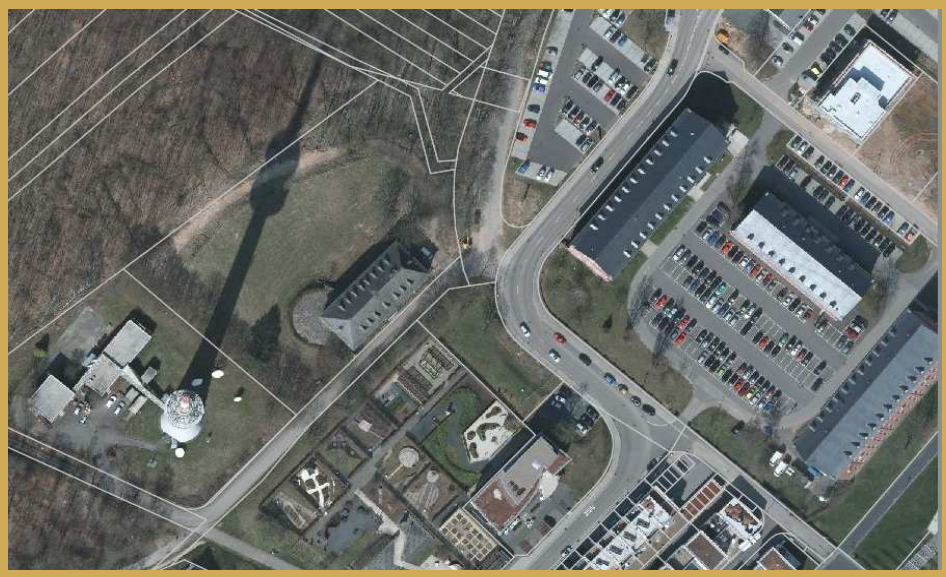
Stadt Trier

Bebauungsplan BU 22
„Casino Petrisberg“
Umweltbericht
(Teil 2 der Begründung)



Stand zum Verfahren gem. §3(1) u.4(1) BauGB

Januar 2012

Auftraggeber:
EGP GmbH
Belvedere 1
54290 Trier

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA | BERATENDE INGENIEURE IKRP
GESCHÄFTSFÜHRER **BERNHARD GILLICH CHRISTOPH HECKEL** | HRB 41337 | AG WITTLICH
FON +49 651 / 145 46-0 | FAX +49 651 / 145 46-26 | BGHPLAN.COM | MAIL@BGHPLAN.COM

Inhalt

Seite

0 Vorbemerkung 2

1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 1

2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen 2

3 Methodik, Merkmale und technisches Verfahren der Umweltprüfung 2

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 2

4.1 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren 3

4.2 Zustandsbewertung, Umweltrelevante Ziele, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 4

4.2.1 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt 4
4.2.2 Boden 6
4.2.3 Wasser 7
4.2.4 Klima, Luft 8
4.2.5 Landschaft 9
4.2.6 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen) 10
4.2.7 Kultur- und Sachgüter 10
4.2.8 Wechselwirkungen 11
4.2.9 Abfälle, Abwasser, Energieeffizienz, Nutzung regenerativer Energien 12

5 Entwicklungsprognose 15

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 15

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 15

8 Auswirkungen auf das Europäische Netz „Natura 2000“ 15

9 Artenschutzrechtliche Beurteilung 16

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 18

11 Quellen 20

Bildnachweis: Deckblatt: Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz 2009
alle übrigen Fotos: BGHplan 2010/2011

Anlagen:

Karte 1: Bestand Biotoptypen 1 : 1.000 (Mai 2011)

0 Vorbemerkung

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden in §1(6) bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zur Berücksichtigung öffentlicher Belange, darunter

„7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

§1a verweist auf die Verpflichtung zur bodenschonenden Ausweisung von Baugebieten und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung. Außerdem wird auf das Erfordernis einer Prüfung der Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete, d.h. FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete verwiesen.

§2a BauGB verpflichtet zur Darlegung des Umgangs mit diesen Belangen in einem Umweltbericht als Teil der Begründung. Mit dem vorliegenden Dokument werden diese gesetzlichen Anforderungen im Zusammenhang erfüllt.

1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Trier will mit dem Bebauungsplan einen derzeit noch nicht überplanten Bereich des Konversionsgebietes Petrisberg einer neuen Nutzung zuführen. Dabei werden angrenzende teilweise bereits bebaute oder mit Bebauungsplänen überplante Bereiche einbezogen, um die Bauleitplanung an die tatsächliche Art der Nutzung anzupassen. Der Bereich um das ehemalige Unteroffizierskasino ist der letzte noch nicht durch einen Bebauungsplan überplante Teilbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf dem Petrisberg. Grundlage für die Bebauungsplanung sind die Entwürfe, die im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung für die Fläche des ehemaligen Kasinos ausgearbeitet wurden. Geplant sind der bereits laufende Umbau des leerstehenden Gebäudes und eine bauliche Ergänzung auf dem Grundstück zur Unterbringung von Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Universität oder dem Wissenschaftspark stehen (z.B. ein Studentenwohnheim). Mit der Ausweisung als Mischgebiet (MI 1) soll somit die Entwicklung des Wissenschaftsparks auf der Fläche des ehemaligen Kasinos ergänzt werden.

Die als Mischgebiet 2 und 3 vorgesehene Fläche war im Bebauungsplan BU 17 (Krone Petrisberg) bisher überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Neben einem vorhandenen Neubau und einem Parkplatz (gepl. MI 3) ist dort heute eine Grünfläche mit Rasen und Baumbestand (gepl. MI 2) vorhanden. Durch die Änderung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiet wird dem realen Charakter des Baugebiets Rechnung getragen.

Die als Park festgesetzte Fläche war bisher nur z.T. im Geltungsbereich von BU 19 entsprechend ausgewiesen. Zwischen den Geltungsbereichen von BU 17 und BU 19 Bestand jedoch eine Lücke, die nunmehr planerisch geschlossen wird. Die bestehende Nutzung bleibt erhalten.

Außerdem werden bestehende Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung war überwiegend bereits in BU 17 als solche festgesetzt, wird

nun aber verbreitert und verlängert dargestellt, weil sie als rückwärtige Erschließung der Kronenbebauung dienen soll.

2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Folgende umweltbezogenen Fachgesetze sind für den Bebauungsplan relevant:

- BauGB, insbes. § 1(6), § 1a, § 2a, § 202
- BNatSchG, insbes. § 2(1)
- BBodSchG, insbes. § 2(3); BBodSchV
- WHG, insbes. §1a und LWG, insbes. § 2(2)
- BImSchG; Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV); Beiblatt 1 zur DIN 18005

Das Vorhaben überplant teilweise ein im rechtsverbindlichen **Regionalen Raumordnungsplan (ROP)** dargestelltes „offenzuhaltendes Wiesental“. *(Erläuterungen hierzu siehe Kap. 4.2)*

Als **Schutzgebiet** ist im Bereich des Bebauungsplanes nur das Landschaftsschutzgebiet „Moseltal“ (07-LSG-72-3) betroffen, das sich im Geltungsbereich über das geplante MI 1 erstreckt.

Flächen des landesweiten Biotopverbundes sowie Flächen regional *sehr bedeutender* oder *bedeutender* Gebiete für den Arten- und Biotopschutz nach Entwurf Landschaftsrahmenplan 2009 (Vorschlagsflächen zu Ausweisung als Vorbehaltsgebiete Arten- u. Biotopschutz im ROP) sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die **Landschaftsplanung der Stadt Trier**[1] stellt in der Zielekonzeption Bauflächen dar.

Als **Sonstiger Fachplan** mit Umwelt-Zielen wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag zur Rahmenplanung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Petrisberg erstellt.[2] Darin sind u.a. zahlreiche erhaltenswerte Altbäume erfasst.

3 Methodik, Merkmale und technisches Verfahren der Umweltprüfung

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 Dezember 1998 vom Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz eingeführt. Die diesbezüglichen Methoden werden vergleichbar auf die nicht dem Naturschutzrecht unterliegenden Umwelt-Schutzgüter übertragen.

