

# Vorbereitende Untersuchungen

## „Ehemaliges Krankenhaus Trier-Ehrang und Umfeld“



## Urheberrechtliche Hinweise

Die in dieser Unterlage vorgelegten Ermittlungen, Berechnungen und die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage der angegebenen und während der Bearbeitung zugänglichen Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand ist ausgeschlossen. Die Ausfertigungen dieser Unterlage bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der FIRU mbH.

Alle Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Nur der Auftraggeber ist berechtigt, die Unterlagen oder Auszüge hiervon (dies jedoch nur mit Quellenangaben) für die gemäß Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der FIRU mbH gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Unterlagen oder Teilen davon für Vermarktungsaktionen des Auftraggebers. In diesen Fällen ist ein deutlich sichtbarer Hinweis auf FIRU mbH als Urheber zu platzieren.

© FIRU mbH

### Hinweis:

Aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung wird bei Personen die männliche Substantivform verwendet, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist. Gemeint sind immer beide Geschlechter. Sollten bestimmte Gendergruppen direkt gemeint sein, werden diese explizit genannt.

# Impressum

## Herausgeberin

Stadtverwaltung Trier  
Amt für Stadt- und Verkehrsplanung  
Kaiserstraße 18a, 54290 Trier  
[www.trier.de](http://www.trier.de)

## Verantwortlich

Larissa Bläser-Stangier | Sachbearbeiterin

## Ersteller

FIRU mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
[www.firu-mbh.de](http://www.firu-mbh.de)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>5</b>
1.1	BESCHLUSS ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN .....	5
1.2	AUSGANGSLAGE UND ZIEL DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN .....	5
1.3	GELTUNGSBEREICH DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN.....	6
<b>2</b>	<b>NOTWENDIGKEIT DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSMAßNAHME/ BESTANDSANALYSE.....</b>	<b>8</b>
2.1	LAGE, BEDEUTUNG UND FUNKTION IM STADTGEFÜGE .....	8
2.2	PLANUNGEN UND VORGABEN.....	9
2.2.1	Übergeordnete Planungen .....	9
2.2.2	Bauleitplanung .....	11
2.2.3	Hochwasser und Wasserschutzzonen.....	13
2.2.4	Sonstige Konzepte .....	15
2.2.5	Denkmäler und Archäologie.....	17
2.3	NUTZUNGEN .....	18
2.3.1	Nutzungen im Untersuchungsgebiet .....	18
2.3.2	Nutzungen im Umfeld des Untersuchungsgebietes.....	18
2.4	ERSCHLIEßUNG UND VERKEHRSSITUATION.....	19
2.4.1	Motorisierter Individualverkehr.....	19
2.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	19
2.4.3	Fußgänger und Radverkehr.....	21
2.4.4	Ruhender Verkehr.....	22
2.4.5	Technische Versorgungsinfrastruktur.....	23
2.5	BEBAUUNG .....	23
2.5.1	Bebauungsstruktur und Stadtbild.....	23
2.5.2	Gebäudezustand.....	25
2.6	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	27
2.7	ÖFFENTLICHER RAUM, GRÜN- UND FREIFLÄCHEN.....	27
2.7.1	Naturräumliche Gegebenheiten .....	27
2.7.2	Öffentliche Grün- und Freiflächen .....	28
2.7.3	Private Grün- und Freiflächen.....	29
2.7.4	Öffentlicher Raum/ Straßenräume.....	30
2.8	STATISTISCHE DATEN .....	32
2.8.1	Bevölkerungsentwicklung und -struktur.....	32
2.8.2	Haushaltsgrößen .....	33
2.8.3	Wohnen und Wohnungsangebot .....	33
2.8.4	Sozioökonomische Daten .....	34
<b>3</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG – NOTWENDIGKEIT DER SANIERUNG.....</b>	<b>35</b>
3.1	STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE .....	35
3.2	NACHWEIS STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE .....	36
3.2.1	Substanzmängel.....	36
3.2.2	Funktionsmängel.....	37
<b>4</b>	<b>ERGEBNISSE UND BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG GEMÄß § 137 UND 139 BAUGB .....</b>	<b>38</b>
4.1	SCHRIFTLICHE BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG DER BETROFFENEN .....	38
4.2	BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG DER ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER .....	39
4.3	FAZIT DER BETEILIGUNG.....	41

<b>5</b>	<b>AUFGABEN UND ZIELE DER SANIERUNG</b> .....	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>BEURTEILUNG DER DURCHFÜHRBARKEIT UND ÖFFENTLICHES INTERESSE</b> .....	<b>44</b>
6.1	BEURTEILUNG DER DURCHFÜHRBARKEIT .....	44
6.2	NACHWEIS DES ÖFFENTLICHEN INTERESSES.....	44
<b>7</b>	<b>KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT</b> .....	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE FÖRMLICHE FESTLEGUNG GEM. § 136 ABS. 1 BAUGB</b> .....	<b>47</b>
<b>9</b>	<b>ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES</b> .....	<b>48</b>
<b>10</b>	<b>WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS</b> .....	<b>49</b>
<b>11</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>52</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (orange).....	7
Abb. 2:	Lage des Untersuchungsgebietes in der Gesamtstadt.....	8
Abb. 3:	Das Untersuchungsgebiet im Detail .....	9
Abb. 4:	Ausschnitt Entwurf Regionaler Raumordnungsplan .....	10
Abb. 5:	Ausschnitt des Flächennutzungsplans im Bereich des Untersuchungsgebiets.....	11
Abb. 6:	Bebauungsplan "Im Reutersweg" .....	12
Abb. 7:	Hochwassergefahrenkarte für den Bereich des Untersuchungsgebietes.....	13
Abb. 8:	Wassertiefen und Überflutungsgefährdung bei einem HQ100 .....	14
Abb. 9:	Sturzflutkarte im Bereich des Untersuchungsgebietes.....	15
Abb. 10:	Ausschnitt Stadtteilrahmenplan Ehrang/ Quint .....	16
Abb. 11:	Grabungsschutzgebiete und Denkmäler im Untersuchungsgebiet und Umgebung .....	17
Abb. 12:	Nutzungen im Untersuchungsgebiet und Umfeld .....	18
Abb. 13:	Bushaltestellen in der Nähe des Untersuchungsgebietes .....	20
Abb. 14:	August-Antz-Straße (li) und Im Reutersweg (re).....	21
Abb. 15:	Fuß- und Radweg östlich des Klinikums (li) und Enger Gehweg August-Antz-Straße (re) .....	22
Abb. 16:	Strukturelle Teilbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes.....	23
Abb. 17:	Bebauung im Teilbereich Klinikum Mutterhaus (Klinikum li, Schul- und Verwaltungsgebäude re) .....	24
Abb. 18:	Bebauung im Teilbereich DRK Rettungswache (li) und Zufahrt zu ehem. Klinikum/ Seniorenresidenz (re) .....	25
Abb. 19:	Gebäudezustand (innen) Teilbereich Klinikum Mutterhaus .....	25
Abb. 20:	Renovierter Innenbereich Klinikum Mutterhaus (li) und Außenansicht Schwesternwohnheim (re) .....	26
Abb. 21:	Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet .....	26
Abb. 22:	Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet .....	27
Abb. 23:	Höhenversatz Im Reutersweg (li) und Gleichmäßige Topografie im Untersuchungsgebiet (re) .....	28
Abb. 24:	Grünstrukturen entlang des Fuß- und Radwegs.....	28
Abb. 25:	Parkplatz östlich des ehem. Klinikums (li) und Helikopterlandeplatz (re) .....	29
Abb. 26:	Grünstrukturen entlang des ehemaligen Schul- und Verwaltungsgebäudes (li) und Grünfläche und landwirtschaftlicher Nutzweg östlich des ehem. Klinikums (re).....	30
Abb. 27:	Straßenzustand August-Antz-Straße.....	31
Abb. 28:	Straßenzustand Im Reutersweg.....	31
Abb. 29:	Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Ehrang in den letzten 10 Jahren.....	32
Abb. 30:	Altersstruktur in der Gesamtstadt und im Stadtteil Ehrang im Vergleich (Stand: 31.12.2021).....	33
Abb. 31:	Räumliche Verortung der Sanierungsziele.....	43
Abb. 32:	Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	48

