläche m ²	anrechenbare Fläche - m ²
Versiegelung/Beeinträchtigung neu (BH 31-1, 1. Änderung)		
Retentionsfläche (neu)	150	0
Weg	50	50
./. Versiegelung/Beeinträchtigung alt (BH 31-1)		
Öffentliche Grünfläche (50% Beeinträchtigung)	150	- 75
Weg (übernommen)	50	- 50
Verbesserung/Versiegelungsreduzierung durch BH 31-1, 1. Änderung :		- 75 m²

Versiegelung/Bodenbeeinträchtigung „E“	nominale Fläche m ²	anrechenbare Fläche - m ²
Versiegelung/Beeinträchtigung neu (BH 31-1, 1. Änderung)		
Fußweg neu	30	30
Bauflächen WA _{B2} neu (versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	15	15
./. Versiegelung/Beeinträchtigung alt (BH 31-1)		
Fußweg/Verkehrsflächen alt	40	- 40
Bauflächen WA _{B2} alt (versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	10	- 10
Verbesserung/Versiegelungsreduzierung durch BH 31-1, 1. Änderung :		- 5 m²

In der formalen Addition der Änderungs-Teilbereiche ergibt sich somit:

„A“: - 60 qm
 „B“: - 100 qm
 „C“: - 225 qm
 „D“: - 75 qm
 „E“: - 5 qm
gesamt: - 465 qm

Fazit: Nominal entstehen durch die Änderung somit keine zusätzlichen Bodenfunktionsverluste; es ist vielmehr ein deutlicher Entsiegelungseffekt zu verzeichnen.

5.1.6 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

„A“: Für das Orts- Landschaftsbild entsteht durch die Reduzierung der zulässigen Gebäudedekubaturen und insbesondere durch die weitgehende Angleichung an die Formensprache der südlich angrenzenden Gebäude eine Verstetigung. Durch die Zurücknahme zulässiger Baumassen verringern sich die potentiellen Wirkungen auf die Bevölkerung. Insbesondere bleiben die unabhängige Fußwegeverbindung zum Kandelbach und die rahmende Bepflanzung erhalten. Die randliche Einbindung zum östlich angrenzenden Grünzug bleibt ebenfalls uneingeschränkt erhalten.

„B“: Der Tausch eines „kahlen“ Garagenhofes gegen ein Gebäude mit Hausgarten hebt die Ortsbildqualität potentiell.

„C“ – „E“: Die Umdeklarationen von Grünflächen zu Retentionsflächen sind landschaftsbildunwirksam, auch die minimale Funktionverschiebung in „E“ ist ohne erkennbare Wirkung.

Fazit: Das Landschaftsbild muß unverändert in hinreichendem Maße als gem. gesetzlichem Auftrag „neu gestaltet“ gelten. Gerade an der sensiblen Nahtstelle zur Bestandsbebauung verbessert sich das Ortsbild.

5.2 Ergänzende externe Kompensation

Die Verpflichtung zu ergänzenden – potentiell externen – Kompensationserbringungen entfällt, da der nominale Eingriff von erheblich geringerer Relevanz ist als zuvor. Die bisherigen Maßnahmen zur Kompensation bleiben jedoch uneingeschränkt erhalten, werden punktuell sogar gestärkt.

5.3 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung

Eine Zuordnung erfolgt nicht, da das Gelände komplett seitens der gbt erschlossen und vermarktet wird.

5.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Auf eine tabellarische Aufarbeitung wird verzichtet, da die Ausarbeitungen im Langtext hinreichend übersichtlich sind.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange (Eingriffsminimierung und Kompensation)

Grundsätzliches

Es handelt sich um die 1. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Damit entfällt die grundsätzliche Diskussion um Eingriff und Kompensation weitgehend. Die Bilanzierung beschränkt sich – unter Vorgabe einer Vermeidung von Verschlechterungen – auf einen Vergleich der Zulässigkeiten nach Festsetzungsinhalten.

Orts- und Landschaftsbildveränderung

Gegenüber der ursprünglich geplanten Bebauung verschwindet der „Block“ weitgehend geschlossenen Geschosswohnungsbaus in zentraler Positionierung. Das Gesamtbild wird einheitlich, die Abstufung zur innerörtlichen Grünfläche erfolgt konsequenter als bisher. Dies stellt eine deutliche Verbesserung dar.

Durchlüftung

Die nunmehr niedrigere Bebauung im Kernbereich begünstigt die Durchströmbarkeit des neuen Baugebietes mit Kaltluft/Frischluft.