Als Datengrundlage wird eine vegetationskundliche Bestandskartierung (BGHplan, Mai 2011) verwendet. Angaben zu potentiell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten entstammen der Datenbank Artefakt des LUWG. Diese wurde anhand der im Umfeld vorkommenden Biotoptypen ausgewertet, wobei auch die Bedeutung des Moseltales für den Vogelzug berücksichtigt wurde. Angaben zu Kulturgütern entstammen einer Stellungnahme des Rheinischen Landesmuseums im Zuge der TÖB-Beteiligung zur 60. FNP-Änderung. Alle sonstigen schutzgutbezogenen Daten entstammen den in den entsprechenden Kapiteln benannten Quellen.

[1] Karlheinz Fischer Landschaftsplanung (Vorentwurf 2010)
[2] Bielefeld +Gillich 1996

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Projektbeschreibung

Der Bebauungsplan umfasst 1,2 ha und bezieht neben einem Teilbereich des Bebauungsplans BU 17 bisher noch nicht überplante Teilflächen des Konversionsvorhabens, vorwiegend das Grundstück des ehemaligen Unteroffizierskasinos als Mischgebiet ein. Dort sind die Umnutzung des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus vorgesehen. Im Geltungsbereich der Mischgebiete 2 und 3 wird ein bisher (in BU 17) als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesener Bereich zu einem Mischgebiet umklassiert. Vorhandene Verkehrsflächen und ein vorhandener, jedoch nur teilweise von BU 19 abgedeckter Park werden als Bestand übernommen.

Mischgebiet 1	(davon Gebäudebestand 550 m²)	6.413 m²
Mischgebiete 2 u. 3	bisher GEe5 in BU 17	2.368 m²
Gewerbegebiet	bisher GE in BU 17	568 m²
Öffentliche Grünflächen	Bestand	1.030 m²
Verkehrsflächen	Bestand	1.157 m²
Gesamtfläche		**11.936 m²**

Wirkfaktoren

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 Wirkungen durch die Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten:

- Lärm, Staub und Erschütterungen durch Baumaschinen
- Umlagerung und Verdichtung des Bodens

B) Anlagebedingte Wirkungen (von den baulichen Anlagen selbst verursacht):

- Sichtbarkeit von mehrstöckigen Neubauten an der Hangkante des Petrisberges
- Flächenneuversiegelung (ausschließlich im MI 1, da ansonsten Bestand oder bereits zulässig)
- Geringer Abstand zum Wald (mit notwendiger Rückverlegung des Waldrandes)
- Verlust erhaltenswerten Baumbestands

C) Betriebsbedingte Wirkungen (dauerhaft mit der Nutzung der Anlage verbunden):

- Emissionen aus Gebäudeheizungen
- Ziel- und Quellverkehr

Die Wirkungen treffen auf folgenden Bestand an Nutzungen / Biotoptypen :

Nördlich angrenzender, bedingt naturnaher Wirtschaftswald (Stangenholz aus Rotbuche und Traubeneiche); westlich Gelände des Fernsehturms mit Baumhecke auf der Grenze, sowie „Gärten der Partnerstädte“ als Teil der Grünflächen des Petrisberges; südlich angrenzend Wohnbebauung (BU 20); östlich angrenzend Bürogebäude und Parkplätze des Wissenschaftsparks (BU 17).

4.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Im noch rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan von 1985 sind die Hänge des Petrisberges als „offenzuhaltendes Wiesental“ dargestellt. Dies entspricht zwar nicht den topographischen Gegebenheiten, wurde aber wohl in Ermangelung einer anderweitigen Darstellungsmöglichkeit verwendet, um das regionalplanerische Ziel einer Freihaltung von klimatisch wirksamen Hangbereichen (Kalt- bzw. Frischluftversorgung der Talstadt) zu dokumentieren.

Das in diesem Bereich gelegene Mischgebiet 1 ist bereits im Bestand mit dem ehemaligen Kasinogebäude bebaut. Eine Neubebauung wird nur untergeordnet als Erweiterung der Bestandsbebauung durch ein Gebäude zugelassen. Es handelt sich dabei um eine Aufschüttungsfläche auf dem selben Grundstück. Die betreffende Fläche erfüllt keine bioklimatisch relevanten Funktionen, da Kaltluft nur in geringsten Mengen entsteht, und ein Abfluss zur Talstadt durch den unterhalb angrenzenden Waldbestand ohnehin verhindert wird. Damit ist auch das Ziel Z115 des LEP IV (Sicherung kommunal bedeutsamer klimaökologischer Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen) nicht betroffen.

Der Waldbestand schirmt das Mischgebiet auch visuell zur Talstadt hin ab, so dass die zulässige Neubebauung von dort aus nicht sichtbar sein wird. Für das Landschaftsbild relevant könnte allenfalls eine Fernwirkung über das Tal hinweg sein. Mögliche Beeinträchtigungen werden jedoch durch die Festsetzungen (Begrenzung der Gebäudehöhe, Ausschluss auffälliger Fassadenfarben und spiegelnder Materialien) vermieden. Soweit ökologische Funktionen erfüllt werden (Waldrand) werden diese durch die Festsetzungen. z.T. in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen, erhalten bzw. verbessert.

Die raumplanerischen Ziele, wie sie in LEP IV und ROP festgelegt sind, werden durch das Vorhaben demzufolge nicht beeinträchtigt. Die inhaltliche Begründung dieser Aussage ist auch aus den Kapiteln 4.3.4 und 4.3.5 zu entnehmen.

Auswirkungen auf ein geplantes Vorbehaltsgebiet für Erholung ergeben sich nicht. Die den Wald betreffenden Maßnahmen wurden mit den Landesforsten bzw. dem städtischen Forstrevier abgestimmt.

4.3 Zustandsbewertung, Umweltrelevante Ziele, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.3.1 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

In §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 Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.*

Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Räume oder formelle Schutzgebiete werden nicht überplant, d.h. im Plangebiet und seiner näheren Umgebung kommen weder bestehende noch geplante Naturschutzgebiete, FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Naturparkkernzonen, Bestandteile des landesweiten Biotopverbunds gem. LEP IV, europäisch bedeutsame Wildtierkorridore nach LUWG, Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz gemäß RROP oder Flächen nach §30 BNatSchG vor. Der zum Moseltal abfallende Hangbereich ist als Landschaftsschutzgebiet (s. 4.2.5) ausgewiesen, wobei das geplante MI 1 einbezogen ist.

Der überplante Bereich ist weitgehend bebaut oder als Grünfläche gestaltet, und weist nur in der nördlichen Hälfte des MI 1 eine wiesenartige Brachfläche mittlerer Standorte sowie am nördlichen Rand eine Schlagflur anstelle eines beseitigten Baumbestandes auf *(siehe Bestandskarte im Anhang)*. Bestandsbildner sind dabei Glatthafer, Knauelgras, Wiesenrispe, Weißklee und Stumpfblättriger Ampfer. Der Bestand ist außerdem durch die Sanierungsarbeiten am alten Kasinogebäude gestört. Eine kleine Teilfläche in der nordwestlichen Ecke des MI 1 ist als Erdmulde für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgehoben, und weist einen beginnenden Bewuchs mit Staunässe ertragenden Pflanzen (u.a. Rohrkolben) auf. Unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich grenzt ein Eichen-Buchenwald im Stangenholzalter an. Im Nordosten befindet sich eine Baumhecke mit älteren Laubbäumen entlang des Fußweges nach Kürenz. Nach Westen bildet eine Baumhecke aus jüngeren Hainbuchen die Grenze zum Funkturm.

In der Landschaftsplanung der Stadt Trier grenzt das Plangebiet an den Funktionsraum 133 (Wälder am Petrisberg). Als „Teil des Biotopverbunds der Moselhänge“ und großflächiges Waldgebiet wird dieser Bereich für den Arten+Biotopschutz mit „hoch“ bewertet.