# 1 Einleitung

## 1.1 Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen

Der Stadtrat der Stadt Trier hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ehemaliges Krankenhaus Trier-Ehrang und Umfeld“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.06.2023 in der Rathaus-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

## 1.2 Ausgangslage und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Trierer Stadtteils Ehrang im Norden des Trierer Stadtgebietes und hat eine Größe von ca. 3 ha, wovon ca. 2 ha auf den ehemaligen Krankenhausstandort mit Schul- und Verwaltungsgebäude, das Schwesternwohnheim sowie den Hubschrauberlandeplatz und Pkw-Stellplätzen fallen. Aufgrund seiner großformatigen Bebauung ist der Gebäudekomplex in besonderer Weise ortsbild- bzw. stadtteilprägend.

Im Stadtteil Ehrang lebten Ende 2022 rund 7.500 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Der Stadtteil Ehrang und dabei insbesondere das Plangebiet, war jahrzehntelang von medizinischen Versorgungseinrichtungen geprägt. Hierbei vor allem durch das Klinikum Mutterhaus der Borromäerinnen (seit 2016; nach Übernahme des ökumenischen Verbundkrankenhauses Trier durch das Klinikum Mutterhaus der Borromäerinnen), welches seine Ursprünge in den Jahren 1902 und 1903 bereits auf dem heutigen Areal hat. In den fünfziger und sechziger Jahren entstanden neue Anbauten sowie Erweiterungen und Neubauten (u.a. ein neues Schwesternwohnheim). Die letzte bauliche Erweiterung des Krankenhausgebäudes fand im Jahr 2010 statt. Hierdurch entstand in Ehrang ein bedeutender medizinischer Ausbildungsstandort mit der Möglichkeit sowohl die praktische Ausbildung im Krankenhaus als auch die theoretische Ausbildung im unmittelbar benachbarten Schulgebäude zu absolvieren. In diesem war zusätzlich ein Teil der Krankenhausverwaltung untergebracht. Durch das ebenfalls am Standort befindliche Schwesternwohnheim bestand zusätzlich noch die Möglichkeit für das Pflegepersonal unmittelbar vor Ort zu wohnen.

Verstärkt wird der intensive Einfluss der medizinischen Nutzungen auf den Stadtteil durch die langjährige Historie des Krankenhausstandortes, die räumliche Trennung vom Stadtkern Triers und den anderen Standorten des Klinikums. Aufgrund der Randlage innerhalb des Trierer Stadtgebietes hatte das Klinikum einen großen Einzugsbereich außerhalb des Stadtgebietes bis in die angrenzenden Verbandsgemeinden Trier-Land, Wittlich-Land, Speicher oder Ruwer. Darüber hinaus ist die Bedeutung des Krankenhausstandortes auch in der Historie des Stadtteils zu sehen, da es sich bei Ehrang bis zur Eingemeindung im Jahr 1969 um eine eigenständige (Groß)Gemeinde handelte.

Im Juli 2021 kam es zu einer Naturkatastrophe in Form eines Hochwassers, welches West- und Mitteleuropa betraf. Hierbei wurde am 15.07.2021 auch nahezu der gesamte Stadtteil Ehrang durch das Hochwasser der Kyll überflutet. Dies betraf auch das Krankenhaus, bei dem das komplette Untergeschoss sowie Teile des Erdgeschosses überflutet wurden. Dabei wurde die spezifische technische Infrastruktur (u. a. eine neue Heizung) des Krankenhauses vollständig sowie ein Großteil der medizinischen Geräte so sehr zerstört, dass eine kurzfristige Wiederaufnahme des Krankenhausbetriebes nicht möglich war. Ebenfalls vom Hochwasser betroffen waren das Schul- und Verwaltungsgebäude sowie das Schwesternwohnheim, welche beide entsprechende Schäden bis zum Erdgeschoss aufweisen.

Die Sanierung von privaten Gebäuden sowie der öffentlichen Infrastruktur (Straßen, etc.) wurde und wird durch den Wiederaufbaufonds des Landes abgewickelt. Für Krankenhäuser gibt es ein separates Förderprogramm, welches für Hochwasser-/Starkregenschäden aufkommt.

Der Wiederaufbau des Krankenhauses wurde mit rund 30 Mio. Euro und einer Bauzeit von drei bis fünf Jahren beziffert. Die Schäden am Krankenhaus machen eine komplette Entkernung und einen vollständigen Neuaufbau der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektrotechnik notwendig. Gleichzeitig muss das Gebäude den neuesten Energiestandards und Brandschutzvorschriften entsprechen und bauliche Anpassungen als Schutz vor einem erneuten Hochwasser vorgenommen werden. Parallel dazu hätten die beiden weiteren Krankenhaus-Standorte Klinikum Nord und Klinikum Mitte ausgebaut werden müssen, um das medizinische Versorgungsangebot für die Region in dieser Zeit sicherzustellen. Der Krankenhausträger entschloss sich daraufhin dazu, den Standort dauerhaft zu schließen, weil der aufwändige und umfangreiche Wiederaufbau bei gleichzeitiger Doppelstruktur aus personellen und organisatorischen Gründen wirtschaftlich als nicht darstellbar bewertet wurde. Dementsprechend wurde im vorliegenden Fall trotz vorhandener Fördermöglichkeiten entschieden, sich auf die bauliche und strukturelle Umgestaltung und Erweiterung der verbliebenen Standorte zu fokussieren, um den Wegfall des Standortes Ehrang dauerhaft zu kompensieren.

Mit der Standortaufgabe im Jahr 2021 entfällt somit der Anspruch auf Zuschuss aus dem Wiederaufbaufonds des Landes Rheinland-Pfalz. Der rund 2 ha große Gebäude- und Flächenkomplex bestehend aus Krankenhausgebäude sowie dem ehemaligen Schul- und Verwaltungsgebäude, dem ehemaligen Schwesternwohnheim sowie den dazugehörigen Stellplatz- und Freiflächen steht seither leer und konnte aufgrund seiner besonderen Eigenart keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Damit einher gehen städtebauliche und funktionale Mängel, welche eine grundlegende städtebauliche Neuordnung und geordnete Nachnutzung für den Stadtteil Ehrang notwendig machen. Die negativen Auswirkungen eines leerstehenden Gebäudekomplexes in dem vorliegenden Ausmaß auf das unmittelbare Umfeld und auf den gesamten Stadtteil (Vandalismus, Treffpunkt bestimmter Gruppen, etc.) sollten nach Möglichkeit schnellstmöglich eingedämmt werden. Zugleich bietet das Plangebiet ein großes städtebauliches Potenzial für den Stadtteil, welches es zu nutzen gilt.

Das Areal wurde zwischenzeitlich an die Quartiersmanufaktur GmbH & Co. KG veräußert. Diese plant eine Umwandlung des ehemaligen Krankenhauses zu einem Gesundheits- und Wohnstandort mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Wohnungstypologien (Mietwohnungen) in verschiedenen, dem Stadtteil angemessenen Preissegmenten. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Schaffung von bezahlbarem, preisgünstigem sozialem Mietwohnraum im Rahmen der Landesförderung.

Ziel der vorbereitenden Untersuchung ist es, Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Im Zuge des Verfahrens werden gemäß § 137 und § 139 BauGB eine Betroffenheits- und Behördenbeteiligung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bericht einfließen.

