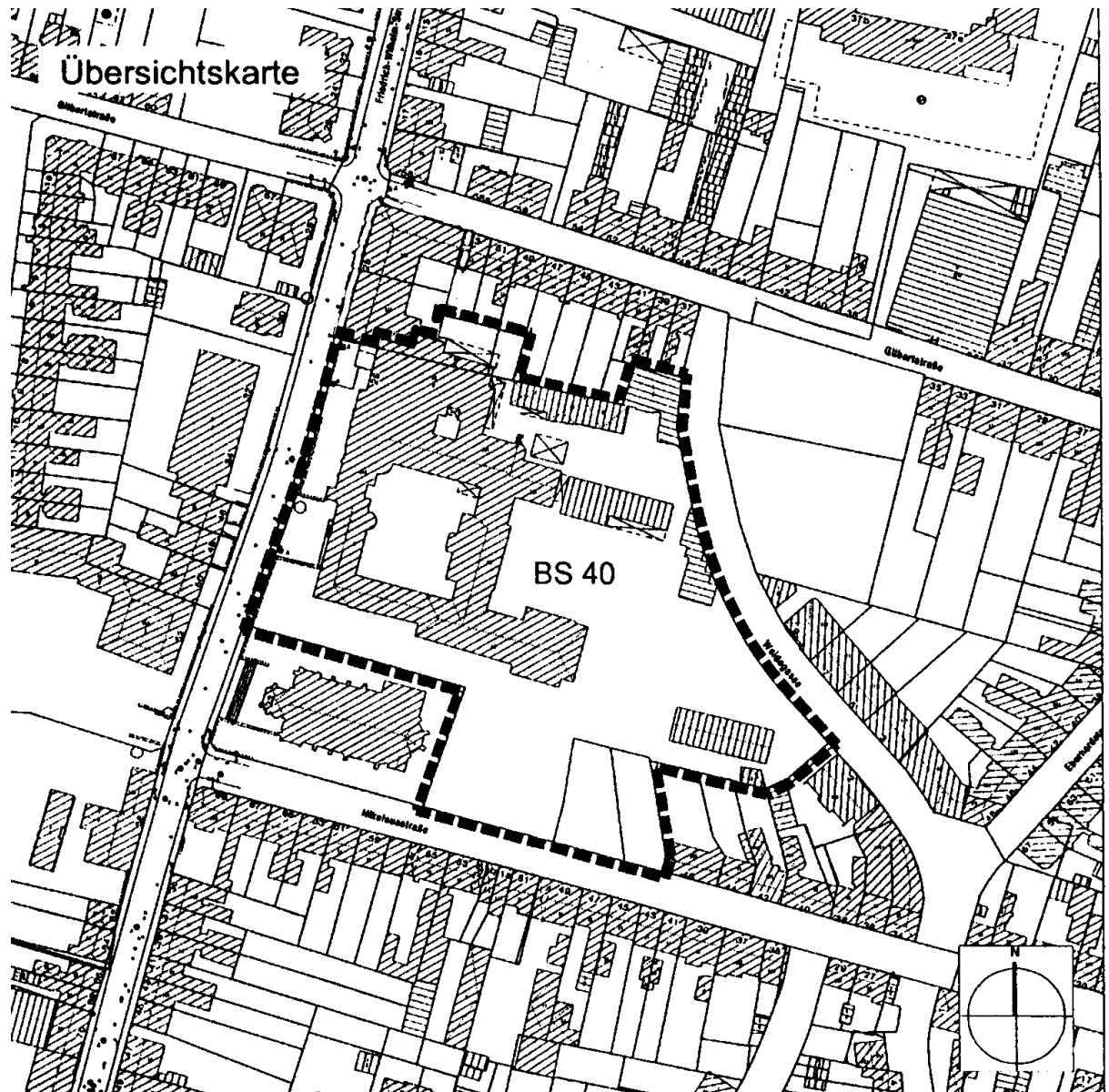


STADT TRIER

Bebauungsplan BS 40 "Areal Herz-Jesu Krankenhaus"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB – Städtebaulicher Teil incl. Umweltbericht-



Trier, Juli 2007

Stand: Satzung

Bearbeitung:

Stolz+Kintzinger Trier (städtebaulicher Teil Kap. 1 + 3)

BGHplan Trier (Umweltbericht Kap. 2)



Inhaltverzeichnis

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB – Städtebaulicher Teil incl. Umweltbericht	1
Kapitel 1 -Städtebauliche Planung-	1
1. Planungsgegenstand, Planungserfordernis und Rechtsgrundlage	1
2. Erfordernis einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Integration der Landschaftsplanung zur Bebauungsplanung gem. § 8 LNatSchG	2
3. Angaben zum Planverfahren	3
4. Beschreibung des Plangebietes	3
4.1. Räumlicher Geltungsbereich	3
4.2. Lage, Größe, Topographie	4
4.3. Bestehende Nutzungen des Plangebietes / Altablagerungen.....	4
4.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse	4
4.5. Ver- und Entsorgung	5
5. Planungsrechtliche Situation (Raumordnung, Flächennutzungsplan, Stadtteilrahmenplanung, Fachplanung)	5
6. Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung	7
7. Städtebauliche Ziele und Planungskonzeption	7
7.1. Entwicklungsziele	7
7.2. Erschließung.....	8
8. Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes und ihre Begründung	8
8.1. Art der baulichen Nutzung	9
8.1.1. Mischgebiet.....	9
8.1.2. Allgemeine Wohngebiete	9
8.2. Maß der baulichen Nutzung	10
8.2.1. Grundflächenzahl.....	10
8.2.2. . Zahl der Vollgeschosse.....	11
8.2.3. Höhe der baulichen Anlagen	12
8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	12
8.4. Flächen für Stellplätze und Garagen.....	13
8.5. Flächen für Nebenanlagen	13
8.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
8.7. Versorgungsflächen.....	14
8.8. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB.....	14
8.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15

9.	Örtliche Bauvorschriften	15
9.1.	Hinweise	17
Kapitel 2 -Umweltbericht-		18
1.	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	18
2.	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne.....	18
3.	Betroffene Gebiete von “Gemeinschaftlicher Bedeutung“	19
4.	Umweltauswirkungen.....	19
4.1.	Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren.....	19
4.2.	Schutzgüter.....	21
4.2.1	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	21
4.2.2	Boden	23
4.2.3	Wasser	24
4.2.4	Klima, Luft.....	25
4.2.5	Landschaft	26
4.2.6	Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)	29
4.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	30
4.2.8	Wechselwirkungen.....	31
4.3.	Weitere Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB)..	31
4.3.1	Abfälle	31
4.3.2	Abwasser	31
4.3.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	31
4.3.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	31
4.3.5	Entwicklungsprognose	32
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziel und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans	32
6.	Zusätzliche Angaben.....	32
6.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP sowie Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben.....	32
6.2.	G geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	32
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
Kapitel 3.....		33
1.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	33
2.	Flächenbilanz	34
3.	Zusammenfassende Erklärung	35

Anlagen

Kapitel 1 -Städtebauliche Planung-

1. Planungsgegenstand, Planungserfordernis und Rechtsgrundlage

Das zum Mutterhaus-Krankenhausbetrieb gehörende Herz-Jesu-Krankenhaus (Mutterhaus 2) wird Ende 2006 am heutigen Standort aufgelöst, da die dort noch verbliebenen Einrichtungen (überwiegend Psychiatrie) in einen Neubau auf das Mutterhausareal in der Feldstraße verlegt werden. Aus diesem Grund ist die Caritas-Trägergesellschaft Trier e.V. (CTT) im Frühjahr 2005 mit der Fragestellung an das Baudezernat herangetreten, wie das künftige Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden könnte. Als Besonderheit ist zu erwähnen, dass nur die Gebäude im Eigentum der CTT sind; das Grundstück selbst gehört dem Orden der *Franziskanerinnen von Nonnenwerth* (Remagen). Der Erbbaupachtvertrag läuft bis 2040.

In Abstimmung mit der Stadt Trier hat der Vorstand der CTT eine Untersuchung in Auftrag gegeben, wie das ca. 15.000 qm große Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden könnte. Als wesentliche Grundlage dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde seitens der Stadt vorgegeben, dass dieser Standort zu einem urbanen Wohnquartier entwickelt werden sollte, welches sich hinsichtlich der Bau-dichte und der Bauformen an die bestehende Baustruktur der näheren Umgebung anpassen soll.

Die gewünschte Änderung des Erbbaupachtvertrages wurde mit den Grundstückseigentümerinnen besprochen und von dort signalisiert, dass dies auf dieser Grundlage möglich, bzw. auch ein Verkauf des Grundstückes denkbar sei.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Anforderungen an Stadtgestalt und Wohnqualität wurde zwischen CTT und der Stadt Trier vereinbart, dass der künftigen Entwicklung des Areals ein Investorenauswahlverfahren vorangestellt werden soll, wobei es in einem ersten Rundgang zuerst um die städtebauliche Qualität, und daran anschließend erst um die Wichtung durch das Kaufpreisangebot gehen soll.

Folgende städtebauliche Vorgaben wurden dem Auswahlverfahren zugrunde gelegt:

- Festsetzung des Gebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. BauNVO durch ein Bebauungsplan-Verfahren.
- Schaffung von attraktivem, eigentumsorientiertem Wohnraum mit einer Mischung von Stadthäusern und Eigentumswohnungen für ein Bevölkerungsspektrum mit unterschiedlichen Haushaltgrößen durch innovative Bau- und Wohnformen in gestalterischer, funktionaler und sozialer Hinsicht (z. B., nicht zuletzt vor dem Hintergrund der zukünftigen demographischen Entwicklung, generationenübergreifendes Wohnen, oder Wohnformen, welche die absehbaren Veränderungen bei Familien- und Haushaltgrößen berücksichtigen können).
- Unabhängig von reinen Neubauvorhaben wurde hierbei auch geprüft, ob nicht identitäts- und stadt-bildprägende Gebäudebereiche des historischen Baubestandes aus der Gründungszeit des Krankenhauses in diesem Sinne erneuert und umgenutzt werden können.
- Sicherung einer öffentlichen Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen Weidegasse und Friedrich-Wilhelm-Straße (Barbara-Grundschule),
- Orientierung von Gebäudestruktur und Gebäudehöhen an der Eigenart des umgebenden Quartiers („Einheit trotz Vielfalt“),
- Handel, Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe nur untergeordnet in der für das Quartier typischen Kleinteiligkeit,

- Erstellung der Infrastruktur und Kostentragung durch den Entwickler mit anschließender Übergabe an die Stadt Trier.

Auf dieser Grundlage wurde die Voruntersuchung durchgeführt und ist zu dem grundsätzlichen Ergebnis gelangt, dass das Grundstück einer städtebaulichen adäquaten Neunutzung zugeführt werden kann und muss.

Die beteiligten Parteien einigten sich, dass zur Weiterentwicklung des Areals das Verfahren eines Erwerberauswahlverfahrens herangezogen werden solle. Ende 2005 wurden die Vorbereitungen hierzu getroffen. Parallel wurde am 14. Dezember 2005 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Stadtrat der Stadt Trier gefasst. Aufgrund der Änderungen des BauGB zum 1. Januar 2007 soll im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung das Verfahren gemäß § 13a BauGB 2007 durchgeführt werden. Der Beschluss vom 14.12.2005 über die Aufstellung des Bebauungsplanes BS 40 wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB neu gefasst.