Eingriffsbewertung

Im Geltungsbereich sind lediglich die vorhandenen alten Laubbäume (vorwiegend Berg- und Spitzahorne) sowie eine Baumhecke aus Hainbuchen und weitere baumgeprägte Gehölze *(siehe Bestandsplan)* als erhaltenswerte Biotopstrukturen zu betrachten. Diese werden erhalten.

Lediglich durch den geringen Abstand (15 m statt der aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht geforderten mind. 25 m) der Baugrenzen zum Wald auf dem Hang unterhalb der Neubebauung im MI 1 wird eine Rückverlegung des Waldrandes um ca. 15 m erforderlich. Dieser Eingriff ist allerdings nicht als erheblich und nachhaltig zu betrachten, da es sich um einen strukturarmen Altersklassenwald handelt und der Bereich zur Anlage eines naturnahen Waldsaumes genutzt wird, was als ökologische Aufwertung zu betrachten ist.

Für die vorkommenden Tierarten (im Wesentlichen Vögel, ggf. Fledermäuse) führt die Neubebauung wegen ihrer Kleinflächigkeit und der „Vorbelastung“ durch die vorhandene Bebauung nicht zu einer Verschlechterung des Habitats. Allerdings könnten große Fenster oder Glasfassaden, zumal in dieser exponierten Lage nahe des Waldrandes, zu einer Gefährdung der dort vorkommenden oder vorbeiziehenden Vögel führen. Vögel können durchsichtiges oder spiegelndes Glas nicht als Hindernis erkennen und es wird geschätzt, dass jährlich Millionen von Vögeln durch Kollision mit Glaselementen ums Leben kommen.[3]

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Überblick) befindet sich in Kap. 9.

Vermeidung

Die schützenswerten Altbäume und Gehölzstrukturen werden nach §9(1)25 BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Für 4 Bäume wird eine bestehende Erhaltungsfestsetzung aus dem BU 17 übernommen.

Eine Gefährdung der Vogelfauna kann durch die Verwendung von speziellem Vogelschutzglas, durch strukturiertes Glas oder durch eine flächige Beklebung mit speziellen UV-Folien vermieden werden.[4] Eine entsprechende Festsetzung wird getroffen.

[3] Bayrisches Landesamt für Umwelt (Okt. 2010)

[4] Diese enthalten für das menschliche Auge nicht sichtbare Strukturen, die von den Vögeln wahrgenommen werden.

Ausgleich

Die am nördlichen Rand festgesetzte „Fläche für Maßnahmen“ dient zur Entwicklung eines naturnahen Waldsaumes aus Kräutern und Sträuchern, wobei dieser hauptsächlich außerhalb des Geltungsbereichs entwickelt wird (15 – 20 m Tiefe auf der angrenzenden städtischen Waldparzelle)[5]. Der im Geltungsbereich gelegene Teil wird mit Sträuchern bepflanzt und soll auf Dauer als Kraut- und Strauchsaum erhalten werden. Größere Bäume werden dabei periodisch auf den Stock gesetzt.

Die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser geschaffene Erdmulde soll sich zu einer naturnahen Feuchtfläche entwickeln, die ebenfalls Funktionen für den Arten- und Biotopschutz übernimmt und zugleich Teil der Freiflächen des MI 1 ist.

Nach Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine Beeinträchtigungen.

4.3.2 Boden

§ 1a(2) BauGB legt als Ziele für den Bodenschutz fest:

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

§ 202 legt fest: *Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen*.

Das Plangebiet ist wegen der bisherigen militärischen Nutzung von anthropogenen Böden geprägt. Natürliche Böden bestehen vermutlich nicht mehr. Der Bereich des MI 1 ist aufgeschüttet und wird im Landschaftsplan als Altablagerung dargestellt. Im Abfalldeponiekataster des Landes befindet sich jedoch kein Eintrag, so dass es sich nicht um eine Altlast handelt. Bei einer Altlastenerkundung im Kasernenbereich Belvédère (IABG, Feb. 2001) waren ebenfalls keine Verdachtsflächen aufgetreten.

Wegen der militärischen Vornutzung der Liegenschaft wird, da das Vorhandensein bisher nicht bekannter Verunreinigungen des Bodens nicht auszuschließen ist, bei künftigen Tiefbauarbeiten jedoch eine fachgutachterliche Begleitung dieser Maßnahmen empfohlen.

	zulässige Überbauung	**- davon Bestand**	**- in BU 17 zulässig**	**BILANZ**
MI 1	6.400 m²			
- davon überbaubar	x 0,4 = 2.560 m²	550 m²	-	2.000 m²
- zzgl. Nebenanlagen*	x 0,4 = 2.560 m² x 0,6**			1.500 m²
MI 2 u. 3	2.350 m² x GRZ 0,8	*(ca. 600 m²)*	2.350 m² x 0,8	0 m²
GE	550 m² x GRZ 0,8		550 m² x 0,8	0 m²
Verkehrsflächen	1.150 m²	1.150 m²	-	0 m²
SUMME				**3.500 m² x 0,5*** = 1.750 m²**

* Die GRZ 0,4 darf für Nebenanlagen wie Tiefgaragen, Stellplätze etc. bis zu max. GRZ 0,8 überschritten werden

**Faktor 0,6 für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze, Zufahrten, Plätze (z.B. Schotterrasen, Kies, offenfugiges Pflaster), sowie für Nebenanlagen (Garagen etc.) mit Dachbegrünung und für mit Erde überdeckte und begrünte Tiefgaragen.

[5] Diese Maßnahme ist mit dem zuständigen städtischen Forstrevier abgestimmt

*** Da es sich um einen vorbelasteten Standort (Altablagerung) handelt, wird der Eingriff nur zu 50% gewertet.

Ein erheblicher Flächenanteil von mind. 2.300 m² ist bereits bebaut oder durch Straßen und Wege versiegelt. Exakt die Hälfte davon betrifft die ausgewiesenen Verkehrsflächen. Im GE sowie in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 ändert sich das Maß der zulässigen Bebauung bzw. Versiegelung gegenüber dem bisher gültigen BU 17 nicht, so dass nur im MI 1 ein Eingriff festzustellen ist.

Im Bereich MI 1 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die durch Nebenanlagen (wie Stellplätze und Tiefgaragen) auf bis zu 0,8 überschritten werden kann. Damit wäre eine Überbauung auf 5.120 m² zulässig, von denen 550 m² bereits bebaut sind. Da es sich um einen vorbelasteten Standort (Altablagerung) handelt, wird der Eingriff in das Schutzgut Boden nur zu 50% gewertet.

Vermeidung

Die Nachnutzung eines vorbelasteten Standortes stellt bereits eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne des §1a(2) BauGB dar. Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Außenflächen wird als Verminderung der Versiegelung um 40% gewertet.

Ausgleich

Für Flachdächer von Gebäuden, Garagen und sonstigen Nebenanlagen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, wodurch teilweise auch Bodenfunktionen erfüllt werden. Dies wird ebenfalls zu 40% als Ausgleich für den Bodenverlust angerechnet.

Insgesamt wird der Ausgleichsbedarf durch die vorgenannten Maßnahmen auf 1.750 m² reduziert. Hiervon werden 1.000 m² im Geltungsbereich durch die dargestellten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. §9(1)20 BauGB gedeckt. Es handelt sich um die festgesetzte Waldrandentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs (500 m²), sowie das naturnah bewachsene Erdbecken der Niederschlagsentwässerung (500 m²).[6]

Der verbleibende Bedarf wird extern auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 13/4 (städtische Waldparzelle) gedeckt, auf dem ergänzend zur o.g. Maßnahme ein naturnaher Waldmantel aufgebaut wird. Da es sich bei dieser Parzelle um einen jungen Laubwald mit bereits höherem Ausgangswert handelt, wird diese auf ca. 1.500 m² durchgeführte Maßnahme nur zu 50% angerechnet.

Nach Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine Beeinträchtigungen.