### 1.3 Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen

Das Untersuchungsgebiet befindet sich südöstlich in Trier-Ehrang und liegt östlich der durch Ehrang führenden Bahnlinie und unweit der Kyll.

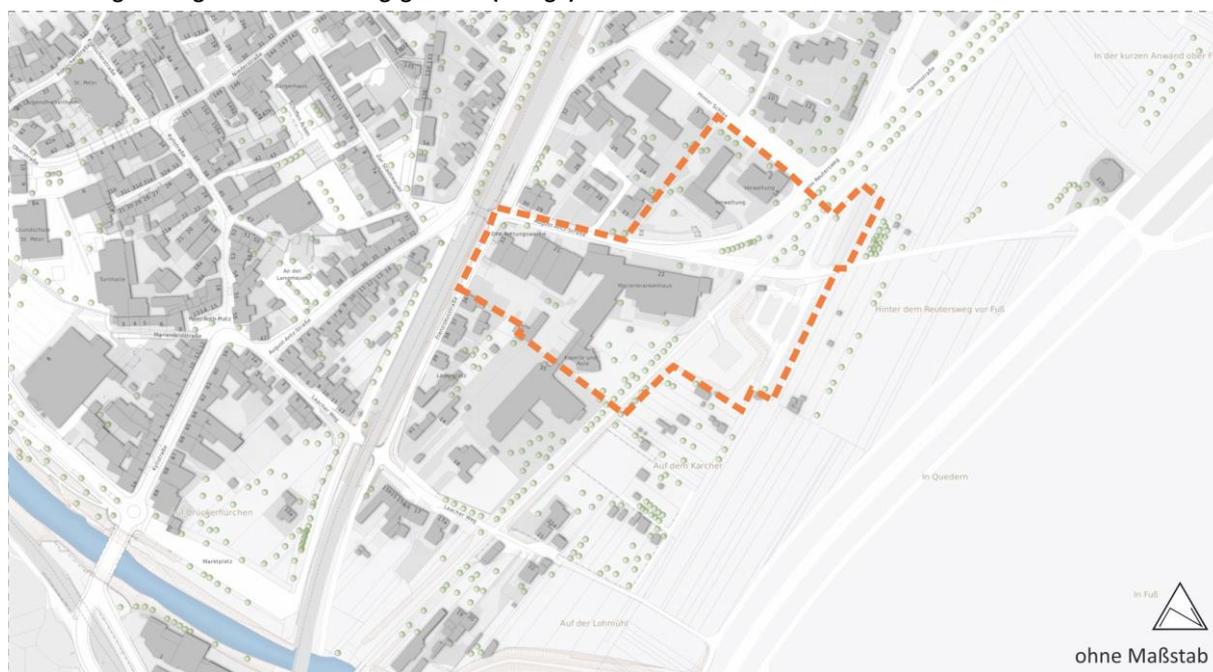
Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen das ehemalige Krankenhausareal nebst Nebengebäuden wie dem ehemaligen Schul- und Verwaltungsgebäude und dem ehemaligen Schwesternwohnheim zwischen der Bahntrasse Trier-Koblenz im Westen und landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten.

Im Norden wird das Gebiet begrenzt durch die August-Antz-Straße und die Straße "Hinter Schlax". Im Süden schließt das Untersuchungsgebiet die ehemalige Aula und Kapelle des Krankenhauses ein. Dem Grundsatz des Funktionszusammenhangs folgend ist der Bereich der DRK-Rettungswache im Nordwesten eingeschlossen.

Weitergehende Flächen werden nicht in den Untersuchungsbereich mit aufgenommen, da sich die Bausubstanz strukturell im besseren Zustand befindet und keine Ansatzpunkte für funktionelle Missstände vorliegen.

Die nachfolgende Karte stellt das Untersuchungsgebiet dar. Der Untersuchungsraum hat eine Größe von ca. 3 ha.

**Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (orange)**



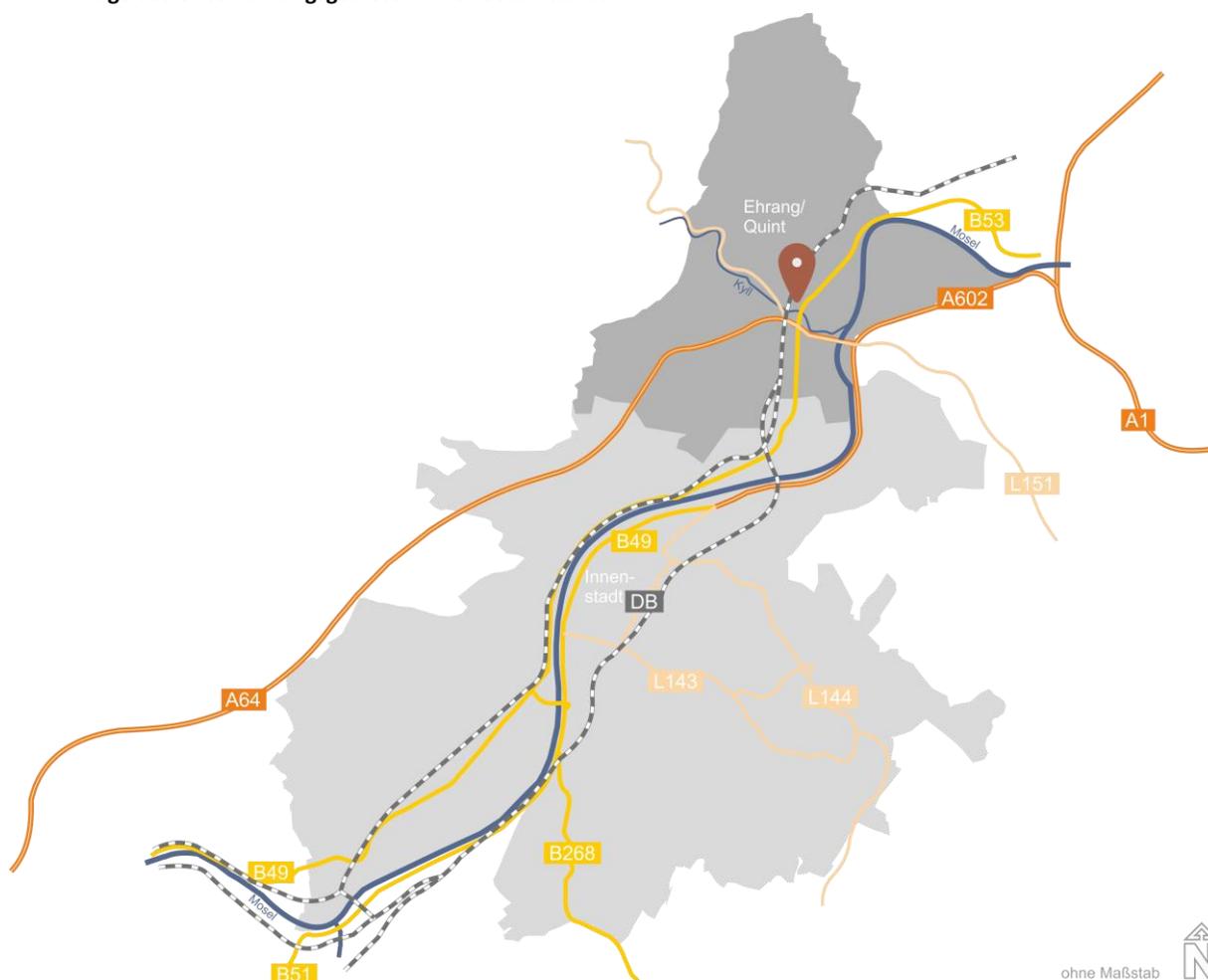
Darstellung: FIRU mbH, 2023 auf Basis von: ©Stadt Trier (2023) / dl-de/by-2-0, [www.trier.de](http://www.trier.de); © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de); OpenStreetMap: veröffentlicht unter Open Data License (ODbL) v1.0.