Im März 2006 fand das Erwerberauswahlverfahren statt. 6 Entwürfe lagen dem Gremium zur Bewertung vor. Ein Auswahlgremium, zusammengesetzt aus einer Vertreterin der Franziskanerinnen von Nonnenwerth, eines Vertreters der ctt Caritas Trägergesellschaft Trier e.V., dem Baudezernenten der Stadt Trier und dem Vorsitzenden des Architektur- und Städtebaubeirates der Stadt.

Nach einer Vorprüfung des Büros *Drees&Sommer*, Stuttgart, fiel die Entscheidung auf den jetzt zur Realisierung anstehenden Entwurf.

Weitergehende Alternativen zur Nachnutzung des Geländes wurden nicht angestellt, da das gesamte Areal im Eigentum der Franziskanerinnen von Nonnenwerth lag.

Das v.g. Auswahlverfahren ist in der Zwischenzeit abgeschlossen.

Die Entwicklung dieses Quartiers ist nur durch die Schaffung von Planrecht möglich. Was städtebauliche und architektonische Aspekte betrifft erfolgt eine enge Abstimmung zwischen der Stadt Trier und der GBT als Investor. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen sind in Vorbereitung. Mit dem Bebauungsplan soll, unter Beachtung v.g. städtebaulicher Ziele, verbindliches Planrecht zur Realisierung eines weiteren Stadtkern nahen Wohnquartier geschaffen werden.

Bereits am 5. September 2006, kurz nach der Sommerpause, fand die vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB statt.

2. Erfordernis einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Integration der Landschaftsplanung zur Bebauungsplanung gem. § 8 LNatSchG

Im Rahmen der ihnen nach dem Bau- und dem Naturschutzrecht zugeordneten Verantwortung sind die Gemeinden gefordert, im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltbelange in die Abwägung mit einzubeziehen. Da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan nach dem 20.7.2004 erfolgte, sind diesbezüglich die Anforderungen des BauGB v. 24.6.2004 anzuwenden. Der vorliegende Umweltbericht setzt die Anforderungen gem. § 1a sowie § 2a BauGB um. Er integriert dabei die Anforderungen, die sich aus § 8 BNatSchG (Landschaftsplanung) ergeben.

Zum Bebauungsplan BS 40 muss keine formale Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des

beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Hierzu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Erstellung eines Umweltberichtes hat sich jedoch in der Praxis bewährt, da die abwägungserheblichen Belange systematisch und übersichtlich zusammengestellt werden. In Anlehnung an die Anforderungen des Umweltberichtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a und die Anlage § 2 Abs. 4 und 2a BauGB) werden daher im Kap. 2 die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dargestellt..

Mit dem Bebauungsplan wird die Wiedernutzbarmachung einer ehemals als Krankenhaus genutzten Fläche sichergestellt. Gleichzeitig soll ein Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum umgesetzt werden.

3. Angaben zum Planverfahren

Am 08.12.2005 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes BS 40 „Areal Herz-Jesu Krankenhaus“ gefasst (Drucksache Nr. 438/2005). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu diesem Bebauungsplan wurde am 05.09.2006 in der Aula der Pestalozzi Schule Trier durchgeführt. Der Entwurf der Bebauungskonzeption BS 40 „Areal Herz-Jesu Krankenhaus“ wurde hierbei vom Planer vorgestellt.

Das Verfahren nach § 4(1) BauGB mit integriertem Scoping-Verfahren und Beteiligung der Verbände fand in der Zeit von 24.11.06 bis 05.01.07 statt. Zum weiteren Planverfahren ab dem Verfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB kommt das Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 21.Dez. 2006 zum Tragen. Eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird dadurch entbehrlich und wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BS 40 umfasst den gesamten Bereich des Krankenhaus Areals. Das Plangebiet BS 40 liegt in der Gemarkung Trier, Flur 20 und wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Gilbertstraße, im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Nikolausstraße bzw. der Nikolausstraße selbst, im Osten durch die Weidegasse und im Westen durch die Friedrich-Wilhelm-Straße.

Die genaue, parzellenscharfe Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zugehörigen Planurkunde (M 1 : 1000).

4.2. Lage, Größe, Topographie

Im stadträumlichen Bezug liegt das Plangebiet im südlichen Stadtgebiet von Trier.

Der Planbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 1,50 ha. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine relativ ebene Fläche. Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Hierbei wurde u.a. auch die vorhandene Vegetation erfaßt. Die Einzelhöhen sind der Plandarstellung zu entnehmen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtraum

4.3. Bestehende Nutzungen des Plangebietes / Altablagerungen

Das Plangebiet wurde seit Jahrzehnten als Standort des Krankenhauses genutzt und in der Folgezeit mehrfach umgebaut.

Das bestehende Kerngebäude des Herz-Jesu-Krankenhauses wird wegen seines Straßenbild prägenden Charakters erhalten, saniert und einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt. Im Erdgeschoss soll eine Arztpraxis oder Büronutzung untergebracht werden. Die im ersten Obergeschoss bestehende Dialyseeinrichtung bleibt erhalten und wird gegebenenfalls erweitert.

Bei allen im gesamten Plangebiet vorgesehenen Tiefbauarbeiten wird eine fachgutachterliche Begleitung empfohlen, da aufgrund der Unterschutzstellung als Grabungsschutzgebiet gem. § 22 DSchPflG mit entsprechenden Befunden zu rechnen ist.

Zu dem Plangebiet liegt keine relevante Luftbildbefliegung vor.

Das Vorhandensein weiterer, bisher unbekannter Verunreinigungen des Bodens kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auch das Vorhandensein unterirdischer Infrastrukturanlagen (alte Leitungen, Kanäle etc.) kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende textliche Kennzeichnungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück selbst gehört dem Orden der *Franziskanerinnen vom Nonnenwerth* (Remagen), die Gebäude befinden sich im Eigentum der CTT. Der Erbbaupachtvertrag läuft bis 2040. Vereinbarungen zum Eigentumsübergang an die GBT liegen vor.

4.5. Ver- und Entsorgung

Im gesamten Plangebiet wird das Ver- und Entsorgungssystem neu strukturiert und hergestellt. Die vorhandenen Leitungen und Kanäle werden durch ein neues Leitungssystem (Gas, Wasser, Strom) ersetzt werden. Dies ist teilweise bereits abgeschlossen.

Zu Gunsten der Stadtwerke Trier oder eines von ihnen beauftragten Unternehmens wird von der Nikolausstraße sowie der Friedrich-Wilhelm-Straße Richtung Stationsstandort ist ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan übernommen. Der Umfang richtet sich nach den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Abwasserbeseitigung wird im modifizierten Trennverfahren erfolgen, d.h. es werden ein Schmutzwasserkanal sowie separate Regenwasserkanäle gebaut. Über diese wird das abfließende Niederschlagswasser dem „Wasserband“ zugeleitet und zurückgehalten. Je nach Wasserstand versickert ein Teil des Wassers in den Randbereichen („Uferzone“). Von hier wird es dann gedrosselt der „Quellmulde“ und als Überlauf danach dem natürlichen Vorfluter Brettenbach zugeleitet.

5. Planungsrechtliche Situation (Raumordnung, Flächennutzungsplan, Stadtteilrahmenplanung, Fachplanung)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Verfahren nach § 4(1) BauGB mit integriertem Scoping-Verfahren und Beteiligung der Verbände fand in der Zeit von 24.11.06 bis 05.01.07 statt. Das weitere Planverfahren ab dem Verfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3316) durchgeführt. Eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird dadurch entbehrlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a(2)2. angepasst.

Vorgaben der Stadtteilrahmenplanung

Die Stadtteilrahmenplanung für den Stadtteil Trier-Süd befindet sich noch in der Entwurfsphase. Dieser sieht für den Bereich des ehem. Herz-Jesu-Areals Entwicklungsbedarf vor und schlägt bereits lange vor Einleitung der jetzt verfolgten Nutzung die Ausweisung als Sanierungsgebiet vor. Man kann davon ausgehen, dass die jetzt verfolgte Zielrichtung nicht der Zielrichtung des SRP entgegensteht.

Fachplanerische Vorgaben / Lärmtechnische Untersuchung

Die getroffenen Festsetzungen im B-Planentwurf entwickeln sich aus einem Lärmgutachten, - erstellt durch FIRU Kaiserslautern, vom November 2006 in dem die Geräuschmmissionen in der Umgebung, die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsströme sowie der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage untersucht wurden.

Die wesentlichen Aussagen (Zusammenfassung) der Lärmtechnischen Untersuchung werden an dieser Stelle auszugsweise wiedergeben. Desweiteren wird auf das Gesamtgutachten verwiesen.

Zitat aus dem Gutachten

Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse

Durch die Planungen werden sich die Verkehrsmengen auf den bestehenden Straßen erhöhen. Die zu erwartende Zunahme der Verkehrsmengen führt an den straßenzugewandten Fassaden der beste-

henden Gebäude zu Erhöhungen der Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 1,6 dB(A) in der Weidegasse, um bis zu 1,1 dB(A) in der Nikolausstraße und um bis zu 0,9 dB(A) in der Gilbertstraße und in der Friedrich-Wilhelm-Straße. Die Erhöhung der Verkehrslärmbelastung beträgt an allen Immissionsorten weniger als 3 dB(A), die s.g. Sanierungswerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Nach den Kriterien der 16. BImSchV ist die durch die Planung zu erwartende Zusatzbelastung als nicht wesentlich zu beurteilen.

Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

An den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Stadthäuser in der Weidegasse und der geplanten Mehrfamilienhäuser in der Nikolausstraße sind Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten, die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 am Tag und in der Nacht überschreiten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Nachtzeitraum um bis zu 3 dB(A) überschritten.

An den straßenabgewandten Fassaden und im Blockinneren werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten.

Wegen der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen sind für die straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude in der Gilbertgasse und in der Nikolausstraße Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Geräuscheinwirkungen durch die geplante Tiefgaragenzufahrt

Die Geräuscheinwirkungen der geplanten Tiefgaragenzufahrt verursachen an der Südfassade des Gebäudes Friedrich-Wilhelm-Straße 23 Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) am Tag und bis zu 49 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete am Tag wird deutlich unterschritten, der Orientierungswert von 45 dB(A) für Mischgebiete in der Nacht wird um 3,8 dB(A) überschritten.

Am nächstgelegenen Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Friedrich-Wilhelm-Straße 30) erreichen die Beurteilungspegel Werte von 44,6 dB(A) am Tag und 38,1 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden - wie an allen übrigen Immissionsorten - nicht erreicht.

Überschreitungen von Orientierungswerten treten nur an der Südfassade des Gebäudes Friedrich-Wilhelm-Straße 23 im Nachtzeitraum auf. Der Schutz von im Nachtzeitraum stöempfindlichen Nutzungen in Räumen mit Fenstern an der Südfassade des Gebäudes Friedrich-Wilhelm-Straße 23 kann entweder durch Lärmschutzmaßnahmen an der Tiefgaragenzufahrt (Teileinhausung der Rampen) oder durch Betriebsbeschränkungen (keine Fahrten in die bzw. aus der Tiefgarage im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) sichergestellt werden.

Auf Lärmschutzmaßnahmen oder Betriebsbeschränkungen kann verzichtet werden, wenn durch vertragliche Regelungen dauerhaft sichergestellt wird, dass an der Südfassade des Gebäudes Friedrich-Wilhelm-Straße 23 keine im Nachtzeitraum stöempfindlichen Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit offenbaren Fenstern angeordnet werden.