4.3.3 Wasser

Beim 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*

[6] Die Erdmulde für die Regenwasserrückhaltung wird angerechnet, weil hierzu eine als Altablagerung erfasste Aufschüttung beseitigt wurde. Bei einem gewachsenen Boden würde die Mulde u.U. selbst einen Eingriff darstellen.

kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt beschränken sich auf eine Neuversiegelung von Flächen im Umfang von ca. 3.500 m² (unter Berücksichtigung eines Abflussbeiwerts von 0,6 für wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und begrünte Tiefgaragendächer.

Vermeidung

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Außenflächen wird die zulässige Versiegelung verringert. Bei Gebäuden wird für Flachdächer >100 m², sowie generell bei Flachdächern von Garagen und Carports eine Dachbegrünung festgesetzt. Hierunter sind auch Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden erfasst. Dies führt in den betreffenden Fällen zur Verminderung des Oberflächenabflusses um 40% (Abflussbeiwert 0,6).

Ausgleich

Niederschlagswasser aus dem Mischgebiet 1 ist in einer mit mind. 50 l pro m² versiegelte Fläche ausgelegten Retentionsmulde (bewachsene Erdmulde) auf dem Baugrundstück zurückzuhalten. Ein Notüberlauf erfolgt breitflächig ins angrenzende Gelände. Im Mischgebiet 2 und 3 wird in die vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet, die zu den zentralen Retentionsanlagen führen. Dabei ist ein Nachweis zu erbringen, dass das erforderliche Retentionsvolumen von 56 l / m² versiegelte Fläche in den öffentlichen Anlagen zur Verfügung steht.[7] Wird das zur Verfügung stehende Volumen überschritten bzw. werden mehr als 40% des Grundstücks versiegelt, so ist pro m² zusätzliche Versiegelung ein entsprechendes Retentionsvolumen auf dem Baugrundstück nachzuweisen, wobei nur die Notüberläufe an den Regenwasserkanal anzuschließen sind. Diese Anforderung ist ggf. nur in Verbindung mit begrünten Flachdächern zu erfüllen.

Nach Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine Beeinträchtigungen.

4.3.4 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.“

Die geringe zusätzliche Flächenversiegelung führt nicht zu einer aufheizenden Wirkung, zumal Tiefgaragen und Flachdächer zu begrünen sind. Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen, da die Flächen hierfür zu klein sind, und ein Kaltluftabfluss wegen des bewaldeten Hanges nicht stattfindet.

Mögliche Auswirkungen von Luftschadstoffen werden beim Schutzgut „Mensch“ (Kap. 4.2.6) behandelt.

Beeinträchtigungen des lokalen Klimas sind demzufolge nicht zu erwarten. Damit besteht auch kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung (siehe Kap. 4.2).

[7] Da im MI 2 u. 3 gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen des BU17 für GEe5 keine Veränderung eintritt, sollte ein ausreichendes Retentionsvolumen zur Verfügung stehen.

4.2.5 Landschaft

Nach § 1 (1) BNatSchG sind Natur und Landschaft

"auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Absatz (6) besagt: *„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließl. ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“*

Das MI 1 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Moseltal“ (07-LSG-72-3). Hieraus ergibt sich die Verpflichtung zu einer besonderen Berücksichtigung des Landschaftsbildes. Durch die aus Haftungsgründen erforderliche Rückverlegung des Waldrandes um 15 m wird die Sichtbarkeit zudem geringfügig erhöht, aber ohne dass eine Einsehbarkeit von der Talstadt her gegeben wäre. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ergibt sich zudem keine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes. Die zulässige Neubebauung überragt zwar den vorhandenen Waldbestand, ist aber nur in unmittelbarer Nachbarschaft oder von der gegenüberliegenden Seite des Moseltales sichtbar, so dass die Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen gering sind.

Durch eine Bebauung des Mischgebiets 2 angrenzend an den als Park festgesetzten Bereich kann die Wirkung der „Gärten der Partnerstädte“ dagegen erheblich beeinträchtigt werden.

Vermeidung

Das Landschafts- und Siedlungsbild prägende Gehölzbestände werden durch Festsetzung erhalten. Die zulässige Gebäudehöhe wird per Festsetzung im MI 1 auf 16 m, im MI 2 auf 15 m und im MI 3 auf 13 m, gemessen vom Straßenniveau, begrenzt. Eine auffällige, weithin sichtbare Farbgebung oder spiegelnde Materialien werden ausgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der hohen Ansprüche an die architektonische Gestaltung durch die Bebauung keine visuellen Beeinträchtigungen entstehen. Es ist generell auf eine dem Umfeld angemessene „hochwertige“ Architektur zu achten, zumal sich dies erheblich auf die „Gärten der Partnerstädte“ bzw. den Japanischen Garten auswirkt. Da dies nicht festsetzbar ist, wird auf die Beratung von Bauherren und Architekten gesetzt, wie dies mit Erfolg in der gesamten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Petrisberg gehandhabt wurde. Während der Bauphase ist eine vorübergehende Schädigung der Anlage wegen der Grenzbebauung jedoch unvermeidlich.

Ausgleich

Schäden an der Parkanlage sind nach Abschluss der Bauzeit durch eine Wiederherstellung der Bepflanzung auszugleichen. Für bisher im BU 17 festgesetzte, nunmehr entfallende Pflanzgebote (5 Laubbäume im bishe-

rigen GEe1b) wird die festgesetzte Pflanzung von Laubbäumen auf Stellplätzen und Baugrundstücken mit angerechnet. Nach Durchführung der Maßnahmen und unter der Annahme einer der Situation angemessenen architektonischen Gestaltung verbleibt keine Beeinträchtigung.

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. " sowie *„umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“*

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

Durch die zulässige Art der Nutzung werden keine erheblichen direkten Lärm- oder Schadstoffemissionen verursacht, zumal in MI 2 u. 3 durch die bisherige Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet bereits vergleichbare Emissionen zulässig waren.

Die Auswirkungen von MI 2 u. 3 auf den Verkehrslärm wurden bereits im Bebauungsplan BU 17 behandelt[8]. Die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs durch MI 1 ist in Relation zur gesamten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Petrisberg als geringfügig einzustufen. Diese ist zudem sowohl in der errechneten Gesamtzunahme der Verkehrsbelastung[9] als auch in dem darauf aufbauenden Schalltechnischen Gutachten für BU 16 (Haupterschließung)[10], das die Auswirkungen dieser Verkehrszunahme auf das Gebiet selbst und die Hauptverkehrsachse Kohlenstraße/Avelertal untersucht hat, bereits berücksichtigt worden. Auch auf der Sickingenstraße kann es durch die Neuausweisung von Bauflächen nur zu einer geringfügigen Verkehrszunahme kommen. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und Immissionen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs sind demnach nicht zu erwarten.

Vermeidung

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets durch die Linien 4 u. 14 trägt potentiell zur Verkehrsvermeidung bei.

Bei Durchführung der für das gesamte Entwicklungsvorhaben vorgesehenen Maßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

4.2.7 Kultur- und Sachgüter

Nach § 1 (4) BNatSchG gilt:

"Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere
1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren."

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.“*

[8] FIRU GmbH (Okt. 2002): Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan BU 17 „Krone Petrisberg“
[9] Schächterle/Siebrand 1999 mit Ergänzungsgutachten 2000 und 2002
[10] FIRU GmbH (Juli 2002). Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan BU 16 „Petrisberg-Ost“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Reste eines frührömischen Militärlagers, das aufgrund seiner archäologischen Bedeutung im März 2011 als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen wurde. In Teilen des Geltungsbereichs wurden bereits Grabungen durchgeführt, so dass sich Konflikte mit dem Denkmalschutz mehr oder weniger auf den geplanten Neubau im MI 1 beschränken. Dort ist im Bereich der geplanten Bebauung eine Bauschuttablagerung vorhanden, die in einer von der Denkmalschutzbehörde[11] übermittelten Karte als „vermutlich tiefgründig gestört“ bezeichnet wird. Nur nördlich des Kasinogebäudes wird der Bereich der römischen Befestigungsanlagen kleinflächig überplant. Der Bereich der geplanten Retentionsmulde sowie der Bereich zwischen den dargestellten Baufenstern im MI 1 wurden bereits untersucht. Auch in MI 2 u. 3 wurden bereits Grabungen durchgeführt. Hier verbleiben nur kleine Restflächen, die noch nicht untersucht worden sind.