## 2 Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme/ Bestandsanalyse

### 2.1 Lage, Bedeutung und Funktion im Stadtgefüge

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Norden der kreisfreien Stadt Trier im Ortsbezirk Ehrang/ Quint, welcher flächenmäßig der größte der Stadt (rund 25 km<sup>2</sup>)<sup>1</sup> ist. Der Ortsbezirk gliedert sich in die Ortsteile Ehrang und Quint, welche auf dem linken Moselufer liegen. In Ehrang mündet die Kyll in die Mosel.

Abb. 2: Lage des Untersuchungsgebietes in der Gesamtstadt



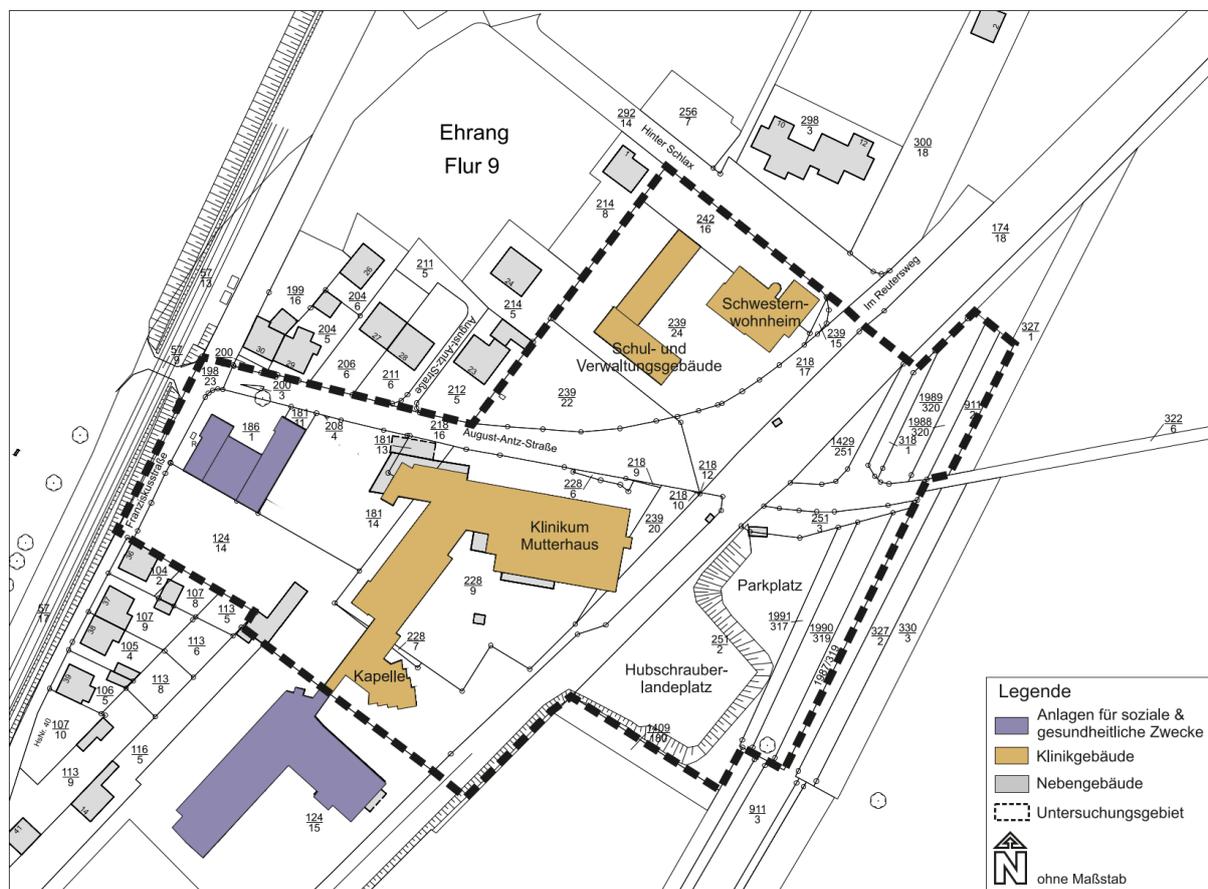
Eigene Darstellung FIRU mbH 2023, auf Basis von <https://www.openstreetmap.de/karte/>.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich das ehemalige Klinikum Mutterhaus Ehrang mit Schul- und Verwaltungsgebäude, Schwesternwohnheim sowie dem Hubschrauberlandeplatz und Pkw-Stellplätzen. Dieses bot den Menschen bis weit in die Eifel hinein eine gesundheitliche Versorgung in zehn medizinischen Fachabteilungen. Das Klinikum prägte den Stadtteil und verlieh ihm nicht nur stadtweite, sondern überregionale Bedeutung. Durch die Hochwasserkatastrophe am 15. Juli 2021 wurden das Gebäude und die Technik jedoch stark in Mitleidenschaft gezogen. Nach längerer Unklarheit wurde am

<sup>1</sup> Vgl. Homepage der Stadt Trier, aufgerufen unter: <https://www.trier.de/leben-in-trier/ortsbezirke/ehrang-quint/statistik/>, Stand: 26.10.2023.

03. Dezember 2021 die endgültige Schließung des Krankenhausstandortes bekanntgegeben. Mit der Nutzungsaufgabe geht eine wichtige Funktion des Stadtteils verloren.

Abb. 3: Das Untersuchungsgebiet im Detail



Darstellung: FIRU mbH, 2023, auf Basis von: Digitale Stadtgrundkarte Stadt Trier.

## 2.2 Planungen und Vorgaben

### 2.2.1 Übergeordnete Planungen

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das rheinland-pfälzische Ministerium des Innern und für Sport erstellt als Oberste Landesplanungsbehörde das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Dieses ist ein strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung des Landes und bildet gleichzeitig eine räumliche Vorgabe für die Regionalplanung. Das aktuelle LEP stammt aus dem Jahr 2008.<sup>2</sup>

Trier ist im LEP IV RLP als eines von fünf Oberzentren ausgewiesen. Oberzentren sind Standorte oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System der großräumigen Verkehrsachsen und in ihrer besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern. Zudem wird dem Grenzraum Trier-Luxemburg eine besondere Bedeutung beigemessen und die Entwicklung zu einer polyzentrischen und grenzüberschreitenden Metropole in der Großregion angestrebt.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Vgl. Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <https://mdi.rlp.de/themen/raumentwicklung-in-rheinland-pfalz/landesentwicklungsprogramm/lep-iv>, Stand: 26.10.2023.

<sup>3</sup> Vgl. Ebenda, S. 96.