Zitat Ende

Da im Gebäude Friedrich-Wilhelm-Straße 23 keine im Nachtzeitraum stöempfindlichen Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet sind, kann auf die empfohlene Teileinhausung der Rampe verzichtet werden.

Lärmschutzmaßnahmen

Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 durch den Straßenverkehrslärm an den zugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude in der Weidegasse und in der Nikolausstraße Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Der erforderliche Schallschutz soll die Festsetzung von passiven Maßnahmen sichergestellt werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die fraglichen Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet.

Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten zu ermitteln. Die straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude in der Nikolausstraße und in der Weidegasse liegen im Lärmpegelbereich III.

6. Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im mit den vorliegenden Unterlagen durchgeführten Verfahren gem. § 4(1) BauGB geklärt.

Die aktuell erkennbaren Umweltwirkungen der Planung einschließlich ihrer Wechselwirkungen sind durch das Büro BGHplan, Trier entsprechend den Anforderungen des BauGB ermittelt und bewertet worden. Das Ergebnis der Umweltprüfung des Vorhabens ist in einem Umweltbericht in Kap. 2 der vorliegenden Begründung zusammengefasst. Darin integriert wurde auch die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.

Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Betrachtung der Wechselwirkungen sind von der Stadt Trier als Trägerin des Verfahrens in die Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB mit den Ergebnissen eingestellt worden, die sich in den nachfolgenden Kapiteln (Festsetzungen und Regelungen) dieser Begründung niederschlagen.

7. Städtebauliche Ziele und Planungskonzeption

7.1. Entwicklungsziele

Das ehemalige Herz-Jesu-Krankenhaus in Trier heute Mutterhaus II der Borromäerinnen e. V. wird Ende 2006 am heutigen Standort aufgelöst.

Das ca. 1,5 ha große Areal soll in diesem Zuge einer städtebaulich adäquaten Neunutzung zugeführt werden. Die nutzungsspezielle bestehende Gebäudestruktur, die sich in der heute vorliegenden Form durch jahrzehntelanges Um-, Aus- und Erweiterungsbauen ergeben hat, ist mit einem vertretbaren Aufwand nicht umzunutzen und muss größtenteils abgerissen werden.

Das ehemalige Kerngebäude des Krankenhauses in der Friedrich-Wilhelm-Straße soll in seiner Substanz jedoch erhalten bleiben, da es das Straßenbild der Friedrich-Wilhelm-Straße mitprägt. Die über dieses Gebäude hinaus verfügbaren freien Flächen sollen zu einem urbanen Wohngebiet entwickelt werden, welches sich hinsichtlich der Baudichte, der Nutzung und der Bauformen an die bestehenden Strukturen der Umgebung anpassen soll.

7.2. Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt im wesentlichen über die Friedrich-Wilhelm-Straße. Im Bereich des jetzigen Haupteinganges zum Herz-Jesu-Krankenhaus soll die Zufahrt zu einer Tiefgarage angeordnet werden, welche die nachzuweisenden Stellplätze größtenteils abdecken kann. Weitere Stellplätze werden von der Nikolausstraße und von der Weidegasse aus erschlossen.

Ruhender Verkehr / nicht motorisierter Verkehr

Stellplatzflächen werden den jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Diese müssen ihren Stellplatznachweis auf privaten Flächen führen. Eine räumliche Festlegung privater Stellplatzflächen im Bebauungsplan erfolgt lediglich in den Bestandsbereichen, d.h. dort, wo die bauliche Struktur durch vorhandene Keller festgelegt ist. In den übrigen Bereichen wird auf eine räumliche Festsetzung verzichtet.

8. Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes und ihre Begründung

Der vorliegende Bebauungsplan enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen (Gehrechte). Er erfüllt somit nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Das Plangebiet liegt in einer Grabungsschutzzone und es ist nach einer Forderung der Denkmalschutzbehörde von Ausschachtungen und Unterkellerungen abzusehen. Daher sieht der Planentwurf vor, dass die Baugruben der bestehenden Kellerräume des dort aufstehenden Krankenhauskomplexes zum Unterbringen einer notwendigen Tiefgarage genutzt werden sollen. Die jetzt vorhandenen Gebäude werden abgerissen, um einer sehr viel aufgelockerteren Bebauung mit elliptischen Einzelbaukörpern Platz zu machen. In den Freiräumen zwischen den Ellipsen entstehen hochwertige parkähnliche Aufenthaltsbereiche. Die Geschossigkeit der Bebauung ist vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Entwicklung des Plangebietes zwingend notwendig, um die erforderlichen verwertbaren Flächen zu generieren. Alternative Untersuchungen haben ergeben, dass es bei geringeren Gebäudehöhen zu einer nicht gewünschten räumlich höheren Verdichtung kommen müsste und der parkartige Charakter, der die Qualität des Standortes deutlich mitprägt, verloren ginge.

Das bestehende Kerngebäude des Herz-Jesu-Krankenhauses wird wegen seines Straßenbild prägenden Charakters erhalten, saniert und einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt. Im Erdgeschoss soll eine Arztpraxis oder Büronutzung untergebracht werden. Die im ersten Obergeschoss bestehende Dialyseeinrichtung bleibt erhalten und wird gegebenenfalls erweitert.

8.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8.1.1. Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

8.1.1.1 Im Mischgebiet MI sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

8.1.1.2 Im Mischgebiet MI sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO

Begründung

Ein Mischgebiet wurde hier festgesetzt, um neben der Funktion Wohnnutzung auch ein Teil der bisherigen Nutzungen im Gesundheitswesen in dieser attraktiven Lage zu ermöglichen. Der angrenzenden Bereich ist im Verlauf der Friedrich-Wilhelm-Straße, der Gilbertstraße sowie Teilen der Nikolausstraße als Mischgebiet geprägt.

Ansonsten lässt die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in dem festgesetzten Mischgebiet bis auf Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten alle gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einrichtungen und Anlagen zu, so dass die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes ohne wesentliche Einschränkung gewahrt ist. Die o.a. ausgeschlossenen Nutzungsarten wären mit dem Gebietscharakter des geplanten Wohnquartiers nicht vereinbar.

8.1.2. Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

8.1.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Wohngebäude,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

8.1.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

8.1.2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmen nach § 4(3)1, 3, 4 und 5 BauNVO

Begründung

In den Allgemeinen Wohngebieten Ziff. 2 bis 4 sind zum einen diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die in anderen Bereichen des BS 40 bzw. des gesamten Stadtteils bereits zulässig sind, wie beispielsweise die sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen oder auch Anlagen für sportliche Zwecke, sowie solche, die mit dem Gebietscharakter des Standortes nicht vereinbar wären (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Dieser Bereich mit seiner räumlich attraktiven Lage soll vorrangig dem Wohnen vorbehalten sein. Gleichzeitig soll sich hier aber Versorgungsinfrastruktur für den aus dem Gebiet entstehenden Bedarf ansiedeln können.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8.2.1. Grundflächenzahl

(§§ 17, 19 BauNVO)

s. Nutzungsschablonen

8.2.1.1 Im Mischgebiet MI (Ziff. 1) sowie im Allgemeinen Wohngebieten Ziff. 3 und 4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 (4) Satz 2 zulässig.

8.2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Ziff. 2 wird die zulässige Grundflächenzahl gem. § 17(2) auf 0,5 mit der Möglichkeit zur Überschreitung bei Errichtung von begrünten Garagen festgesetzt.

Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, welcher Flächenanteil des Grundstücks durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Im vorliegenden Fall wird die gemäß Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete im Bereich Ziff. 2 und 3 überschritten, um die städtebaulich gewünschte Straßenrandbebauung einschl. der hierzu notwendigen Stellplätze realisieren zu können. Die Überschreitung wird ausgeglichen durch eine intensive Begrünung im Blockinnenbereich (Begrünung der Tiefgarage). Trotz dieser punktuellen Überschreitung bleibt für das Gesamtprojekt ein hoher Durchgrünungsanteil gesichert.

Trier-Süd ist städtebaulich geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. In der Tradition dieses städtebaulichen Konzeptes soll die bereits bestehende Zeile der Bebauung in der Nikolausstraße weitergeführt werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Grundstückszuschnitte ist dazu ein hoher Ausnutzungsgrad unerlässlich, da auf der Par-

zelle zusätzlich eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen untergebracht werden muss. Ähnliche Ausnutzungsziffern sind bei einer beträchtlichen Anzahl von bestehenden Wohngebäuden mit Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Quartier gegeben. Eine geringere GRZ wäre dann vertretbar, wenn die nachzuweisenden Stellplätze beispielsweise in einer Tiefgarage unter dem Gebäude untergebracht werden könnten. Dies ist aber nicht möglich, da das Projektgebiet in einer Grabungsschutzzone liegt.

Im Mischgebiet überschreitet die zulässige Regel-GRZ die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen nur bei Anrechnung der Befestigungen zur Friedrich-Wilhelm-Straße. Da diese Flächen optisch zur öffentlichen Verkehrsfläche zählen und diese uneingeschränkt der Allgemeinheit dienen, sind die Flächenanteil von der Berechnung der GRZ ausgenommen.

Die gem. § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO besonderen städtebaulichen Gründe, die dies erfordern, sind die angestrebte Nutzungsdichte und -mischung. Zudem soll diese kompakte Bauzeile der angrenzenden Verkehrsfläche eine starke Fassung geben. So kann ein angemessenes Pendant zur gegenüberliegenden Bauzeile geschaffen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet überschreitet die zulässige Grundflächenzahl ebenfalls die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Grund hierfür ist die städtebaulich angestrebte verdichtete Bauform in Form einer mehrgeschossigen Straßenrandbebauung.

Gem. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden die Überschreitungen ausgeglichen durch die angrenzenden großen Freiflächen / Grünflächen im Blockinnenbereich. Hierdurch ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden mit Festsetzungen zur Begrünung und Oberflächenentwässerung vermieden bzw. kompensiert.

8.2.2. . Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

8.2.2.1 Für die Straßenrandbebauung (Ziff. 1, 2 und 3) sind bezüglich der Festlegung der maximal zulässigen Vollgeschosse die umgebende Bebauung als Maßstabbildend zu bewerten.

8.2.2.2 Im Blockinnenbereich (Ziff. 4) sind in der Regel maximal vier Vollgeschosse zulässig. Für einen Gebäudeteil wird die maximal zulässige Zahl der Geschosse auf fünf festgesetzt.

Begründung

Im Blockinnenbereich (Ziffer 4) sind überwiegend maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Damit orientiert sich die Bebauung an der Höhe der jetzt dort bestehenden. Durch die Ausnutzung dieser Höhe können die für eine wirtschaftliche Nutzung des Geländes notwendige Flächen in einer Weise realisiert werden, die es zulässt, einen großen unbebauten Anteil zu belassen und die bestehenden Bäume weitgehend zu erhalten.

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet jedoch auch die absolute maximale Gebäudehöhe festgesetzt (siehe Teilplan), um zu große, städtebaulich unakzeptable Bauvolumina auszuschließen und auch eine Höhenstaffelung zu gewährleisten.

8.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

vergleiche Planausschnitt

8.2.3.1 Im Bereich Ziff. 2 und 3 muß die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Oberkanten minimal 0,50 m über der Oberkante Fertigausbau der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.