Als Sachgut im Sinne der Umweltprüfung kann das ehemalige Kasinogebäude selbst gewertet werden. Dieses bleibt erhalten und wird durch die neue Nutzung gesichert. Ebenfalls Sachgut im kulturellen Sinne ist die im Zuge der Landesgartenschau 2004 entstandene Parkanlage (Japanischer Garten u.a.).

Vermeidung

Die Beschädigung der archäologischen Fundstelle ist bei Beibehaltung des aus einem internationalen Wettbewerb hervorgegangenen Bebauungskonzepts weitestgehend, aber nicht vollständig zu vermeiden. Da im Bereich des Baufensters nach Angaben der Denkmalschutzbehörde tiefgründig gestörte Lagerungsverhältnisse zu erwarten sind, in denen Baumaßnahmen unbedenklich sind, stellt die Lage des Baufensters bereits eine Vermeidungsmaßnahme dar. Fundamente sind generell nicht zu erwarten, weil die Befestigungen aus Palisaden bestanden, so dass ein Schaden für Kulturgüter auch dadurch vermieden werden kann, dass dem archäologischen Denkmalschutz vor Beginn der Bauarbeiten die Möglichkeit von Grabungen gegeben wird. Nach Abschluss dieser Untersuchungen und Freigabe des Baufeldes könnte dann, wie in anderen Bereichen des Konversionsgebiets, das Vorhaben ohne Änderung der Planung durchgeführt werden.

Die Sachgüter Kasinogebäude und Park werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten. Während der Bauzeit entstehende unvermeidbare Schäden an der Gartenanlage sind quantitativ und qualitativ gleichwertig auszugleichen. Ein Hinweis auf die Beachtung von § 17 DSchPflG bei Erdbewegungen wird aufgenommen.

Sofern die genannten Hinweise beachtet werden ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

4.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich durch den zu geringen Abstand der Neubebauung zum bestehenden Waldbestand auf der nordwestlich angrenzenden (städtischen) Parzelle 13/4. Um die aus Gründen der Verkehrssicherung geforderten Abstände zwischen Gebäuden und Wald einhalten zu können, ohne die Realisierung des Neubauvorhabens in Frage zu stellen, ist eine Rückverlegung des Waldrandes um ca. 15 m von der Grenze des Geltungsbereichs erforderlich. Dieser Bereich wird zur Entwicklung eines naturnahen Waldmantels genutzt und damit ökologisch aufgewertet.

Eine weitere Wechselwirkung ergibt sich durch die Niederschlagsrückhaltung im Gelände, wodurch ein nicht erheblicher oder nachhaltiger Eingriff ins Schutzgut Boden erfolgt. Dies wirkt sich im Ergebnis positiv auf das Schutzgut „Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt“ aus.

[11] Schreiben des Rheinischen Landesmuseums vom 10.06.2011

4.2.9 Abfälle, Abwasser, Energieeffizienz, Nutzung regenerativer Energien

Abfälle oder Abwasser werden über das vorhandene Entsorgungssystem entsorgt und den gesetzlichen Anforderungen gemäß behandelt. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht. Die Festsetzung einer grauen Dacheindeckung bzw. von begrünten Flachdächern schließt Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen nicht aus. Die Energieeffizienz der Gebäude ist durch die Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften (Energieeinsparverordnung) sicherzustellen.

4.2.10 Übersicht Eingriffsbewältigung

In der folgenden Tabelle sind *die erheblichen Eingriffe* den Vermeidungs- (bzw. Minderungs-) und Kompensationsmaßnahmen als Übersicht gegenübergestellt.
Die Kürzel bedeuten:

Eingriffe:		*Maßnahmen*	
b =	Boden	A =	Ausgleichsmaßnahme
a =	Arten und Biotope	V =	Vermeidungsmaßnahme
w =	Wasserhaushalt		
l =	Landschaftsbild/Erholung		
k =	Klima		
s =	Kultur- und Sachgüter		

Konfliktsituation			Landespflegerische Maßnahmen				
lfd Nr.	**Art des Eingriffs / Änderung**	**betroff. Fläche in ha**	**lfd Nr.**	**Beschreibung der Maßnahme**	**erford. Fläche in ha**	**Begründung der Maßnahme**	**Fest-setzung im B-Plan**
b1	Versiegelung durch Neubauten, Nebenanlagen und Stellplätze (einschließlich nicht in Gebäude integrierte Tiefgaragen); wegen Vorbelastung (Aufschüttung) nur zu 50% gewertet (0,35 x 0,5)	0,17	V1	Beschränkung d. Bebaubarkeit durch Baufenster	(0,17)	Begrenzung des Bodenverbrauchs	Zeichn.
			V2	Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge für Wege, Zufahrten, Stellplätze u.ä.	n.q.	Erhaltung von Teilfunktionen des Bodens	5.4
			A1	Festsetzung einer Begrünung für (Tief-)garagen sowie für Flachdächer	n.q.	Wiederherstellung von Bodenfunktionen (mit Einschränkungen)	8.1.2
			A2	Beseitigung einer Aufschüttung und Anlage einer naturnah bewachsenen Erdmulde	0,05	Verbesserungen für den Naturhaushalt an anderer Stelle	5.1
			A3	Anlage eines naturnahen Waldmantels, z.T. im Geltungsbereich (0,05 ha), überwiegend auf Flurstück 13/4 (0,15 ha – nur zu 50% gewertet)	0,12	Verbesserungen für den Naturhaushalt an anderer Stelle	5.7, extern
w1	Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Überbauung und Versiegelung	0,35	V2	s.o.	n.q.	Durch die genannten Maßnahmen wird die Erhöhung des Oberflächenabflusses vermindert bzw. ausgeglichen.	5.4
			V3	Dachbegrünung für Flachdächer >100 m², sowie generell bei Garagen und Carports, sowie bei Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden	n.q.		8.1.2
			A2	Ausgleich durch naturnahe Rückhaltung und Versickerung in bewachsenen Erdmulden (MI1: auf dem Grundstück; MI2-3: Einleitung in öffentliche Entwässerungsanlagen, bei >40% Versiegelung zusätzlich auf dem Grundstück)	n.q.		5.1,5.2
a1	Rückverlegung des Waldrandes nördl. der Grenze des Geltungsbereichs um ca. 15 m	0,15	A3	Anlage eines naturnahen Waldmantels mit Saum beiderseits entlang der Grundstücksgrenze (mit W gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen, sowie auf angrenzender Waldfläche)	0,2	Als Ausgleich für den Eingriff in den Waldbestand wird ein 20 - 25 m tiefer naturnaher Waldsaum entwickelt (davon 7,5 m im Geltungsbereich auf der „Fläche für Maßnahmen“ W; ca. 500 m²)	5.7, extern
a2	evtl. Gefahr des Vogelschlags bei großen Glasfenstern / Glasfassaden		V5	Fenster und sonstige Glaselemente sind gegen Vogelschlag zu sichern (Vogelschutzglas, UV-Muster-Folien, Strukturglas o.ä.)*	-	Vermeidung von Vogelverlusten in sensibler Lage (Waldrand, Oberhang)	5.6
l1/ a4	Verlust prägender Einzelbäume und Gehölzgruppen		V6	Erhaltungsfestsetzung gem. §9(1)25	-	Prägende Laubbäume mit Biotopfunktion werden erhalten. Neupflanzung von Laubbäumen dient der Gestaltung des Baugebiets.	6.1
			A3	Pflanzung großkroniger, standortgerechter Laubbäume auf den Baugrundstücken			6.2-6.5