Kompensation

Die neu konzipierte Bebauung stellt bzgl. allen Schutzgütern einen gleichartigen bzw. einen offensichtlich geringeren Eingriff dar als die zuvor zulässige Bebauung. Da die ursprünglich veranschlagten Kompensationsmaßnahmen uneingeschränkt erhalten bleiben, verbessert sich die ökologische Gesamtbilanz maßgeblich.

Die Detailanpassungen sind nicht eingriffsrelevant, tragen nominal sogar zur Entsiegelung (**465 qm Verbesserung/Versiegelungsreduzierung!**) bei.

7. Sonstiges bzw. Zusammenfassung

Insgesamt werden somit durch die vorgenommenen Bebauungsplanänderungen praktisch ausschließlich Verbesserungen gegenüber den bisherigen Festsetzungsinhalten erzielt. Dies betrifft insbesondere

- Rücknahme der Geschossigkeit
- Auflockerung der Baustruktur
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch weniger Wohneinheiten
- Verbesserung der fußläufigen Durchgängigkeit
- Reduzierung der Klimarelevanz
- Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz

Die Positivwirkungen beziehen sich dabei auf das gesamte nähere und weitere Umfeld.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der gbt, die Grünfläche im Eigentum der Stadt Trier; die Flächenverfügbarkeit ist deshalb sichergestellt.

9. Flächenbilanz

auf Basis der Satzung (August 2006); planimetriert – auf 5qm gerundet,
 nach Änderungsabschnitten „A“ – „E“ gegliedert:

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche („A“ alt), davon	5.110	100,00
Innere Erschließung	keine	---
Parkplatz	nur Nebenanlagen	---
Bauflächen WA _E , mit	(5.110)	(100,00)
versiegelbarem/unterbaubarem Anteil (5.110 x 0,4 x 1,5)	3.065	60,00
nicht versiegelbarem Anteil (5.110 – 3.065)	2.055	40,00

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche („A“ neu), davon	5.110	100,00
Innere Erschließung – Verkehrsberuhigung/Parken	555	10,86
Fußweg	15	0,30
Öffentliche Grünfläche	225	4,40
Bauflächen WA _{B2a} , mit	(1.420)	(27,78)
versiegelbarem Anteil (1.420 x 0,4 x 1,5)	850	16,63
nicht versiegelbarem Anteil (1.420 – 850)	570	11,15
Bauflächen WA _{B2} , mit	(1.500)	(29,36)
versiegelbarem Anteil (1.500 x 0,4 x 1,25)	750	14,68
nicht versiegelbarem Anteil (1.500 – 750)	750	14,68
Bauflächen WA _{E2} , mit	(1.395)	(27,30)
Versiegelbarem/unterbaubarem Anteil (1.395 x 0,4 x 1,5)	835	16,34
nicht versiegelbarem Anteil (1.395 – 835)	560	10,96

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche („B“ alt), davon	1.250	100,00
Garagenhof	450	36,00
Bauflächen WA _C , mit	(800)	(64,00)
versiegelbarem/unterbaubarem Anteil (800 x 0,4 x 1,25)	400	32,00
nicht versiegelbarem Anteil (800 – 400)	400	32,00

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche („B“ neu), davon	1.250	100,00
Garagen	250	20,00
Bauflächen WA _C , mit	(1.000)	(80,00)
versiegelbarem Anteil (1.000 x 0,4 x 1,25)	500	40,00
nicht versiegelbarem Anteil (2.920 – 1.750)	500	40,00

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche („C“ alt), davon	3.100	100,00
Retentionsfläche	2.650	85,48
Öffentliche Grünfläche	270	8,71
Wege	180	5,81

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche („C“ neu), davon	3.100	100,00
Retentionsfläche	3.010	97,09
Öffentliche Grünfläche	30	0,97
Wege	60	1,94

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche („D“ alt), davon	200	100,00
Öffentliche Grünfläche	150	75,00
Weg	50	25,00

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche („D“ neu), davon	200	100,00
Retentionsfläche	150	75,00
Weg	50	25,00

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche („E“ alt), davon	60	100,00
Fußweg	40	66,66
Bauflächen WA _{B2} , mit	(20)	(33,34)
versiegelbarem/unterbaubarem Anteil (5.110 x 0,4 x 1,5)	10	16,67
nicht versiegelbarem Anteil (5.110 – 3.065)	10	16,67

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche („E“ neu), davon	60	100,00
Fußweg	30	50,00
Bauflächen WA _{B2} , mit	(30)	(50,00)
versiegelbarem/unterbaubarem Anteil (30 x 0,4 x 1,25)	15	25,00
nicht versiegelbarem Anteil (30 – 15)	15	25,00

10. Erschließungskosten (Überschlag)

Die Erschließung wird durch die gbt vorgenommen, ist nicht durch die öffentliche Hand zu finanzieren.