8.2.3.2 Oberer Messpunkt für die absolute Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe bzw. der Scheitel des Daches). Betrieblich bedingte rein technische Anlagen ohne Aufenthaltsfunktion (als freistehende Anlagen oder Dachaufbauten) bleiben von den Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen unberührt.

8.2.3.3 Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Begründung

Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes ist eine Reglementierung bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhen unerlässlich. Nur so kann eine optische Beeinträchtigung, insbesondere auch der angrenzenden Wohnquartiere vermieden werden.

Die Gesamthöhe der Baukörper orientiert sich an der Bebauung der Umgebung und ist nach Süd-Westen hin gestaffelt. Der große elliptische Baukörper mit 5 Vollgeschossen liegt mit der Höhe seiner Dachkante deutlich unter der jetzt gegebenen Firsthöhe des Altbaues. Vom Straßenraum der Gilbert- und Friedrich-Wilhelm-Straße sowie der Nikolausstraße aus wird das Gebäude nicht wahrnehmbar sein.

8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

Für die im Plan dargestellten Baulinien ist gem. § 23(2) BauNVO eine Parallelverschiebung als Unterschreitung bis zu 2,0 m sowie eine Unterschreitung der Anbaupflicht auf 50% von der Baulinie zulässig. Überschreitungen in den öffentlichen Verkehrsraum sind bis einer Tiefe von maximal 0,75 m - bei Beachtung einer lichten Durchgangshöhe von 2,50 m über OK Gehweg- zulässig.

Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche gibt den Teil des Grundstücks an, der mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Er regelt nicht das Maß der baulichen Nutzung sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Fall mittels Baugrenzen dem vorgegebenen Gebäudeentwurf angepaßt.

In den bebauten Bereichen (vorhandene Keller) sowie im Bereich der geplanten Straßenrandbebauung erfolgt die Festsetzung von Baulinien, um so die bestehende städtebauliche Struktur zu erhalten.

Der Gebäudeentwurf geht unter anderem auf die Geometrie der Tiefgaragen ein. Die elliptische Form lässt es zu, auf die vorhandenen Keller zu reagieren und direkte Zugänge zu schaffen. Darüber hinaus

wirken die mehrgeschossigen Gebäude aufgrund der gewählten Form weitaus weniger massiv, als dies bei quaderförmigen Baukörpern der Fall wäre. Zudem bringt diese Form deutliche Vorteile im Hinblick auf Belichtung und Besonnung für die einzelnen Gebäude. Deren freie, gleichsam spielerische Anordnung im Park des Herz-Jesu-Geländes korrespondiert im übrigen mit dem bestehenden Baumbestand. Eine lineare Ausrichtung ist nicht wünschenswert und keinesfalls erforderlich, da der im Vergleich zu übrigen Quartieren in Trier Süd polygonale Grundstückszuschnitt mit der allseitig straßenbegleitenden Bebauung, die entworfene Figur problemlos zulässt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Baugrenzen ebenfalls einerseits relativ großzügig gefasst, um den Gestaltungsspielraum nicht unnötig einzuschränken, andererseits wird jedoch insbesondere in den Grenzbereichen zu den privaten Grünflächen auf einen städtebaulich erforderlichen Abstand zu diesen geachtet.

8.4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten Ziff. 2 und 3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den im B-Plan dargestellten Flächen zulässig, Stellplätze mit ihren Zufahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen als auch innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche zulässig. Im Bereich des Mischgebietes (MI) sowie im allgemeinen Wohngebiet Ziff. 4 sind Stellplätze ausschließlich in der ausgewiesenen Tiefgarage nachzuweisen.

Begründung

Zur Sicherung der räumlichen Wirkung eines begrünten Blockinnenbereiches sind Stellplätze nur an den im B-Plan ausgewiesenen Stellen zulässig. Diese Forderung war auch Vorgabe für die für die Realisierung der Gesamtmaßnahme. Diese Flächen werden im vorliegenden Bebauungsplan als Flächen zum Erhalt vorhandener Bäume, sowie privater Grünflächen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet soll verhindert werden, dass Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen entstehen können, die dann möglicherweise Nachbargrundstücke optisch und auch in ihrer Wohnruhe beeinträchtigen würden.

8.5. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Bereich sind, mit Ausnahme von Stellplätzen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude zur Unterbringung von Transformatoren o.ä

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zur Unterbringung von Mülltonnen- bzw. Müllsammelplätze sind nur in gestalteten Boxen innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Begründung

Die Zulässigkeit der Art und der Lage der Nebenanlagen soll beschränkt werden, um hier eine hochwertige und harmonisch aufeinander abgestimmte städtebauliche Struktur zu entwickeln, insbesondere im Hinblick auf die sensible Lage der hochwertig gestalteten Grünflächen im Innenbereich.

8.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bereich Ziff. 3 sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Begründung

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird im Bereich der Weidegasse durch den Bebauungsplan auf maximal zwei begrenzt. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Verkehrsverhältnisse in der Weidegasse auswirken.

8.7. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Begründung

An den im Plan gekennzeichneten Stellen werden Versorgungsflächen für Transformatorenstationen der Stadtwerke Trier festgesetzt. Hier soll eine sog. Kompaktanlage entstehen.

8.8. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

Im Bereich Ziff. 4 ist die Tiefgarage flächig mit Erde abzudecken und zu begrünen und zusammen mit den umliegenden Grünflächen als halboffene Parklandschaft mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Die Anlage von Wegen und kleinen Plätzen ist zulässig.

Begründung

Die Decke der Tiefgarage soll intensiv begrünt und mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm überdeckt werden. Dabei ist neben dem parkartigen Erscheinungsbild des Baugeländes der zusätzliche Effekt gegeben, dass Regenwasser erst mit einiger zeitlicher Verzögerung an die Versickerungsbereiche abgegeben wird.

Begründung

Die Festsetzungen dienen der Gewährleistung einer gestalterischen Mindestqualität auf den auch öffentlich zugänglichen Grünflächen und dienen der Aufrechterhaltung der Funktionen der Freiflächen für das Stadtklima und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

8.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Als uneingeschränkt nutzbare Verbindung von der Friedrich-Wilhelm-Straße bzw. Nikolausstraße zur Weidegasse werden für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr an den im Plan gekennzeichneten Stellen Gerechte zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt. Eine Schließung des Areals mittels Tor oder Schranke in der Zeit zwischen 22.00 bis 6.00 Uhr ist allerdings nicht zulässig.

Von der Friedrich-Wilhelm-Straße bis zur Transformatorenkompaktstation ist ein Leitungsrecht und von der Nikolausstraße ist bis zu dieser Station ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Trier-Versorgungs-GmbH (Stadtwerke Trier) festzusetzen.

Begründung

Durch die Einräumung der Gehrechte für die Allgemeinheit soll die Zugänglichkeit der Grünflächen im Blockinnern und die Durchquerung auf Dauer sichergestellt werden. Die Festlegung der Zeit für das Recht der Durchquerung der Öffentlichkeit (Hinweis nur durch Beschilderung) dient dazu, damit eine Handhabe gegenüber „Störenfriede“ vorhanden ist.

Damit die Versorgung des Gebietes erfolgen kann, sind für die oben bezeichneten Abschnitte die entsprechenden Rechte einzuräumen.

9. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Gestaltung der Dachflächen

Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037), sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen sind unzulässig.

Flachdächer von Garagen sind als Gründach (extensive oder intensive Dachbegrünung) zu gestalten.

Begründung:

Im Plangebiet ist grundsätzlich vorgesehen, dass oberste Geschoss als Staffelgeschoss im Sinne der Landesbauordnung auszuführen. Die Gebäude erhalten, mit Ausnahme des Gebäudebestandes, generell Flachdächer. Dies wird im Einzelnen wie folgt begründet:

Nikolausstraße

Die straßenseitige Gebäudekante des obersten Vollgeschosses entspricht in etwa der Traufkante der Nachbarbebauung. Das Staffelgeschoss ist vom Straßenraum aus kaum wahrnehmbar. Hier ermög-

licht das Flachdach eine gute Ausnutzung und einen effektiven Zuschnitt der oberen Räumen bei guten Belichtungsmöglichkeiten. Die bei einem geneigten Dach möglicherweise notwendigen Dachaufbauten können grundsätzlich unterbleiben. Es besteht wie bei den übrigen Gebäuden auch die Möglichkeit, die Dachdichtungsbahn mit integrierten Fotovoltaik-Elementen herzustellen.

Weidegasse und Friedrich-Wilhelm-Straße

Die vorgesehenen Flachdächer im Zusammenhang mit dem Staffelgeschoss ermöglichen eine Nutzung im letzten Vollgeschoss als Balkonfläche. Im Zusammenhang mit dem Staffelgeschoss ist es dadurch möglich, als oberen Abschluss eine Dachabdichtungsbahn mit integrierten Fotovoltaik-Elementen zu verwenden. Die absolute Gebäudehöhe wird zudem begrenzt, so dass den Bewohnern der oberen Etagen der bestehenden Gebäude in der Weidegasse weiterhin eine Blickbeziehung zum inneren Plangebiet erhalten werden kann.

Ellipsen im Innenbereich

Es sind Penthäuser in den Staffelgeschossen vorgesehen, bei denen die Flachdachflächen als Terrassen genutzt werden können. Aufgrund der geometrischen Sonderform ist das Aufbringen eines geneigten Daches technisch nur unter größten Schwierigkeiten möglich. Gestalterisch verbietet sich bei den Ellipsen ein geneigtes Dach.

Einfriedungen

Im Bereich Ziff. 3 sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen nur als verputzte Mauern, Natursteinmauern oder als Laubgehölzhecken jeweils bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Auf den Grundstücken dürfen einzelstehende Bäume und Sträucher eine Endwuchshöhe von 4 m nicht überschreiten. Hecken aus Nadelgehölzen (u.a. Thuja) sind unzulässig.

Anlagen der Außenwerbung

Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur im Bereich Ziff. 1 am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Begründung

Neben den äußeren Vorgaben wie Straßenführung, Stellung der baulichen Anlagen, Freiflächengestaltung etc. spielt auch die Gestaltung der Einzelbaukörper eine wesentliche Rolle für das künftige Erscheinungsbild des Plangebietes.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem historisch gewachsenen Quartier und der damit verbundenen Notwendigkeit zur Einfügung in die vorhandenen Strukturen ist die Vorgabe einer grundlegenden Gestaltung städtebaulich begründet. Die Beschränkung auf graue Farbtöne der Dachflächen erfolgt in Anpassung an die für die Region ortstypischen und -prägenden Schiefereindeckungen.

Die Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen berücksichtigen die Innenwirkung des Standortes und tragen zum Schutz des Ortsbildes bei. Eine Häufung von großflächigen oder durch Beleuchtung o.ä. störende Werbeanlagen würde dem Charakter des „Wohnquartiers“ zuwiderlaufen.

Insgesamt stellen die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen und betrieblichen Anforderungen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer ästhetischen Integration des Gebietes dar.

9.1. Hinweise

Grabungsschutzzone

Mit Wirkung vom 26.07.2006 wurde für den gesamten Planbereich eine Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung eines Grabungsschutzgebietes gemäß § 22 DSchPflG erlassen. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.