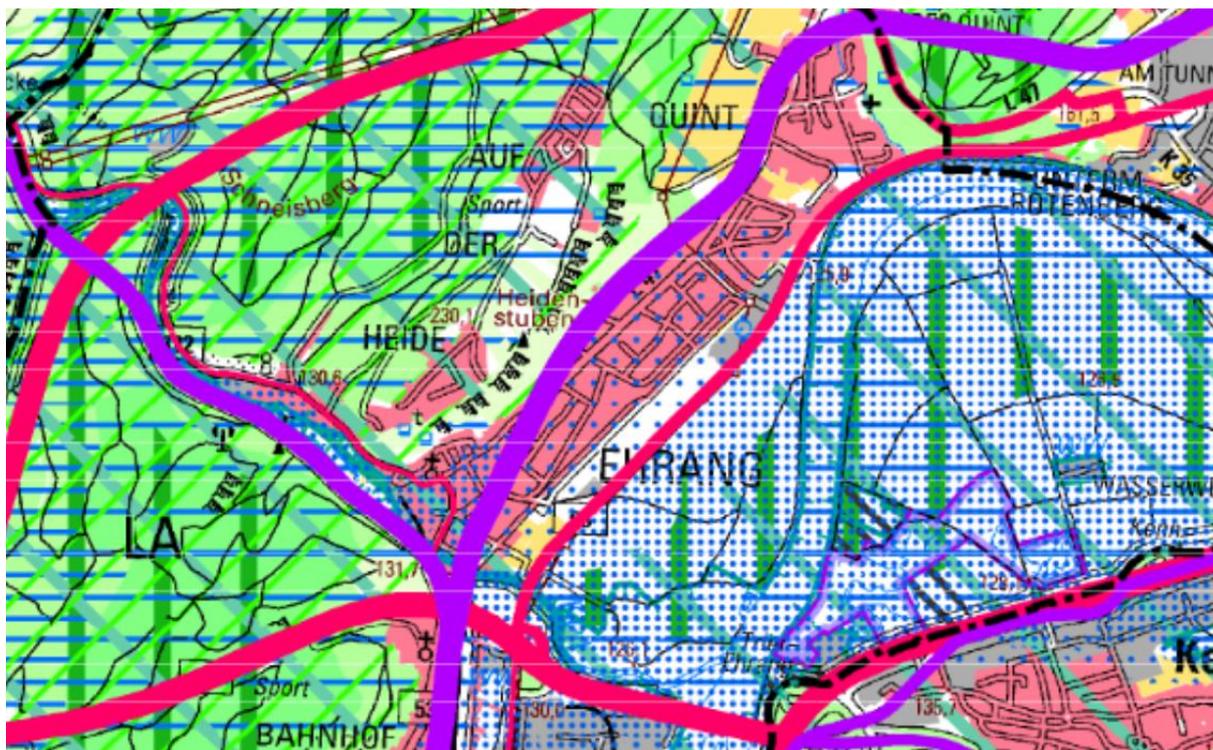
Trier liegt darüber hinaus in folgenden landesweit bedeutsamen Gebieten:

- Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)
- Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis (Trierer Moseltal)
- Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft
- Bereich von herausragender/ besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz
- Klimaökologischer Ausgleichsraum
- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

### Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der regionale Raumordnungsplan konkretisiert die Vorgaben der Landesplanung fachlich und räumlich für die Region Trier. Der regionale Raumordnungsplan für die Region Trier befindet sich zur Zeit in Neuaufstellung. Der aktuelle Entwurf datiert sich auf das Jahr 2014. Wie auch im Rahmen der Landesplanung, wird der Innenentwicklung eine hohe Bedeutung beigemessen, um die weitere Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und Leerstände und Brachflächen im Siedlungskörper zu vermeiden. Die Stadt Trier fungiert als Oberzentrum für die Region Trier und hat somit eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion inne.

Abb. 4: Ausschnitt Entwurf Regionaler Raumordnungsplan



Darstellung: Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. Entwurf Januar 2014, Kartenteil, aufgerufen unter: [https://www.plg-region-trier.de/images/phocadownload/ROPneu-E/rrop\\_beteiligungsverf\\_trier\\_land\\_schweich.pdf](https://www.plg-region-trier.de/images/phocadownload/ROPneu-E/rrop_beteiligungsverf_trier_land_schweich.pdf), Stand: 27.07.2023.

Der Stadt Trier werden die folgenden besonderen Funktionen zugewiesen:

- Besondere Funktion Wohnen
- Besondere Funktion Gewerbe
- Besondere Funktion Freizeit/ Erholung (Schwerpunkt Städtetourismus)

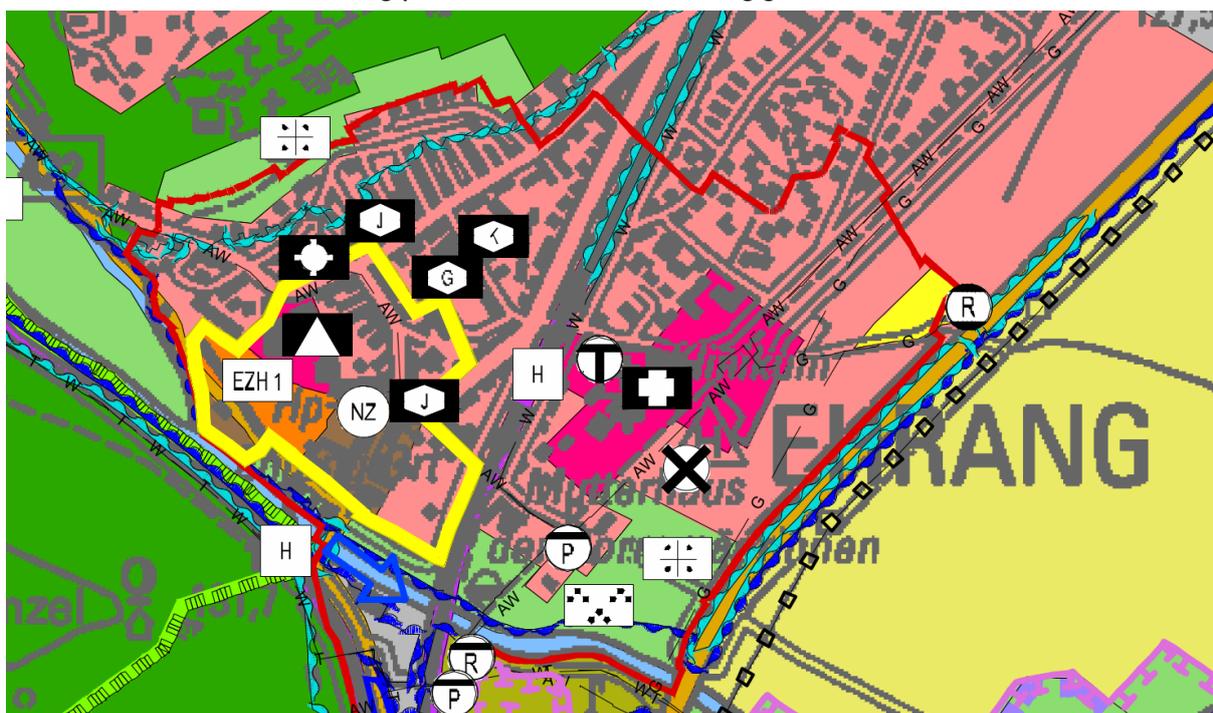
Die Stadt Trier ist darüber hinaus Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung. Das Untersuchungsgebiet wird im vorliegenden Entwurf des regionalen Raumordnungsplans als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz eingeordnet. „In den Vorbehaltsgebieten sollen die Belange eines vorbeugenden Hochwasserschutzes bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Alle Vorhaben, die zu Retentionsraumverlusten oder zu einer Erhöhung des Schadenspotenzials führen können, sollen vermieden werden. Langfristig soll in diesen Gebieten auf eine Reduzierung des Schadenspotenzials hingewirkt werden.“<sup>4</sup>

## 2.2.2 Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die beabsichtigte sowie die tatsächliche Nutzung der Flächen in ihren Grundzügen dar. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Trier (Stand: 05.02.2019) sind die Flächen des Geltungsbereiches der vorbereitenden Untersuchungen als Gemeinbedarfsfläche mit dem Schwerpunkt Krankenhaus (ehemaliges Klinikum) sowie als Wohnbauflächen (umliegende Wohnbebauung) dargestellt.

Abb. 5: Ausschnitt des Flächennutzungsplans im Bereich des Untersuchungsgebiets



Darstellung: Homepage der Stadt Trier, aufgerufen unter: <https://www.trier.de/bauen-wohnen/stadtplanung/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/>, Plandokument, Stand: 31.08.2023.

Darüber hinaus ist im östlichen Teil angrenzend an den Geltungsbereiche Wohnbaufläche dargestellt und im südlichen Teil eine Grünfläche mit einer Parkanlage und Freizeitgarten.