(*Merkblatt zur Verhütung von Vogelverlusten an Glasflächen“, Deutscher Bund für Vogelschutz (Otto 1994))

Konfliktsituation			Landespflegerische Maßnahmen				
lfd Nr.	**Art des Eingriffs / Änderung**	**betroff. Fläche in ha**	**lfd Nr.**	**Beschreibung der Maßnahme**	**erford. Fläche in ha**	**Begründung der Maßnahme**	**Fest-setzung im B-Plan**
l2	Sichtbarkeit der Neubauten im Umfeld sowie Fernwirkung bei Überragen des Waldes	-	V7 V8	Höhenbeschränkung für Gebäude Ausschluss auffälliger, leuchtender Fassaden-farben oder Materialien (ausgenommen ent-spiegeltes Glas)	-	Einschränkung der Sichtwirkung; Anpassung an die Umgebung Vermeidung einer visuellen Beeinträchtigung	2.3,2.4 8.2
l3	Visuelle Auswirkungen von Werbeanlagen	-	V9	Begrenzung der Lage und Größe von Werbean-lagen. Ausschluss stark auffälliger Lichtwerbung.	-	Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes	8.3
l3/ s1	Wirkung der Grenzbebauung des Mischgebiets zum Japanischen Garten hin			*Durch Beratung von Bauherren und Architekten wird auf eine dem Ort angemessene Gestaltung hingewirkt*		*Eine Beeinträchtigung lässt sich per Festsetzung nicht ausschließen. Die bisher erreichten Ergebnisse der Beratung der Bauherren bestä-tigt deren Wirksamkeit.*	
s2	teilweise Überbauung eines Grabungsschutzgebiets (Teil des römischen Militärlagers)		V10 V11	Festsetzung der Baufenster im Bereich gestörter Bodenverhältnisse lt. Denkmalpflege Baubeginn erst nach erfolgter Grabung und Sicherung evtl. zu Tage geförderter Funde	- -	Durch den Vorlauf für die archäologische Untersuchung wird eine Beeinträchtigung des Schutzguts vermieden (In-Situ zu erhaltende Bodendenkmäler wie steinerne Fundamente sind nicht zu erwarten)	-

Bei den Schutzgütern Menschen und Klima ist keine Betroffenheit feststellbar.

5 Entwicklungsprognose

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes wäre lediglich die Neubebauung im MI 1 unzulässig. Das Kasinogebäude genießt Bestandsschutz und würde anderweitig genutzt oder dem Verfall preisgegeben. Im MI 2 u. 3 wäre eine gewerbliche Bebauung auf der Grundlage von BU 17 zulässig. Die Parkanlage wäre auch ohne B-Plan abgesichert, da sie sich in öffentlichem Eigentum befindet.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Bebauungsplanung ist die Umnutzung des bisher leerstehenden ehemaligen Kasinos des Militärstandorts. Da dies ortsgebunden erfolgen muss, sind Standort-Alternativen nicht möglich. Da die Umweltauswirkungen gering sind, kann nicht von mit geringeren Eingriffen verbundenen alternativen Entwicklungsmöglichkeiten ausgegangen werden. Eine wirtschaftliche Umnutzung erfordert die Zulassung ergänzender Bebauung auf dem Grundstück (Neubau, Tiefgarage). Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Konzept ist aus einem internationalen Wettbewerb hervorgegangen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wären nicht mit geringeren (möglicherweise aber mit höheren) Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann dieser Punkt entfallen.

8 Auswirkungen auf das Europäische Netz „Natura 2000“

Es sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete in der Umgebung vorhanden. Das nächstgelegene Gebiet befindet sich über 2 km östlich im Ruwertal. Eine Beeinträchtigung ist ausgeschlossen.

Das Erfordernis einer Verträglichkeitsbeurteilung gem. Art. 6 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates der EG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) unter Einbezug der EG-Vogelschutzrichtlinie ist demnach nicht gegeben.

9 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz die „besonders geschützten Arten“ zu betrachten. Die Zugriffsverbote beziehen sich dabei zum einen auf die Schädigung von Individuen aller besonders geschützten Arten sowie die Beseitigung ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, zum anderen bei den streng geschützten Arten bzw. allen europäischen Vogelarten auf die erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn diese zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen kann.

Gemäß § 44 (5) gilt das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, wenn der entsprechende Eingriff auf Grund einer behördlichen Entscheidung oder der Aufstellung eines Bebauungsplans zulässig ist. Sind jedoch Arten betroffen, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind oder nach der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind (d.h. alle europäischen Vogelarten), *„liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.“*

Die Verbote bedeuten also im Hinblick auf Eingriffe, die durch einen Bebauungsplan vorbereitet werden, dass die Zugriffsverbote für „nur“ nach Bundes- oder EG-Artenschutzverordnung geschützte Arten nicht gelten, sofern die Eingriffsregelung nach §1a(3) BauGB abgearbeitet und sachgerecht abgewogen worden ist. Bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie bei allen europäischen Vogelarten ist dagegen ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können dabei auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei Störungen ist maßgeblich, dass der Erhaltungszustand der Art sich nicht verschlechtert, bzw. dass bei schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird.

Die europarechtlich geschützten Arten enthalten alle europäischen Vogelarten, wobei auch eine Vielzahl weit verbreiteter und sehr häufiger Vogelarten (z.B. Amsel, Kohlmeise) unter diesen Schutzstatus fallen. Auch unter den nach BArtSchV besonders geschützten Arten befinden sich zahlreiche ungefährdete Arten. Im Folgenden beschränkt sich die Betrachtung deshalb auf die im Gebiet nachgewiesenen oder zu erwartenden „vollzugsrelevanten“ Arten nach Vorgabe des LUWG[12]. Es handelt sich dabei zum einen um „streng geschützte Arten“, zum anderen um diejenigen unter den „nur“ besonders geschützten Arten, die in den Roten Listen des Landes und des Bundes als selten, gefährdet oder mindestens in die Vorwarnstufe eingestuft worden sind, da nur bei diesen eine Störung oder Zerstörung von Lebensstätten zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen kann. Die Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten werden im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Lediglich für die europäisch geschützten Arten (Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie) sind besondere Anforderungen zu erfüllen.

[12] Arten mit besonderen rechtlichen Vorschriften – Liste für Rheinland-Pfalz (Stand 02.02.2010)

Im Gebiet des Meßtischblattes TK 25-Nr. 6206 Trier-Pfalzel sind insgesamt 206 Arten gemeldet[13] von denen (ohne weit verbreitete ungefährdete Arten) die in der Liste im Anhang genannten, potenziell im Plangebiet vorkommenden „vollzugsrelevanten“ Arten entsprechend der o.g. rechtlichen Gegebenheiten zu prüfen sind. Zu diesen Arten ist folgendes festzustellen:

An schutzwürdigen bzw. geschützten Tierarten sind im Plangebiet aufgrund seiner Biotopausstattung im Prinzip hauptsächlich Vogelarten und Fledermäuse relevant. Diese unterliegen ausnahmslos dem besonderen Artenschutz und sind europarechtlich geschützt. Für die Prüfung der Umweltauswirkungen relevant sind Arten, die entweder im Gebiet aktuell oder periodisch ihre Lebensstätte haben, oder deren lokale Population durch das Vorhaben in anderer Art und Weise erheblich beeinträchtigt werden kann. Damit scheiden weit verbreitete und ungefährdete Arten aus der weiteren Betrachtung aus, da bei diesen nicht von einer Gefährdung der lokalen Population auszugehen ist. Zu erwarten sind Arten, die im Randbereich naturnaher Laubwälder leben. Von der Vielzahl der für das gesamte Messtischblatt „6206 Trier-Pfalzel“ angegebenen geschützten Arten sind nur diejenigen planungsrelevant, die selten bzw. gefährdet sind oder deren lokale Population durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnte. Unter den planungsrelevanten Arten sind dabei nur solche zu betrachten, die im Plangebiet und seiner Umgebung geeignete Habitate vorfinden, d.h. waldrandbewohnende Arten bzw. solche, die im Halboffenland nahe an Gehölzbeständen auf Nahrungssuche gehen.