Kapitel 2 -Umweltbericht-

1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist in eine von Wohnbebauung geprägte städtische Umgebung eingebettet (s. Karte Bestand Juli 2006 im Anhang). Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert nicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauflächen für Stadthäuser, Eigentumswohnungen und verschiedene quartiersverträgliche Dienstleistungen auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses „Herz-Jesu“, das im Verlauf des Jahres 2006 seinen Betrieb aufgibt. Große Teile des Gebäudebestandes sollen dafür abgerissen werden, lediglich der 1898 errichtete Kernbau des Krankenhauses wird erhalten und um eine Neubebauung mit Mischnutzung ergänzt. Entlang der Weidegasse ist eine verdichtete Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, entlang der Nikolausstraße sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Im Innenbereich werden 4 Punkthäuser mit Eigentumswohnungen über einem Teil der abgerissenen Gebäude des Krankenhauses errichtet. Die bis auf das Kellergeschoss (zukünftige Tiefgarage) abgetragenen Gebäudeteile werden mit Erde abgedeckt und als Grünfläche zusammen mit dem Rest des Grundstückes angelegt und stehen der Allgemeinheit zur Erholung zur Verfügung.

2. Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Fachgesetze sind in besonderem Maße für den Bebauungsplan relevant:

- BauGB, insbes. § 1(6), § 1a, § 202
- BNatSchG, insbes. § 2(1)
- LNatSchG, insbes. § 2, § 8(4)
- BBodSchG, insbes. § 2(3)
- BBodSchV
- WHG, insbes. §1a
- LWG, insbes. § 2 (2)
- DSchPflG, insbes. § 16 und § 22

Nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen **Regionalen Raumordnungsplans (ROPI)** werden von dem Vorhaben keine Umweltbelange von regionaler Bedeutung berührt. Im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung bittet die Regionale Planungsgemeinschaft um Berücksichtigung der im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans (ROPneu) beschlossenen Kapitel zum Freiraumkonzept. Nach derzeitigem Stand des ROPneu liegt das Vorhaben in einem geplanten Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Landschaftsbild und in einem geplanten Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr. Der Stadt Trier wird im ROPI die besondere Funktion Erholung zugewiesen. Im ROPneu soll ihr ebenfalls die besondere Funktion Fremdenverkehr zugewiesen werden. Gemeinden mit dieser Funktionszuweisung sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Fremdenverkehr besonders berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der angeführten Belange soll im Rah-

men der Bauleitplanung besonderer Wert auf Anpassung des Baugebietes und seiner Baukörper an das vorhandene Ortsbild gelegt werden.

Nach der **Landschaftsplanung** ist der Stadtbezirk 104 (Barbara) durch relativ dichte Bebauung unter Dominanz von Geschosswohnungsbau charakterisiert. Es existieren wenige öffentlich zugängliche zusammenhängende Grünflächen. Ziel ist insbesondere eine bessere Versorgung mit öffentlichen nutzbaren Freiflächen.

Die **Spielraumplanung** für den Stadtteil weist als besonderen Handlungsbedarf insbesondere die Bereitstellung von verschiedenen öffentlich zugänglichen Freiräumen für Eltern-Kind-Spielräume, Abenteuerräume und Bolzmöglichkeiten aus. Verwirklichungsmöglichkeiten werden durch Umgestaltungsmaßnahmen auf den Schulhöfen der Grundschule Barbara, der Pestalozzi-Hauptschule und der Montessori-Schule gesehen.

Sonstige Fachpläne mit Zielen für den Umweltschutz wurden für das Plangebiet nicht erstellt.

Das gesamte Gelände des Bebauungsplanes ist gem. § 22 des DSchPIG als **Grabungsschutzgebiet** ausgewiesen. Nach den bisherigen Feststellungen birgt dieses Gebiet hochrangige archäologische Fund und Befunde der römischen Wohnkultur, die gem. § 16 DSchPIG Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten. Alle Erdbewegungen bedürfen demnach der Genehmigung der unteren Denkmal-schutzbehörde.

Sonstige **Schutzobjekte mit Regelungsgehalt** sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

3. Betroffene Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“

(§§ 32 - 38 BNatSchG)

Weder im nahen noch weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich für das Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gemeldete Gebiete. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsbeurteilung gem. Art. 6 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) (Abl. EG Nr. L 206 v. 22.7.1992, S. 7) unter Einbezug der EG-Vogelschutzrichtlinie ist demnach nicht gegeben.

4. Umweltauswirkungen

4.1. Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Die Umgebung des Plangebiets wird entlang der Straßen Friedrich-Wilhelm-Straße und dem südwestlichen Teil der Weidengasse von drei- bis viergeschossiger, entlang der Nikolausstraße und der Gilbertstraße von zwei- bis dreigeschossiger geschlossener Bebauung geprägt. Lediglich im Bereich der Freianlagen des Herz-Jesu-Krankenhauses und am ehemaligen Judenfriedhof weist die Bebauung Lücken auf, die Straßenzüge sind hier von hohen Mauern begrenzt. Diese Bereiche sind, außer am Judenfriedhof, gem. § 34(1) BauGB auch ohne Bebauungsplan bebaubar.

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs und des Bestandes (s. Karte Bestand in der Anlage) ergibt sich die folgende Flächenbilanz (Beträge gerundet):

Nutzungskategorie	Planung	Bestand
Bauflächen	10.630 m ²	
Gebäude		5.340 m ²
Treppen / Rampen		140 m ²
Mauern		170 m ²
Versiegelte Flächen (Asphalt / Beton)		1.360 m ²
Pflasterflächen		2.050 m ²
Kies- / Splittwege		170 m ²
Grünflächen mit Rasen, Gehölzen, Bäumen	<u>4.700 m²</u>	<u>3.640 m²</u>
Geltungsbereich ca.	15.330 m ²	15.330 m ²

Die von der geplanten Bebauung potentiell ausgehenden Wirkungen können den drei Kategorien der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zugeordnet werden. Diese werden, soweit sie als umweltrelevant anzusehen sind, im folgenden aufgelistet:

A) Baubedingte, durch die Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten entstehende Auswirkungen:

- Verlust von Grünflächen mit vorbelasteten Bodenfunktionen
- Abschieben belebten Oberbodens zur Vorbereitung der Bauflächen
- Verlust von 2 besonders erhaltenswerten, etwa 60 Jahre alten Bäumen an der Nikolausstraße
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge

B) Anlagebedingte, von den baulichen Anlagen selbst verursachte Auswirkungen:

- Flächenversiegelung durch Gebäude und befestigte Außenflächen

	Planung	Bestand
Gebäude, Treppen, Rampen, Mauern		5.650 m ²
Versiegelte Flächen (Asphalt / Beton)		1.360 m ²
Pflasterflächen 2.050 m ² x 0,7 ¹		1.430 m ²
Parkplatz, Fußweg 900 m ² x 0,7 ¹	630 m ²	
Gemischte Bauflächen (1) 2.340 m ² x 0,8 ²	1.170 m ²	
Wohnbauflächen (2) 1.860 m ² x 1,0 ³	1.860 m ²	
Wohnbauflächen (3) 1.940 m ² x 0,75 ⁴	1.100 m ²	
Wohnbauflächen (4) 1.960 m ² x 0,6 ⁵	1.180 m ²	
Tiefgarage (TG) begrünt 2.260 m ² x 0,5 ⁶	1.130 m ²	
Bebaubar gem. § 34(1) BauGB 4.800 m ² x 0,6 ⁷		<u>2.880 m²</u>
<i>Flächenversiegelung</i>	<i>7.070 m²</i>	<i>11.320 m²</i>
<i>Flächenneuversiegelung</i>	<i>- 4250 m²</i>	
<i>= Rechnerische Flächenentsiegelung</i>		

¹ Versiegelungsanteil 70%

² GRZ 0,6 + Überschreitung 50%, bis max. 0,8 gem. BauNVO

³ GRZ 1,0

⁴ GRZ 0,5 + Überschreitung 50%

⁵ GRZ 0,4 + Überschreitung 50%

⁶ Begrünt als nutzbare Grünfläche

⁷ Aktuell unversiegelte Freiflächen, Grundstückstiefe 40 m, GRZ mind. 0,6

- Abfluss von Niederschlagswasser von befestigten Flächen
- Sichtbarkeit neuer Gebäude im Stadtbild.

C) Betriebsbedingte, mit der Nutzung der baulichen Anlagen und Straßen verbundene dauerhafte Auswirkungen:

- Eintrag von Schmutzwasser in Kanalisation und Kläranlage. Die Mengen dürften sich qualitativ nicht wesentlich vom zugrunde gelegten Status quo (Krankenhausbetrieb) unterscheiden
- Zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 900 KFZ-Fahrten (durchschnittlich 8 Fahrten pro Tag und Wohneinheit incl. Besucher).

4.2. Schutzgüter

Zur besseren Überschaubarkeit werden die Umweltwirkungen auf einzelne Teilfunktionen (Umwelt-Schutzgüter) bezogen getrennt dargestellt.

Nach der Darstellung des Zustandes und der Bewertung werden jeweils umweltbezogene Ziele zur Umsetzung im Bebauungsplan aufgeführt. Die zu erwartenden Konflikte und sich daraus ergebenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden ebenso wie die im Bebauungsplan für das jeweilige Schutzgut festgesetzten Inhalte aufgezeigt. Die in den Tabellen verwendeten Abkürzungen bedeuten:

V = Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahme

A = Ausgleichsmaßnahme

4.2.1 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Im unmittelbar geltenden §2 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung des Schutzgutes benannt:

"8. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten, sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

9. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

10. Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln."

Zustand und Bewertung

Das Plangebiet wird, soweit es nicht versiegelt ist, von einem kleinen Park mit Rasen- und Staudenflächen sowie Gehölzgruppen und z.T. alten Bäumen eingenommen. Die Flächen haben insgesamt aufgrund der Pflegeintensität und der relativ intensiven Erholungsnutzung eine geringe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere. Eine etwas erhöhte Bedeutung besitzen die alten Bäume, da sie als Schlafplatz und Nistplatz für stadtbewohnende Vogelarten dienen können.

Das Gebiet liegt isoliert inmitten von Wohnbebauung. Dementsprechend sind hier auch nur die für Siedlungsgebiete mit Gärten typischen Tierarten zu erwarten.

Es ist bekannt, dass im südlichen Innenstadtbereich Fledermausvorkommen existieren. Dies ist in dem Nebeneinander verschiedener benötigter Lebensräume hier begründet: Alte Gebäude (z.B. auch der Kirchturm der Herz-Jesu-Kirche) dienen als Schlaf-, Aufzucht- und Überwinterungsplatz, das Moselufer sowie z.T. die begrünten Blockinnenhöfe werden als Jagdbiotop genutzt. Die Bäume auf dem Herz-Jesu-Gelände besitzen nach Inaugenscheinnahme keine Hohlräume, die als Wochenstuben oder Winterquartieren dienen können. Auch das bis Ende 2006 genutzte Krankenhausgebäude weist schon aus hygienischen Gründen keine entsprechenden Strukturen auf.