Weiterhin verläuft durch den Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen eine Hauptwasserleitung und mehrere Abwasserleitungen. Das gesamte Untersuchungsgebiet wird zudem als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen. Datengrundlage für das Grabungsschutzgebiet „Archäologisches

<sup>4</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. Entwurf Januar 2014, Textteil, aufgerufen unter: [https://www.plg-region-trier.de/images/phocadownload/ROPneu-E/Textband\\_kpl070214.pdf](https://www.plg-region-trier.de/images/phocadownload/ROPneu-E/Textband_kpl070214.pdf) (Stand: 27.07.2023).



### 2.2.3 Hochwasser und Wasserschutzzonen

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchung liegt in der Nähe des Fluss Kyll, welcher unweit des Gebiets in die Mosel mündet. Die Kyll ist ein ca. 127 km langer Nebenfluss der Mosel und durchfließt von Belgien ausgehend die Landkreise Euskirchen, Vulkaneifel, Bitburg-Prüm und Trier-Saarburg und hat ihren Mündungsort in Trier-Ehrang. Er ist ein Gewässer II. Ordnung und einer der längsten Flüsse von Rheinland-Pfalz. Während der Flutkatastrophe im Juli 2021 führte die Kyll mit einem Pegel von 5,90 m und einer Abflussmenge von 450 Kubikmeter / Sekunde die höchsten Werte seit Beginn der Aufzeichnungen. Dies führte zu schwerwiegenden Überschwemmungen im Einzugsgebiet und am Mündungsort Trier-Ehrang. Der Ort der vorbereitenden Untersuchungen ist gesetzlich jedoch nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Dies betrifft lediglich das direkte Umfeld des Flusses. Östlich des Gebiets ist die landwirtschaftliche Nutzfläche als Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Mosel ausgewiesen. Die Hochwassergefahrenkarte weist für das Gebiet eine potenzielle Überschwemmung durch Druckwasser mit einem Pegel von 11,80 m aus. Die Daten sind auf dem Stand vom Mai 2021, also vor der Flutkatastrophe.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich gänzlich in einem Risikogebiet im Sinne des § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb von Überschwemmungsgebieten, auch als überschwemmungsgefährdetes Gebiet bezeichnet. Das Gelände kann in diesen Bereichen von einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) oder bei Extremereignissen überflutet werden.

**Abb. 7: Hochwassergefahrenkarte für den Bereich des Untersuchungsgebietes**



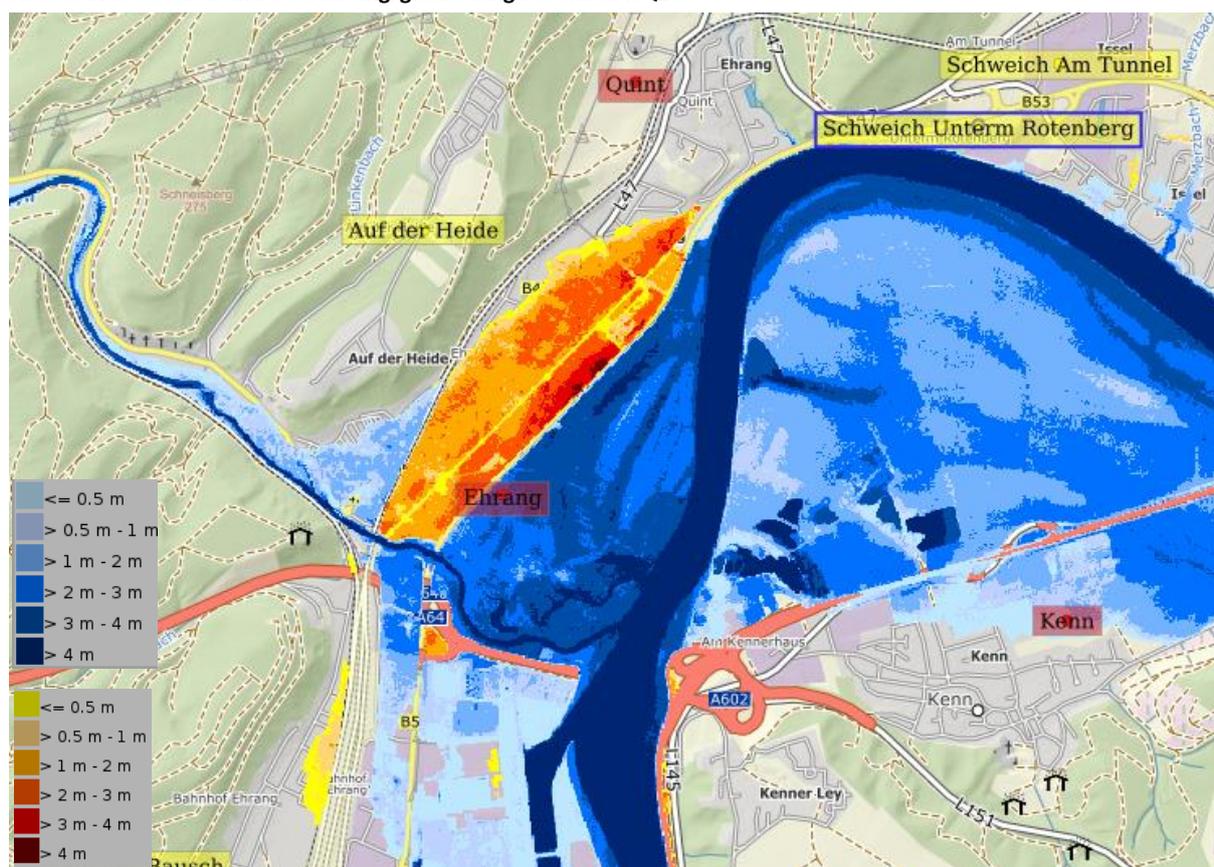
Darstellung: Geoportal Stadt Trier, aufgerufen unter: <https://geoportal.trier.de/trier/index.php?service=umwelt>, Stand: 01.08.2023.

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt für das Gebiet bei einem HQ100 (Hochwasserereignis, das mit der Wahrscheinlichkeit von 1/100 jedes Jahr erreicht oder überschritten wird) eine Überflutungsgefährdung von 2-3 m. Dies entspricht einer mittleren Überflutungsgefahr. Bei einem deutlich wahrscheinlicheren HQ10 beträgt die Überflutungsgefährdung für das Gebiet 0,5-1 m und ist somit als geringe Gefahr einzustufen. Bei einem HQ100 sind im Untersuchungsgebiet hauptsächlich Wohnbauflächen und eine kleinere Gewerbeflächen vom Hochwasser betroffen.

Zur Hochwasservorsorge befinden sich östlich entlang der Mosel und südlich an weiten Teilen der Kyll Deiche und Wände, welche bei einer Überschwemmung den Ortsteil schützen sollen. Ehrang ist zudem bei einem Starkregenereignis einer hohen Gefahr durch Sturzfluten ausgesetzt.

Zur Hochwasservorsorge werden zudem regelmäßig auf der Website der Stadt Ehrang/Quint Aktuelle Hochwasserinformationen der Stadt Trier für die Bürger Ehrang veröffentlicht. Aufgrund der Gefahren durch Hochwasser sollte eine entsprechende Bauvorsorge durch eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise getroffen werden.