Greifvögel sind wegen der Größe ihres Reviers und des daran gemessen sehr geringen Flächenverlusts (sofern ein solcher überhaupt feststellbar ist) nicht betroffen. Auch bei anderen Vogelarten ist kein Habitatverlust festzustellen, da nur ruderale Grasfluren in begrenztem Umfang überbaut werden. Der Steinkauz und die beiden Würgerarten sind im nördlich angrenzenden Halboffenland zu erwarten, und nutzen das Plangebiet allenfalls in untergeordnetem Maße.
Durch die Waldrandlage ist mit dem Vorkommen des Grünspechts zu rechnen. Da die alten Laubbäume erhalten bleiben, sind keine Verschlechterungen der Habitatqualität zu erwarten. Die generelle Gefährdung von Vögeln durch spiegelnde oder transparente Glaselemente (Fenster, Fassadenteile), die in dieser exponierten Waldrandlage besonders problematisch ist, wird durch die Verwendung von Vogelschutzglas oder ähnliche Maßnahmen vermieden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten, d.h. bei Vögeln Brutplätze sind nicht betroffen, da der vorhandene Altbaumbestand per Festsetzung gesichert wird. Ein Altbaum unmittelbar neben dem Kasinogebäude wurde allerdings im Winter 2010/2011 gefällt, offenbar um die Gebäudesanierung zu erleichtern.

Im Hinblick auf Fledermäuse ist prinzipiell mit allen genannten Arten zu rechnen, zumal die meisten von ihnen halboffene siedlungsnahe Bereiche als Jagdgebiet nutzen. Der angrenzende Waldbestand (Stangenholz) ist kaum als Fledermaushabitat geeignet. Eine Untersuchung des leerstehenden Kasinogebäudes vor den Umbaumaßnahmen erfolgte nicht, so dass keine Angaben über eine eventuelle Nutzung als Quartier vorhanden sind. Da das Gebäude in seiner äußeren Form erhalten bleibt, ist eine prinzipielle Nutzungsmöglichkeit von Spalten an den Dachgauben jedoch weiterhin gegeben. Altbäume mit potentieller Quartierfunktion werden erhalten, so dass auch hier keine Schädigung und kein Verlust von Ruhestätten vorliegt.

Insgesamt ist durch den Bebauungsplan weder mit einer Schädigung von Individuen noch mit einem erheblichen Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, zumal deren Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Eine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen ist nicht gegeben. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG liegt somit nicht vor.

[13] Quelle: ARTeFAKT – Metainformationen zu Artendaten auf www.naturschutz.rlp.de

Tab.: potentiell vorkommende planungsrelevante Arten:

wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Rote Liste-RP	Rote Liste-D	Schutz §§=streng §=besond.	FFH/VSR
Vogelarten					
Athene noctua	Steinkauz	2	2	§§	
Buteo buteo	Mäusebussard			§§	
Emberiza calandra	Grauammer		3	§§	sonst.Zugvogel
Emberiza cia	Zippammer	3	1	§§	Art.4(2): Brut
Falco tinnunculus	Turmfalke			§§	
Galerida cristata	Haubenlerche		1	§§	
Jynx torquilla	Wendehals	3	2	§§	Art.4(2): Brut
Lanius collurio	Neuntöter	3	V	§§	Anh. 1 VSR
Lanius excubitor	Raubwürger	2	2	§§	sonst.Zugvogel
Milvus milvus	Rotmilan	3		§§	Anh.I: VSG
Picus viridis	Grünspecht			§§	
Streptopelia turtur	Turteltaube		3	§§	
Tyto alba	Schleiereule	3		§§	
Fledermausarten					
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	1	G	§§	IV
Myotis emarginatus	Wimperfledermaus	1	2	§§	II, IV
Myotis myotis	Großes Mausohr	2	V	§§	II, IV
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	2	V	§§	IV
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	2	D	§§	IV
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	3	V	§§	IV
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	3		§§	IV
Plecotus auritus	Braunes Langohr	2	V	§§	IV
Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	2	§§	IV
sonstige gefährdete Säugetierarten:					
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	3	G	§§	IV

Es bedeuten: **RL**-RP = Rote Liste Rheinland-Pfalz, RL-D = Rote Liste BRD, **Schutz**: §§=streng geschützt, §=besonders geschützt, **FFH/VSR**= Arten der Anhänge von FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie
Quelle: Datenbank **ArteFakt** des Ministeriums für Umwelt (www.naturschutz.rlp.de)

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1,2 ha von denen 0,85 ha als Mischgebiet ausgewiesen werden. Hinzu kommt die Festsetzung von 0,1 ha Grünfläche und 1,5 ha Verkehrsflächen, beides Bestand.

Bewertung
Die Bebauung der Mischgebiete MI 2 u. MI 3 stellt gegenüber dem bisher zulässigen, in BU 17 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe5 keine zusätzliche Beeinträchtigung dar. Lediglich im Mischgebiet 1 wird ergänzend zum Bestand eine (oberirdische) Neubebauung im Umfang von ca. 1.200 m² (Baufenster) zugelassen. Mit Nebenanlagen wie Tiefgarage, Parkplatz etc. ist eine Neuversiegelung von ca. 3.500 m² zulässig, wobei Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge den Eingriff vermindern. Auswirkungen auf Umweltschutzgüter sind dementsprechend in geringem Umfang beim Boden und Wasserhaushalt festzustellen, wobei der Eingriff ins Schutzgut Boden wegen der dort vorliegenden, als Altablagerung erfassten Aufschüttung nur zur

Hälfte gewertet wird. Altlasten wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Aufgrund der militärischen Vornutzung sind kleinflächige Bodenkontaminationen aber nicht generell auszuschließen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist das Plangebiet nur wenig einsehbar, liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Moseltal“. Die zulässige Bebauung unmittelbar angrenzend an die „Gärten der Partnerstädte“ stellt besondere architektonische und gestalterische Anforderungen. Wertvolle Biotope, geschützte Flächen nach Naturschutz- und Wasserrecht, darunter FFH- und Vogelschutzgebiete, sind dagegen nicht betroffen. Von erheblicher Bedeutung ist die Tatsache, dass der Geltungsbereich Teil einer Grabungsschutzzone ist und Bodendenkmäler zu erwarten sind, und zwar Gräben und Wälle des frührömischen Militärlagers auf dem Petrisberg.

Folgende Beeinträchtigungen sind festzustellen:

- Neuversiegelung von max. 3.500 m² vorbelasteten Bodens
- Sichtwirkung neuer Gebäude in sensiblen Bereichen
- Überbauung eines Teiles der röm. Befestigungsanlagen (wovon Teilflächen bereits durch archäologische Grabung untersucht sind)

Änderungen der Funktionen für das Lokalklima sind nicht festzustellen.
Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen geschützter Arten oder erhaltenswerter Biotope treten nicht auf. Die aus Gründen der Verkehrssicherung erforderliche Rückverlegung des Waldrandes auf einem angrenzenden städtischen Flurstück (Eichen-Buchen-Bestand im Stangenholzalter) wird für den Aufbau eines naturnahen Waldmantels innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs genutzt. Dies wird teilweise als Ausgleichsmaßnahme für die relativ geringe zu kompensierende Bodenversiegelung angerechnet.
Direkte Auswirkungen auf den Menschen bestehen nicht, da von der geplanten Bebauung weder Lärm noch Schadstoffe in erheblichem Umfang emittiert werden. Das von der neu zulässigen Bebauung verursachte Verkehrsaufkommen ist vergleichsweise gering, und zudem in den bestehenden Planungen und Gutachten als Teil des von der gesamten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme generierten Verkehrs bereits berücksichtigt.