Sonstige artenschutzrechtlichen Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Ziele bei Verwirklichung des neuen Baugebietes

- Erhaltung des alten Baumbestands
- Anlage von reichstrukturierten Gärten /Parkanlagen

Konflikt/Zielabweichung durch Bebauung:

- Verlust von Grünflächen mit Rasen, und Ziergehölzen sowie Staudenflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten im Umfang von ca. 3.600 m²
- Verlust von insgesamt ca. 14 Bäumen, davon zwei besonders erhaltenswerten alten Bäumen (Linde, Walnuss) an der Nikolausstraße

Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Flächenbedarf	Festsetzung / Umsetzung
V 1	Erhaltung eines Teils des alten Baumbestandes (5 Stück) durch Anpassung der Bebauung und zeichnerische Festsetzung mit ergänzenden textlichen Festsetzungen. Schutz gem. DIN 18920 während der Baumaßnahmen.	-	zeichn. Festsetzung C)2.
A 1	Anlage von reichstrukturierten Gärten und Grünflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und der Tiefgarage.	4.700 m ²	C)4.
A 2	Pflanzung von mind. 2 großen Bäumen je verlorengangenen erhaltenswertem Baum = 4 große Bäume (Größe mind. 20-25, 4 x verpfl. mit Drahtballierung) auf dem Gelände. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, sind die Bäume auf sonstigem städtischem Eigentum in Absprache mit dem Grünflächenamt der Stadt zu pflanzen		C)4. Umsetzung im städtebaulichen Vertrag

4.2.2 Boden

§ 1a(2) BauGB legt die Ziele für den Bodenschutz in der Bauleitplanung in Form von Vorschriften verbindlich fest. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig umgesetzt, da mit ihm insbesondere die Möglichkeit der Innenentwicklung genutzt wird und damit eine Neuerschließung von Flächen vermieden wird.

Zustand und Bewertung

Das Plangebiet wird von Stadtböden eingenommen, die unter der den Aspekten der Seltenheit oder natürlichen Fruchtbarkeit nicht als schützenswert gelten.

Von Ablagerungen oder einer Kontamination des Geländes mit Schadstoffen ist nichts bekannt.

Ziele bei Verwirklichung des neuen Baugebietes

- Minimierung der Neuversiegelung

Konflikt/Zielabweichung durch Bebauung:

Die zulässige Neuversiegelung unterschreitet die bereits erfolgte und zusätzlich bereits derzeit zulässige Versiegelung (s. Kap. 4.1); Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen entstehen deshalb nicht.

Aufgrund der zulässigen oder bereits erfolgten Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a(3) BauGB nicht erforderlich.

Es gibt keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen

Es gibt keine Hinweise darauf, dass die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB nicht gewährleistet sind.

Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Flächenbedarf	Festsetzung / Umsetzung
V 2	Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Stellplätzen, Hofflächen und Wegen	-	C) 1
A 1	Anlage von reichstrukturierten Gärten und Grünflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und der Tiefgarage.	4.700 m ²	C) 4.

4.2.3 Wasser

Für den Umgang mit Niederschlagswasser ist § 2 (2) des Landeswassergesetzes zu beachten:

„Jeder ist verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist so weit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Zustand und Bewertung

Das Plangebiet ist aktuell zu etwa 55% durch das Krankenhaus mit Nebengebäuden, Hofflächen, Stellplätze, Wege und Zufahrten versiegelt. Die übrigen Flächen sind bewachsen. In allen umgebenden Straßen befindet sich Mischwasserkanäle, über die das Krankenhausgelände entsorgt wird.

Auch nach der Neubebauung wird das Entsorgungssystem in gleicher Form weitergenutzt.

Wasserschutzgebiete oder Fließgewässer werden vom Bebauungsplan nicht betroffen.

Ziele bei Verwirklichung des neuen Baugebietes

- Vermeidung einer über das aktuelle Maß hinausgehenden Versiegelung
- Durch die Erdüberdeckung und Begrünung der geplanten Tiefgarage fällt Drainagewasser an. Dieses Wasser ist einer Versickerung zuzuführen. Details regelt das Entwässerungskonzept im Rahmen des Bauantrages / städtebaulichen Vertrages.

Konflikt/Zielabweichung durch Bebauung

- Die zulässige Bodenversiegelung des Bebauungsplanes geht nicht über den Bestand hinaus, so dass die Neubebauung keine Zielabweichung darstellt

Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Flächen- bedarf	Festsetzung / Umsetzung
V 2	Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Stellplätzen, Hofflächen und Wegen	-	C) 1

4.2.4 Klima, Luft

Zielvorgaben nach BNatSchG § 2 (1) Nr.6 sind:

„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.“

Zustand und Bewertung

Das Plangebiet ist weder Quell-, Ablauf- noch Zielgebiet von bedeutsamen lokalklimatischen Prozessen, z.B. für die Kalt- oder Frischluft-Entstehung oder ihren Transport. Von großen Bäumen können bei windstillen heißen Wetterlagen deutliche Abkühlungseffekte ausgehen, die aber nur auf das unmittelbare Umfeld beschränkt sind.. Als kleine begrünte Freifläche inmitten einer dicht bebauten, flachen Umgebung mit überwiegender Zeilenbebauung reichen Abkühlungseffekte der Freiflächen des Plangebietes maximal bis in die umgebenden Straßenzüge. Insgesamt besitzt das Plangebiet somit nur eine geringe lokalklimatische Funktion.

Ziel bei Verwirklichung des neuen Baugebietes

- Erhaltung des Umfangs der Freifläche
- Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes
- Versorgung mit einem emissionsarmen Energieträger

Konflikt/Zielabweichung durch Bebauung:

keine:

- Der Umfang der Freiflächen bleibt erhalten
- Ein Teil des alten Baumbestandes wird gesichert und durch Neupflanzungen ergänzt
- Da der Bebauungsplanbereich unmittelbar an erdgasversorgte Gebiete grenzt, beabsichtigen die Versorgungsträger auch diesen mit Erdgas zu erschließen.

Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Nr.	Maßnahme	Flächenbedarf	Festsetzung / Umsetzung
A 1	Anlage von reichstrukturierten Gärten und Grünflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und der Tiefgarage.	4.700 m ²	C)4.

4.2.5 Landschaft

Nach § 1. LNatSchG sind Natur und Landschaft *„im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln, und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass ... 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“*

In § 2 (1) sind folgende Grundsätze formuliert:

„13. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Elemente und Strukturen sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zwecke der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen...“

Zustand und Bewertung



Das Plangebiet stellt sich z.Zt. als von Gebäuden und hohen Mauern umschlossener Bereich mit Krankenhaus-Gebäuden verschiedener Formsprache dar.



Die dazwischen liegenden Flächen sind z.T. mit Bäumen und Sträuchern strukturiert und werden als Grünflächen des Krankenhauses genutzt oder sie sind als versiegelte Stellplätze angelegt.

Bedeutende Freiraum-Elemente sind einige alte Bäume, die das Erscheinungsbild der Freiflächen auf dem Krankenhausgelände prägen.



Eine etwa 120 Jahre alte Linde ist darüber hinaus auch aus größerer Entfernung prägend für den Straßenraum der Friedrich-Wilhelm-Straße.



Die beiden etwa 60 Jahre alten Bäume an der Nikolausstraße entfalten ihre prägende Wirkung zusammen mit anderen Bäumen, die auf dem Kirchengrundstück der Herz-Jesu-Kirche stehen, insbesondere in der Blickrichtung von der Friedrich-Wilhelm-Straße her. Dabei werden sie von den auf dem Kirchengrundstück stehenden Bäumen z.T. verdeckt. Ihre prägende Bedeutung auf den Straßenraum der östlichen Nikolausstraße ist aufgrund der zum Straßenzug hin hohen Mauer nicht sehr stark und auf ihr engeres Umfeld beschränkt.



Zum Park hin sind die beiden Bäume stark raumbildend.



Markant für die Weidengasse ist deren Gassencharakter durch im nördlichen Teil durchgehende Mauern, die im südlichen Teil von einer Zeilenbebauung abgelöst wird. Über die Mauern sind alte Bäume des Herz-Jesu-Parkes erkennbar.

Die Herz-Jesu-Kirche steht als isolierter Baukörper und ohne eigenes Umfeld eingezwängt zwischen zwei Straßen und den Mauern zum Krankenhaugelände.

Zu dem Gelände des Herz-Jesu-Krankenhauses gibt es neben dem Krankenhaus-Eingang zwei Zugänge, von der Nikolausstraße und der Weidengasse. Die Nutzbarkeit des Geländes ist auf die Mitarbeiter des Krankenhauses sowie mobile Patienten beschränkt. Kinder und Jugendliche nutzen das Gelände gelegentlich als Streifraum.

Ziele bei Verwirklichung des neuen Baugebietes

- Nach der **Landschaftsplanung** ist der Stadtbezirk 104 (Barbara) durch relativ dichte Bebauung unter Dominanz von Geschosswohnungsbau charakterisiert. Es existieren wenige öffentlich zugängliche zusammenhängende Grünflächen. Ziel ist insbesondere eine bessere Versorgung mit öffentlichen nutzbaren Freiflächen. Daraus ergeben sich die folgenden Unterziele:
 - Starke Durchgrünung des Blockinnenraumes und Schaffung größerer zusammenhängender Grünflächen, u.a. durch Erdüberdecken der Kellergeschosse des ehemaligen Krankenhauses nach Abriss der aufstehenden Mauern
 - Schaffung einer durchgehenden Fußwegeverbindung zwischen Friedrich-Wilhelm-Straße und Weidegasse und Öffnung des Geländes für die Allgemeinheit
 - Erhaltung der größeren Laubbäume
- Die **Spielraumplanung** für den Stadtteil weist als besonderen Handlungsbedarf insbesondere die Bereitstellung von verschiedenen öffentlich zugänglichen Freiräumen für Eltern-Kind-Spielräume, Abenteueräume und Bolzmöglichkeiten für Jugendliche aus. Daraus ergeben sich die folgenden Unterziele für das Gelände und sein Umfeld:
 - Das Herz-Jesu-Gelände ist eine der wenigen Möglichkeiten im Stadtteil, um gefahrlose Freiflächen für Kinder und Jugendliche zur Verfügung zu stellen. Allerdings kollidiert dieses Ziel mit den Zielen der Investoren, auf dem Gelände hochwertige, lärmarme Eigentums- und Mietwohnungen sowie Hausgrundstücke zu vermarkten.
 - Auf dem Herz-Jesu-Gelände werden Spielpunkte für Kleinkinder angelegt.
 - Spielräume für ältere Kinder und Jugendliche werden durch Umgestaltungsmaßnahmen auf den Schulhöfen der Grundschule Barbara (alternativ der Pestalozzi-Hauptschule oder der Montessori-Schule) bereitgestellt. Sie werden durch die Investoren des Herz-Jesu-Geländes finanziert.
- Für die Herz-Jesu-Kirche soll ein größeres, offeneres Umfeld geschaffen werden, das die Kirche angemessen präsentiert. Dazu sollen die umgebenden Mauern entfallen und die Freiflächen der Kirche mit denen des Herz-Jesu-Parks eine gestalterische Einheit bilden.

Konflikt/Zielabweichung durch Bebauung:

- Aufgrund der vorgesehenen dichten Bebauung in der Nikolaustrasse ist die Erhaltung der dort vorhandenen alten Bäume nicht möglich. Es wurden verschiedene Alternativen einer städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich geprüft. Die Linde konnte in keinem Fall erhalten werden, ohne sehr starke wirtschaftliche Einbußen durch den Verlust von Bauflächen hinzunehmen. Der Walnusbaum kann nur erhalten werden, wenn hier die Feuerwehzufahrt zum Gelände angelegt wird. Dies erfordert aber ein so starkes Aufasten der derzeit bis fast zum Erdboden reichenden Äste, dass der Charakter des Baumes dadurch verloren gehen würde.
- Alle anderen Ziele sind mit dem Bebauungsplan umsetzbar.

Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Nr.	Maßnahme	Flächen- bedarf	Festsetzung / Umsetzung
A 1	Anlage von reichstrukturierten Gärten und Grünflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und der Tiefgarage.	4.700 m ²	C) 4.

4.2.6 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

In § 1 (6) des BauGB ist im Hinblick auf das „Schutzgut“ Mensch folgender Grundsatz formuliert: "

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung."

Konkret bedeutet dies die Einhaltung der geltenden Bundesimmissionsschutzverordnungen³ und der städtebaulichen Orientierungswerte (DIN 18005)⁴.

Die Lärmbeeinträchtigungen, die mit den Veränderungen der Verkehrsströme nach der Bebauung einhergehen, wurden durch eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan BS 40 Herz-Jesu-Park“⁵ rechnerisch überprüft. Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst (FIRU, S. 18):

„3 Beurteilung und Empfehlungen
3.1 Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse

Durch die Planungen werden sich die Verkehrsmengen auf den bestehenden Straßen erhöhen. Die zu erwartende Zunahme der Verkehrsmengen führt an den straßenzugewandten Fassaden der bestehenden Gebäude zu Erhöhungen der Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 1,6 dB(A) in der Weidengasse, um bis zu 1,1 dB(A) in der Nikolausstraße und um bis zu 0,9 dB(A) in der Gilbertstraße und in der Friedrich-Wilhelm-Straße. Die Erhöhung der Verkehrslärmbelastung beträgt an allen Immissionsorten weniger als 3 dB(A), die s.g. Sanierungswerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Nach den Kriterien der 16. BImSchV ist die durch die Planung zu erwartende Zusatzbelastung als nicht wesentlich zu beurteilen.

3.2 Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

An den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Stadthäuser in der Weidengasse und der geplanten Mehrfamilienhäuser in der Nikolausstraße sind Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten, die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 am Tag und in der Nacht überschreiten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Nachtzeitraum um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden und im Blockinneren werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten. Wegen der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen sind für die straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude in der Weidengasse und in der Nikolausstraße Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen und im Bebauungsplan festzusetzen.

³ 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung, Juni 1990, sowie mehrere BImSchV zu Immissionen

⁴ Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

⁵ FIRU mbH Kaiserlautern, November 2006

3.3 Geräuscheinwirkungen durch die geplante Tiefgaragenzufahrt

Die Geräuscheinwirkungen der geplanten Tiefgaragenzufahrt verursachen an der Südfassade des Gebäudes Friedrich-Wilhelm-Straße 23 Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) am Tag und bis zu 49 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete am Tag wird deutlich unterschritten, der Orientierungswert von 45 dB(A) für Mischgebiete in der Nacht wird um 3,8 dB(A) überschritten.

Am nächstgelegenen Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Friedrich-Wilhelm-Straße 30) erreichen die Beurteilungspegel Werte von 44,6 dB(A) am Tag und 38,1 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden - wie an allen übrigen Immissionsorten - nicht erreicht.

Überschreitungen von Orientierungswerten treten nur an der Südfassade des Gebäudes Friedrich-Wilhelm-Straße 23 im Nachtzeitraum auf. Der Schutz von im Nachtzeitraum stöempfindlichen Nutzungen in Räumen mit Fenstern an der Südfassade des Gebäudes Friedrich-Wilhelm-Straße 23 kann entweder durch Lärmschutzmaßnahmen an der Tiefgaragenzufahrt (Teileinhausung der Rampen) oder durch Betriebsbeschränkungen (keine Fahrten in die bzw. aus der Tiefgarage im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) sichergestellt werden.

Auf Lärmschutzmaßnahmen oder Betriebsbeschränkungen kann verzichtet werden, wenn durch vertragliche Regelungen dauerhaft sichergestellt wird, dass an der Südfassade des Gebäudes Friedrich-Wilhelm-Straße 23 keine im Nachtzeitraum stöempfindlichen Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit offenbaren Fenstern angeordnet werden.“

Da im Gebäude Friedrich-Wilhelm-Straße 23 keine im Nachtzeitraum stöempfindlichen Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet sind, kann auf die empfohlene Teileinhausung der Rampe verzichtet werden.

Mögliche Auswirkungen von sonstigen Immissionen aus der Umgebung, die zu Beeinträchtigungen der im neuen Baugebiet lebenden Menschen führen können, wurden überprüft. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Glockengeläut der Kirche Herz-Jesu und gelegentlicher Lärm bei dort stattfindenden Veranstaltungen sind gebietstypisch und nicht als erheblich störend zu werten.

4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach LNatSchG gilt unter Verweis auf § 2 (1) BNatSchG:

"14. Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart und Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sind zu erhalten."

Des weiteren gilt §2 DSchPflG: *„(2) Das Land, der Bund und alle Körperschaften ... haben bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.“*



Anhand der „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, wurde die Betroffenheit von Bau- und Kulturdenkmälern durch das geplante Baugebiet überprüft. Demnach liegen keine baulichen Kulturdenkmäler vor.

Der 1898 errichtete Kernbau des Krankenhauses besitzt aber eine den Stadtteil prägende

Fassade. Sie bleibt auf Wunsch des Ortsbeirates erhalten.

Das gesamte Gelände des Bebauungsplanes ist gem. § 22 des DSchPIG als **Grabungsschutzgebiet** ausgewiesen. Nach den bisherigen Feststellungen birgt dieses Gebiet hochrangige archäologische Funde und Befunde der römischen Wohnkultur, die gem. § 16 DSchPIG Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten. Alle Erdbewegungen bedürfen demnach der Genehmigung der unteren Denkmal-schutzbehörde.

Details regelt ein Durchführungsvertrag zwischen Investor und dem Landesamt.

Konflikt durch Bebauung:

- Umweltauswirkungen positiver oder negativer Art in Bezug auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

4.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen über die bei den o.g. Schutzgüter bereits benannten Aspekte hinaus sind nicht erkennbar.

4.3. Weitere Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB)

4.3.1 Abfälle

Die anfallenden Abfälle aus dem Bebauungsplangebiet werden über das vorhandene Entsorgungssystem des Zweckverbandes Abfallwirtschaft in der Region Trier (A.R.T.) erfasst und sachgerecht entsorgt.

4.3.2 Abwasser

Das Schmutzwasser wird getrennt erfasst und über vorhandene Kanäle der Zentralkläranlage zugeführt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird schadlos abgeleitet.

4.3.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wurden keine einschränkende Festsetzungen getroffen. Sämtliche neu zu errichtenden Dachflächen sind für den Einsatz von Solaranlagen geeignet.

4.3.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

§ 1a(2) BauGB legt die Ziele für den Bodenschutz in der Bauleitplanung in Form von Vorschriften verbindlich fest. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig umgesetzt, da mit ihm

insbesondere die Möglichkeit der Innenentwicklung genutzt wird und damit eine Neuerschließung von Flächen vermieden wird.

4.3.5 Entwicklungsprognose

Ende 2006 wurde der Krankenhausbetrieb eingestellt. Die vorhandenen Krankenhaus-Gebäude lassen sich nur bedingt für andere Zwecke umnutzen. Ohne Bebauungsplan werden bestehende Lücken in der Bebauung entlang der Straßen voraussichtlich nach §34 BauGB geschlossen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziel und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Realistische Alternativen sind nicht erkennbar.

6. Zusätzliche Angaben

6.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP sowie Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung nutzt ein verbal-argumentatives Verfahren, wie es in der naturschutzrechtlichen Beurteilung von Bebauungsplänen geübte Praxis in Rheinland-Pfalz ist. Das Verfahren wurde durch die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ im Dez. 1998 vom Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz eingeführt. Die diesbezüglichen Methoden werden vergleichbar auf die nicht dem Naturschutzrecht unterliegenden Umwelt-Schutzgüter übertragen.

Im Auftrag der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) wurde ein Lärmgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Umweltprüfung eingeflossen sind.

Für die entwässerungstechnische Begleitplanung wurde ein Fachbüro beauftragt. Die Ergebnisse werden in die Umweltprüfung integriert.

6.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch ein Lärmgutachten wurden die möglichen Beeinträchtigungen der bestehenden Bebauung durch den zusätzlich entstehenden Verkehr untersucht. Lediglich bei einem Wohngebäude (Friedrich-Wilhelm-Straße 23) sind Überschreitungen von Lärmschutz-Orientierungswerten, hier durch die Tiefgaragenzufahrt, zu erwarten. Da im Gebäude Friedrich-Wilhelm-Straße 23 keine im Nachtzeitraum störepfindlichen Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet sind, kann auf die empfohlene Teileinhausung der Rampe verzichtet werden.

Die Verkehrs-Lärmbeeinträchtigungen von allen anderen bestehenden Gebäuden der Umgebung werden nach den gesetzlichen Kriterien als nicht wesentlich beurteilt.

Wegen der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen sind für die straßenzugewandten Fassaden der neu geplanten Gebäude in der Nikolausstraße und der Weidengasse Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aktuell besitzt das Gelände für keines der sonstigen Umwelt-Schutzgüter eine erhebliche Bedeutung. Mit dem Vorhaben sind keine Verschlechterungen des Umweltzustandes oder des Stadtbildes zu erwarten, da sich die Neubebauung an der umgebenden Wohnbebauung orientiert. Die zulässige Versiegelung bleibt deutlich unter dem bisher zulässigen Wert.

Niederschlagswasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt.

Der vorhandene Gehölzbestand ist bis auf die alten Bäume nur bedingt erhaltenswert. Diese werden, soweit sie sich in das städtebauliche Konzept integrieren lassen, durch Erhaltungsfestsetzungen geschützt. Zwei alte Bäume an der Nikolausstraße können nicht erhalten werden, hierfür sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Grünflächen dient auch als Ausgleich für nicht erhaltene Bäume.

Da die Grünflächen im Bebauungsplangebiet für raumgreifende Spielangebote für größere Kinder und Jugendliche zu beengt sind, werden Maßnahmen zur Verbesserung des Spielraumes auf den Schulhöfen jenseits der Friedrich-Wilhelm-Straße durchgeführt. Innerhalb des Geländes wird ein Spielangebot für Kleinkinder verwirklicht.

Kapitel 3

1. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet werden nicht erforderlich. Alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die Durchführung der Gesamtentwicklungsmaßnahme sowie die entstehenden Kosten für die Erschließung werden durch städtebaulichen Vertrag der GBT übertragen. Hierunter fallen neben der Beplanung und Erschließung des Gebietes auch die Aufgaben der Vermarktung der künftigen Baugrundstücke. Die Grundstücke können dabei von den jeweiligen späteren Nutzern freihändig unmittelbar von der GBT erworben werden, ohne dass hierzu bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind.

Für die öffentlichen Anlagen (Straße, Wege, Plätze, Grünanlagen, etc.) ist nach deren Herstellung eine Rückübertragung an die Stadt zum Zwecke der öffentlichen Widmung vorgesehen.

Für die Kostenerstattung für Entsiegelungsmaßnahmen und Spielraumgestaltungen auf dem jenseits der Friedrich-Wilhelm-Straße liegenden Schulgelände wird ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der GBT und der Stadt Trier geschlossen. Die Durchführung erfolgt durch die Stadt.