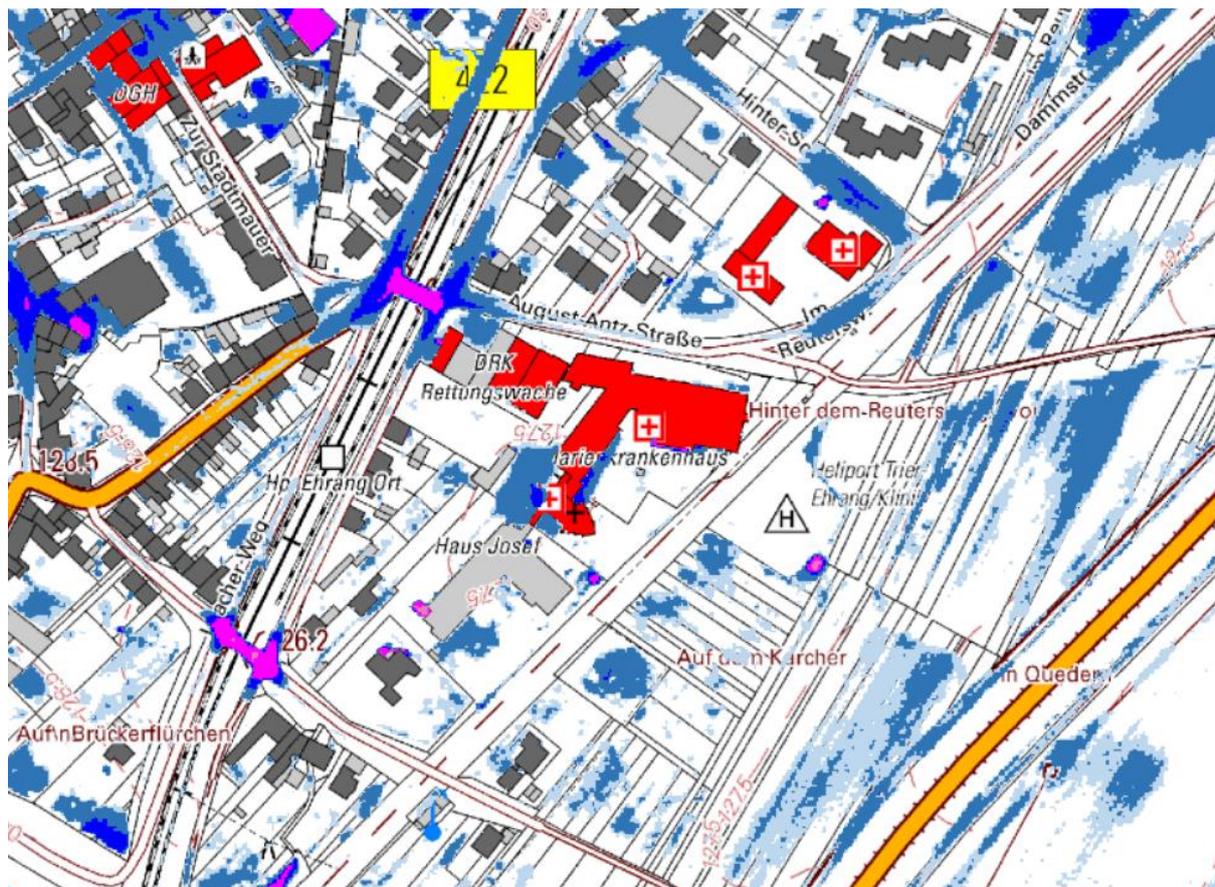
**Abb. 8: Wassertiefen und Überflutungsgefährdung bei einem HQ100**



Quelle: Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand: 01.08.2023.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich zudem drei Tiefpunkte, die bei Starkregenereignissen gefährdet sind. Diese befinden sich der August-Antz-Straße (vor der Bahnunterführung), entlang der Straße „Hinter Schlaw“ und um die Kapelle. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (> 40 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde) werden hier Wassertiefen bis zu 0,5 m erreicht, bei extremen Ereignissen (> 80 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde) Wassertiefen bis zu 1 m.

Abb. 9: Sturzflutkarte im Bereich des Untersuchungsgebietes



Quelle: Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722&contextId=107269>, Stand: 14.12.2023.

## 2.2.4 Sonstige Konzepte

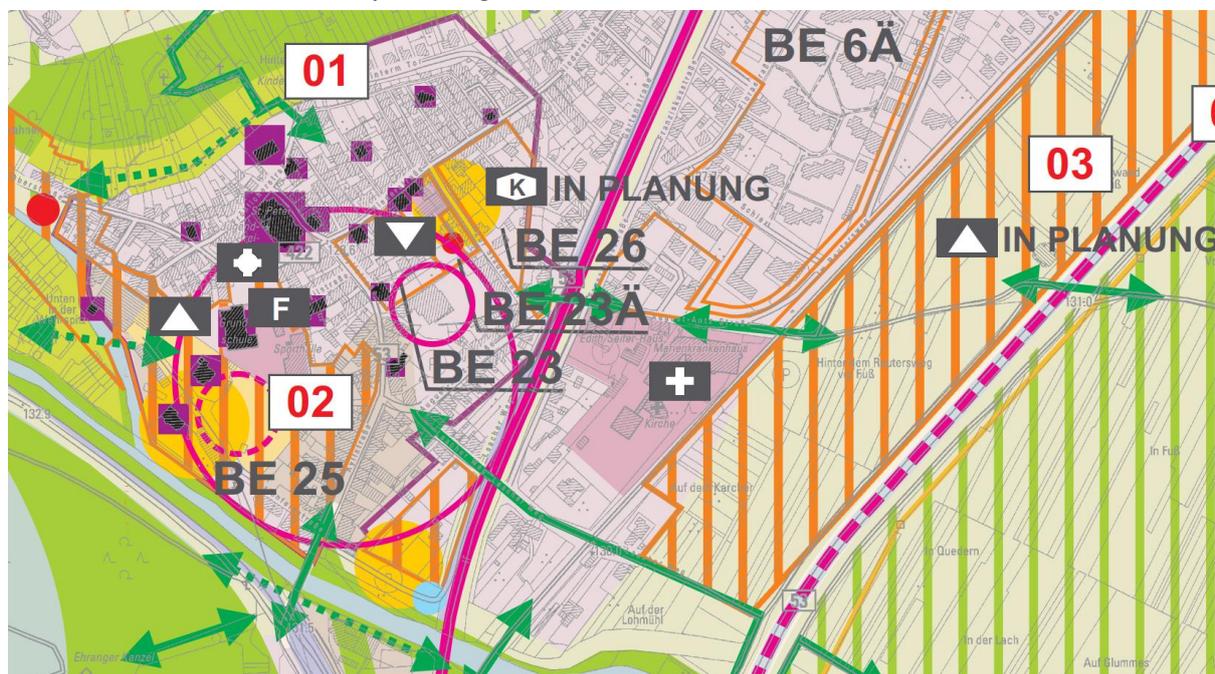
### Stadtteilrahmenplan Ehrang/ Quint

Der Stadtteilrahmenplan Ehrang/ Quint gibt als informelles Planungsinstrument Leitlinien und Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Ortsbezirks vor. Als Oberziel wird darin „Ehrang-Quint präsentiert sich als sauberer und lebenswerter Stadtteil“ formuliert. Für das Untersuchungsgebiet ist hierbei das Leitziel „Impulse für den Ortsbezirk durch Siedlungsentwicklung“ zu schaffen von Belang. U.a durch Konversion sollen Entwicklungsimpulse geschaffen werden und die Wohnfunktion und die Siedlungsinfrastruktur gesichert werden. Hierbei soll die Entwicklung von zentrumsnahen Wohnungsangeboten für junge Familien und Seniorenberücksichtigt und ein nachhaltiges Bauflächenmanagement, um den Flächenverbrauch kontinuierlich zu reduzieren, entwickelt werden. Der östliche Teilbereich des Untersuchungsgebiets (ehem. Hubschrauberlandeplatz und Parkplatz) ist in der plangrafischen Darstellung als Bereich für die Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung/ Arrondierung) vorgeschlagen.