Vermeidung
Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Wasserdurchlässige Beläge für Außenflächen (Stellplätze, Zufahrten, Freiflächen)
- Dachbegrünungen für Flachdächer, sowie für Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden
- Erhaltung von Altbäumen, Hecken und sonstigen Gehölzbeständen
- Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag (wegen Waldrandlage)
- Archäologische Grabungen auf überbaubaren Flächen vor der Beginn der Bauarbeiten

Ausgleich
Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Beeinträchtigungen werden wie folgt ausgeglichen:

- Naturnahe Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Gestaltung eines naturnahen Waldsaums am nördlichen Rand des MI 1

Nach Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die zu betrachtenden Schutzgüter.

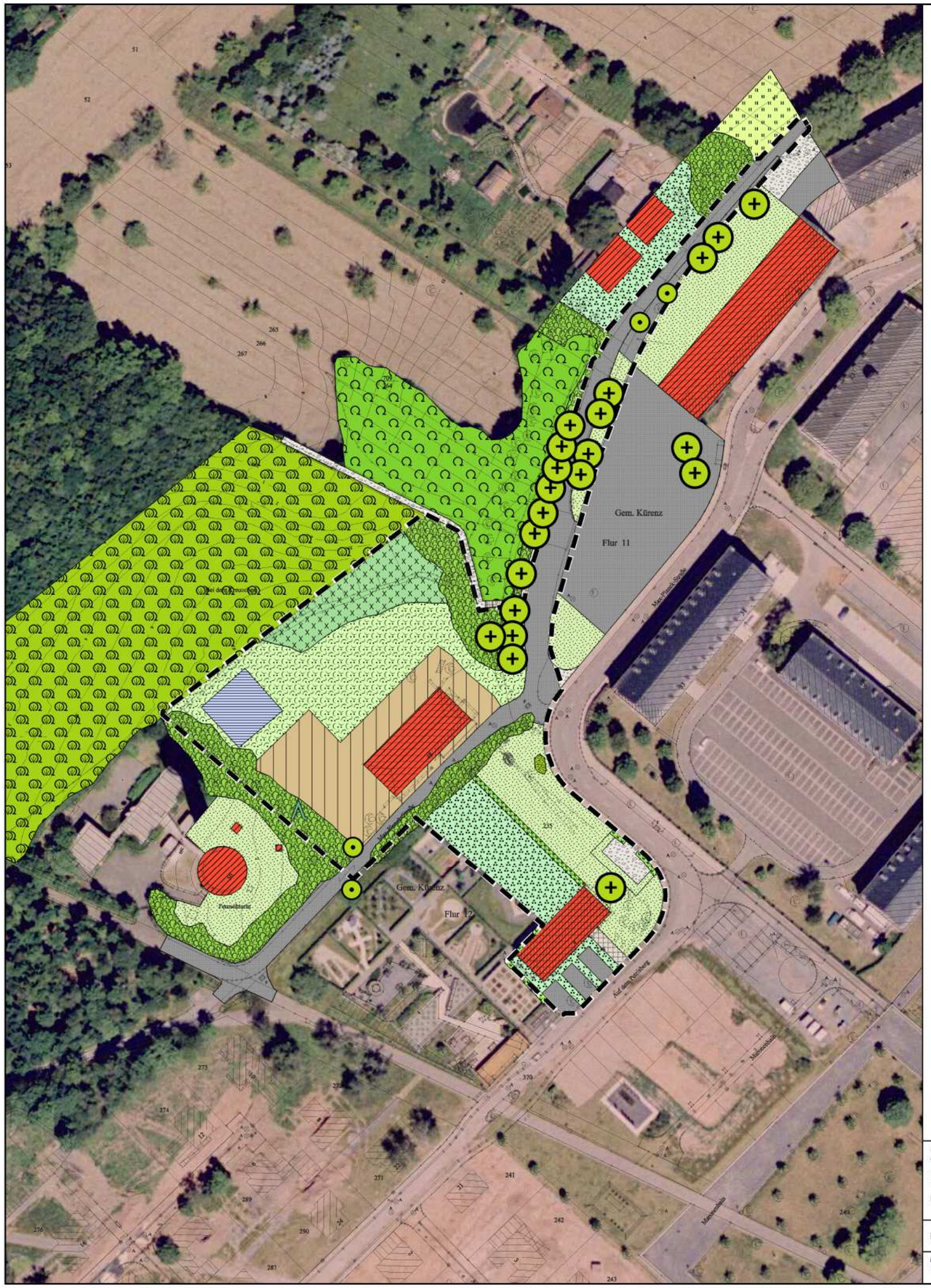
Im Hinblick auf besonders geschützte Arten ist durch den Bebauungsplan weder mit einer Schädigung von Individuen noch mit einem erheblichen Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, zumal deren Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Eine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf lokale Populationen der potentiell vorkommenden Arten ist nicht gegeben. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG liegt somit nicht vor.

11 Quellen

- Bayrisches Landesamt für Umwelt (Okt. 2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden.
- Bielefeld+Gillich (1996): Landschaftspflegerischer Beitrag zur Rahmenplanung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Petrisberg.
- Buer F. & M. Regner (2002): Mit „Spinnennetz-Effekt“ und UV-Absorbern gegen den Vogeltod an transparenten und spiegelnden Scheiben. Vogel und Umwelt 13: 31 – 41
- Büro Fischer (2010): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Trier, Vorabzug 9/2010, Trier.
- FIRU GmbH (Juli 2002): Bebauungsplan BU 16 „Petrisberg Ost“ der Stadt Trier. Schalltechnische Untersuchung. Bericht-Nr.: PK 02-13/1
- FIRU GmbH (Oktober 2002): Bebauungsplan BU 17 „Krone Petrisberg“ der Stadt trier. Schalltechnische Untersuchung. Bericht PK 02-26 BU17 / 1
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (2009): Direktion Landesdenkmalpflege: Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Band 17.2, Stadt Trier – Stadterweiterung und Stadtteile, Worms
- Gfl (2010): Lärmgutachten zum FNP 2020 der Stadt Trier 'Wohnbauflächen'
- IABG (2001): Gefahrerforschung Kaserne Belvédère.
- Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (Hrsg.)(1989): Heutige potentielle natürliche Vegetation Rheinland-Pfalz, Maßstab 1 : 10.000; Bl. 6205 SO
- LANIS - Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/
- Planungsgemeinschaft Region Trier (2010): Landschaftsrahmenplan zum Regionalen Raumordnungsplan
- Rheinisches Landesmuseum: Stellungnahme vom 10.06.2011 zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Trier.
- Schaechterle/Siebrand (1999 / 2000 / 2002): Verkehrsgutachten mit Ergänzungen
- Stadtplanungsamt Trier (2007): Flächennutzungsplan Trier 2020 – Fachbeitrag Wohnungsbau

Anlagen

Karte 1 : Bestand Biotoptypen Mai 2011 (1:1.000)



- Eichen-Buchenmischwald (AA1)
- Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (AG2)
- Baumhecke (BD6)
- Gebüsch (BB0)
- Schlagflur (AT0)
- Schnittthecke (BD5)
- Baum besonders erhaltenswert (BF3)
- Baum, erhaltenswert (BF3)
- Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese) (EA1)
- Grünlandbrache (EE0)
- Parkrasen (HM4c)
- Rückhaltebecken (FS0)
- Hofplatz mit geringen Versiegelungsgrad, Fussweg (Schotter) (HT2, VB5)
- Fussweg (Pflaster))VB5)
- Ziergarten (HJ1)
- Baustelle
- Gebäude (HN1)
- Straße, Hofplatz mit hohem Versieglungsgrad, Parkplatz (Asphalt, Beton) (VB0, HT1, HV3)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadt Trier
Bebauungsplan BU22
"Casino Petrisberg"

Plan 1 Bestand Biotoptypen

Maßstab:	Bearbeitung:		Datum:
1 : 1.000	J. Konrad	S. Schönecker	Mai 2011

BGH PLAN
D-54290 Trier
Kaiserstr. 15
FON +49 651/145 46-0
FAX +49 651/145 46-26
MAIL@BGHPLAN.COM
WWW.BGHPLAN.COM