Die Umsetzung der Maßnahmen orientiert sich in zeitlicher Hinsicht an der Verwaltungsvorschrift „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“ (MU R.-P. vom 22. März 1993), wonach

der zeitliche Zusammenhang als gewahrt gilt, wenn die Maßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Inangriffnahme der Bebauung begonnen sind. Fachliche Gründe für einen noch früheren Beginn sind nicht gegeben.

2. Flächenbilanz

Geltungsbereich	15.333
<u>Bauland</u>	
Mischgebiet MI	2.346
Allgemeines Wohngebiet WA	9.252
<u>Grünflächen</u>	
private Grünflächen	3.734

3. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 21. Dez. 2006 durchgeführt. Mit dem Bebauungsplan wird die Wiedernutzbarmachung einer ehemals als Krankenhaus genutzten Fläche sichergestellt. Gleichzeitig soll ein Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum umgesetzt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen gem. § 13a erfüllt sind. Hierzu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens.

Eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird dadurch entbehrlich und wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte vor Einleitung des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 und 4 BauGB.

Zum Bebauungsplan BS 40 muss keine formale Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Erstellung eines Umweltberichtes hat sich jedoch in der Praxis bewährt, da die abwägungserheblichen Belange systematisch und übersichtlich zusammengestellt werden. In Anlehnung an die Anforderungen des Umweltberichtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a und die Anlage § 2 Abs. 4 und 2a BauGB) wurden daher die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dargestellt

Durch ein Lärmgutachten wurden die möglichen Beeinträchtigungen der bestehenden Bebauung durch den zusätzlich entstehenden Verkehr untersucht. Lediglich bei einem Wohngebäude (Friedrich-Wilhelm-Straße 23) sind Überschreitungen von Lärmschutz-Orientierungswerten, hier durch die Tiefgaragenzufahrt, zu erwarten. Da im Gebäude Friedrich-Wilhelm-Straße 23 keine im Nachtzeitraum stöempfindlichen Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet sind, kann auf die empfohlene Teileinhausung der Rampe verzichtet werden.

Die Verkehrs-Lärmbeeinträchtigungen von allen anderen bestehenden Gebäuden der Umgebung werden nach den gesetzlichen Kriterien als nicht wesentlich beurteilt.

Wegen der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen sind für die straßenzugewandten Fassaden der neu geplanten Gebäude in der Nikolausstraße und der Weidengasse Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aktuell besitzt das Gelände für keines der sonstigen Umwelt-Schutzgüter eine erhebliche Bedeutung. Mit dem Vorhaben sind keine Verschlechterungen des Umweltzustandes oder des Stadtbildes zu erwarten, da sich die Neubebauung an der umgebenden Wohnbebauung orientiert. Die zulässige Versiegelung bleibt deutlich unter dem bisher zulässigen Wert.

Niederschlagswasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt.

Der vorhandene Gehölzbestand ist bis auf die alten Bäume nur bedingt erhaltenswert. Diese werden, soweit sie sich in das städtebauliche Konzept integrieren lassen, durch Erhaltungsfestsetzungen geschützt. Zwei alte Bäume an der Nikolausstraße können nicht erhalten werden, hierfür sind Ersatz-

pflanzungen vorzunehmen. Die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Grünflächen dient auch als Ausgleich für nicht erhaltene Bäume.

Da die Grünflächen im Bebauungsplangebiet für raumgreifende Spielangebote für größere Kinder und Jugendliche zu beengt sind, werden Maßnahmen zur Verbesserung des Spielraumes auf den Schulhöfen jenseits der Friedrich-Wilhelm-Straße durchgeführt. Innerhalb des Geländes wird ein Spielangebot für Kleinkinder verwirklicht.

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

2. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 5. Juli 2007 wie folgt darüber beschlossen:

2.1 Behördenbeteiligung

- 2.1.1 Von den Stadtwerken Trier wurde für die Zuwegung aus der Nikolausstraße zu der reservierten Standfläche der Kompakttransformatorstation ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie in dem Fußwegebereich von der Friedrich-Wilhelm Straße Richtung Stationsstandort ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH gefordert.

Der Anregung wurde entsprochen.

Das bereits dargestellte Gehrecht wird von der Nikolausstraße bis zur Trafo-Station als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH in den B-Plan übernommen. Das bereits dargestellte Gehrecht wird bis zur Trafo-Station als Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH in den B-Plan ergänzt.

- 2.1.2 Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Wasserwirtschaft regt an folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.“

Im Bebauungsplan wurde der vorstehende Hinweis aufgenommen.

- 2.1.3 Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Abt. 4 und die Obere Naturschutzbehörde regen an bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhen zu prüfen, ob auch Festsetzungen im Hinblick auf die Mindestanzahl der Vollgeschosse ratsam sind.

Die Festsetzung einer Mindestgeschoßzahl wurde für den Bereich Weidegasse im Bebauungsplan dargestellt. Hier erfolgt die Umsetzung durch individuelle Entwürfe. Für die übrigen Bereiche liegt die Konzeption vor und ist mit der Stadt Trier abgestimmt. Weitergehende Regelungen in Form von Mindestfestsetzungen sind daher nicht erforderlich.

- 2.1.4 Von den Naturschutzverbänden wird angeregt die Planung so auszurichten, dass der Grünbestand erhalten werden kann und nicht ehemalige Gebäudestandorte wieder in Grünland umgewandelt werden. Hierzu zählt auch der Erhalt der Bäume entlang der Nikolausstraße.

Nach einem vorausgelaufenen Bewerberauswahlverfahren, in dem auch die Gebäudeausrichtung sowie die Freiraumgestaltung wesentliche Entscheidungsgrundlagen darstellten, wurde der vorliegende Entwurf ausgewählt, weil mit ihm große Teile der Grünflächen erhal-

ten bleiben und durch Abbruch von alten Gebäudeteilen und deren anschließende Überdeckung mit Erde und Begrünung sogar ein Nettogewinn an Grünflächen erreicht wird. Baum- und Strauchbestände werden soweit möglich erhalten. Der Bebauungsplanentwurf reagiert ausdrücklich auf wichtige Bäume. Es ist jedoch ein Ausgleich zwischen dem Anspruch der Bevölkerung nach Freiflächenerhaltung und -mehrung und dessen Finanzierbarkeit herzustellen.

- 2.1.5 Das Bauverwaltungsamt -Untere Naturschutzbehörde- regt an, den zu erhaltenden Baumbestand auf dem Gelände exakt zu erfassen, zu bezeichnen (Artnamen) und zu bewerten (Alter, Größe, Stammumfang, Besonderheiten usw.). Die Bäume, die im Bebauungsplan BS 40 als „zu erhalten“ gekennzeichnet wurden, sollten je nach Ergebnis einer abschließenden Begutachtung als Naturdenkmale sicher gestellt werden.

Zum Baumbestand wurde zwischenzeitlich ein Baumgutachten im Auftrag der gbt erstellt. Es wurde der Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt.

Weiterhin wird angeregt den unvermeidbaren Verlust einer alten Linde und eines alten Walnussbaumes im Bereich Nikolausstraße funktional auszugleichen.

Als Ausgleich für den Wegfall der 2 erhaltenswerten Bäume ist eine Pflanzung von mind. 2 großen Bäumen je verlorengangenen erhaltenswertem Baum = 4 große Bäume (Größe mind. 20-25, 4 x verpfl. mit Drahtballierung) auf dem Gelände vorzusehen. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, sind die Bäume auf sonstigem städtischem Eigentum in Absprache mit dem Grünflächenamt der Stadt zu pflanzen. Die Umsetzung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen vorgetragen die einer Abwägung bedurften. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 05. Juli 2007 wie folgt darüber beschlossen:

- 2.2.1 Eine weitere Anbindung an die Ringstraßen zur Entlastung der Einmündung Friedrich-Wilhelm-Straße / Südallee.

Der geplante Anbau an das Haupthaus des Krankenhauses sollte sich aus architektonischen und denkmalpflegetechnischen Gründen an die Fassaden- und Dachkonstruktion des Haupthauses anpassen. Die Maximierung der Nutzfläche sollte hinter diese Ansprüche zurücktreten.

Desweiteren wird befürchtet, dass durch die Umgestaltung des Krankenhauses in ein Wohngebäude die Parkplätze bei weitem nicht mehr ausreichen und die vorgesehene Quote von Parkplätzen/Wohneinheiten nicht ausreichen wird, da die Garagen als Kellerersatzflächen benutzt werden, weil die Häuser nicht über eigene Keller verfügen.

Eine weitere Anbindung das übergeordnete Straßennetz ist nicht möglich. Eine mögliche Ausfahrt an der Feuerwehr ist hierfür nicht geeignet und auch mit den Feuerwehrfahrzeugen unverträglich. Bereits der Nachkriegsbau mit der Kapelle unterschied sich im Hinblick auf die Fassaden und Dachkonstruktion erheblich vom ehemaligen Hauptgebäude. Bei dem jetzt vorgesehenen Neubau sollte aus architektonischen Gründen ebenfalls auf eine deutliche Differenzierung zwischen alt und neu geachtet werden. Eine zeitgemäße Gestaltung der Fassade steht hier nicht im Zusammenhang mit einer Maximierung der Nutzfläche.

Die vorgesehene Anzahl der Stellplätze entspricht den Vorgaben der Stellplatzverordnung. Gerade vor dem Hintergrund einer begrenzt zur Verfügung stehenden Anzahl von Stellplätzen im Außenbereich ist nicht zu erwarten, dass die Parkplätze auf dem Plangelände als Kellerersatzflächen benutzt werden.

Eine weitere Anregung bezog sich auf die Forderung nach Erhalt der alten Bäume und Sträucher.

Mit der vorliegenden Planung wird ein möglichst großer Freiflächenanteil erhalten und durch Entsiegelung sowie begrünte Tiefgaragen in der Gesamtbilanz der Freiflächenanteil erhöht. Das aus einem Investorenwettbewerb hervorgegangene bauliche und freiraumplanerische Konzept erhält den Großteil der schützenswerten Baumbestände und gleicht durch Neupflanzung mit größeren Bäumen und einer höheren Anzahl den Verlust von an sich erhaltenswerten, aber aufgrund des baulichen Konzeptes nicht erhaltungsfähigen Bäumen wieder aus. Die Funktion der „grünen Lunge“ bleibt dadurch erhalten.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauflächen für Stadthäuser, Eigentumswohnungen und verschiedene quartiersverträgliche Dienstleistungen auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses „Herz-Jesu“, das im Verlauf des Jahres 2006 seinen Betrieb aufgibt. Große Teile des Gebäudebestandes sollen dafür abgerissen werden, lediglich der 1898 errichtete Kernbau des Krankenhauses wird erhalten und um eine Neubebauung mit Mischnutzung ergänzt. Entlang der Weidegasse ist eine verdichtete Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, entlang der Nikolausstraße sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Im Innenbereich werden 4 Punkthäuser mit Eigentumswohnungen über einem Teil der abgerissenen Gebäude des Krankenhauses errichtet. Die bis auf das Kellergeschoss (zukünftige Tiefgarage) abgetragenen Gebäudeteile werden mit Erde abgedeckt und als Grünfläche zusammen mit dem Rest des Grundstückes angelegt und stehen der Allgemeinheit zur Erholung zur Verfügung.

Realistische Alternativen zur beabsichtigten Umnutzung sind nicht erkennbar.

Trier im Juli 2007

gez. S. Kaes-Torchiani

Beigeordnete