Im Bereich des Verkehrs ist für das Untersuchungsgebiet v.a. der Bereich des Rad- und Fußwegenetzes von Bedeutung. So sollen bspw. „die Verbindungen zwischen der Siedlung und den Landschaftsräumen [...] gestärkt und entwickelt werden. Hierzu gehört die Führung auf kurzer, möglichst direkter Strecke in einem sicheren und attraktiv gestalten Straßenraum mit fahrradfreundlichen Querungshilfen an

Knotenpunkten sowie eine eindeutige Wegweisung.“<sup>5</sup> Die August-Antz-Straße soll hierbei als eine solche Wegeverbindung fungieren.

Abb. 10: Ausschnitt Stadtteilrahmenplan Ehrang/ Quint



Darstellung: Stadt Trier, Stadtplanungsamt: Stadtteilrahmenplan Ehrang/ Quint, 14.12.2011, S. 68.

### Städtebauliche Erneuerung

In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet befindet sich das Städtebaufördergebiet „Ortskern Ehrang“. Es umfasst den historischen Ortskern und ist etwa 13,35 Hektar groß.<sup>6</sup> Der Ortskern von Ehrang ist seit 1992 städtebauliches Sanierungsgebiet und wird seit 2020 im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert. Zentrale Ziele des Konzeptes sind – aufbauend auf der ersten Rahmenplanung 1989 – unter anderem:

- Erhaltung der örtlichen Siedlungsstruktur
- Verkehrsentlastung
- Umgestaltung von Verkehrs- und Freiflächen
- Modernisierung der Bausubstanz
- Neugestaltung des ehemaligen Mühlengeländes
- Ökologische Maßnahmen und Ausbau der naturräumlichen Einbindung
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur.

Zum Erreichen dieser Ziele wurden diverse Maßnahmen umgesetzt und sowohl das Sanierungsgebiet als auch das Städtebauförderungsprogramm befinden sich im Abschluss.

### Spielraumleitplanung

<sup>5</sup> Stadt Trier, Stadtplanungsamt: Stadtteilrahmenplan Ehrang/ Quint, 14.12.2011, S. 63.

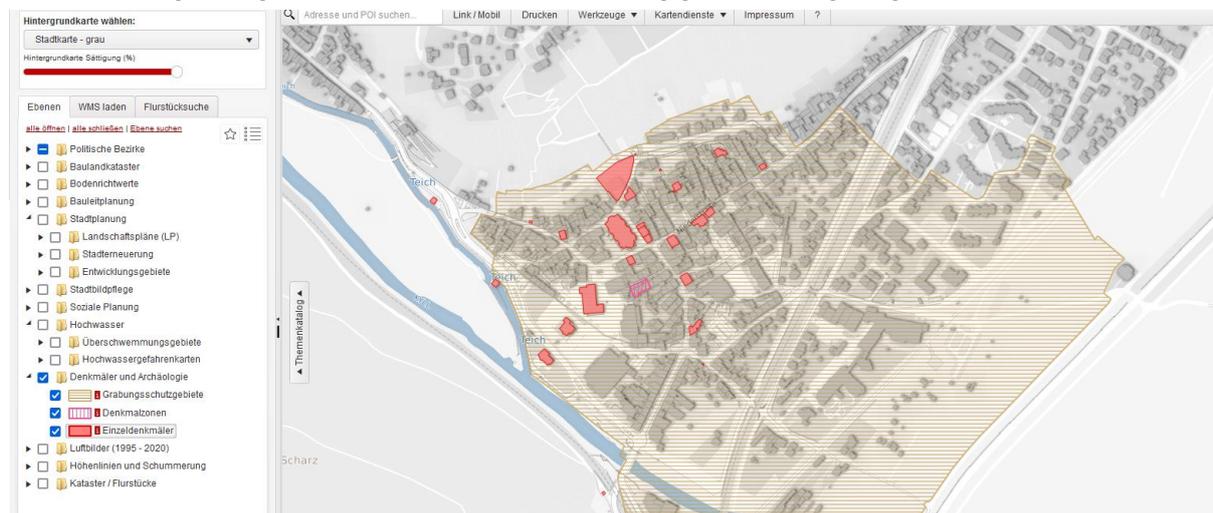
<sup>6</sup> Vgl. Homepage der Stadt Trier, aufgerufen unter: <https://www.trier.de/bauen-wohnen/stadtplanung/soziale-stadt/soziale-stadt-trier-ehrang/>, Stand: 01.08.2023.

Im Rahmen der Spielraumleitplanung für den Stadtteil Ehrang wurde das vorhandene Spielraumangebot analysiert. Hierbei wurde deutlich, Spielraumlücken im Bereich Sportmöglichkeiten, aber auch in den Bereichen Eltern-Kind-Spielräume und Phantasieräume bestehen. Für einen Teilbereich des Untersuchungsgebietes (östlich des ehem. Klinikums und des Radweges) wurde folgender Handlungsbedarf formuliert: „Mittelfristig ist auf einen Lückenschluss bei den Sportmöglichkeiten im Bereich zwischen Radweg und B 53 hinzuwirken. Dieses Areal ist als Prüffläche für Wohnungsbau im Flächennutzungsplan aufgeführt. Kommt es zu einem Bebauungsplanverfahren in diesem Bereich, ist eine Bolzplatzfläche einzuplanen.“ Vor diesem Hintergrund gibt es bereits Überlegungen, auf den städtischen Flächen des ehem. Krankenhaus-Parkplatzes Sport- und Freizeitmöglichkeiten einzurichten. Konkret wird derzeit im Rahmen des Fluthilfe-Projekts der Diakonie, das der Gemeinwesenarbeit Ehrang zugeordnet ist, für diese Fläche die Errichtung eines Sportparcours und Gemeinschaftsgartens angedacht. Hierzu haben bereits Abstimmungen mit verschiedenen Akteuren stattgefunden.

## 2.2.5 Denkmäler und Archäologie

Das gesamte Gebiet der vorbereitenden Untersuchung befindet sich im Bereich eines Grabungsschutzgebiets. Ein solches Gebiet wird ausgewiesen, wenn unter der Erde verborgene Kulturdenkmäler vermutet werden. Vorhaben, welche diese Denkmäler gefährden können, bedürfen einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Das Grabungsschutzgebiet „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“ ist in 13 Zonen unterteilt. Der Teilbereich in Ehrang ist dabei die 12. Zone und trägt den Namen „Treverisch-römische Siedlungskerne“. Die Denkmalschutzbehörde wird in diesem Bereich standardmäßig in jedes Bauvorhaben eingebunden. Wenn wertvolle archäologische Funde zu erwarten sind, kann zudem eine Grabung zur Auflage gemacht werden. Denkmalzonen oder Einzeldenkmäler sind im Untersuchungsgebiet jedoch nicht verortet.

**Abb. 11: Grabungsschutzgebiete und Denkmäler im Untersuchungsgebiet und Umgebung**



Quelle: Geoportal Stadt Trier, aufgerufen unter: [https://geoportal.trier.de/trier/index.php?lang=de&zl=10&x=330121.97503884&y=5513923.7035969&bl=stadtkarte2019sw&bo=1&lo=1,0.7&layers=stadtgrenze,denkmal\\_gsg&service=bauen](https://geoportal.trier.de/trier/index.php?lang=de&zl=10&x=330121.97503884&y=5513923.7035969&bl=stadtkarte2019sw&bo=1&lo=1,0.7&layers=stadtgrenze,denkmal_gsg&service=bauen), Stand: 01.08.2023.

Das Areal des Krankenhauses liegt an einer antiken Ausfallstraße, deren einstiger Trasse noch heute die Straße „Im Reutersweg“ folgt. An dieser Straße erstreckten sich römerzeitliche und frühmittelalterliche Gräber. Ein spätrömisch-frühmittelalterliches Gräberfeld ist in der etwas südlich des Krankenhausareals gelegenen Flur „Karcher“ nachgewiesen.

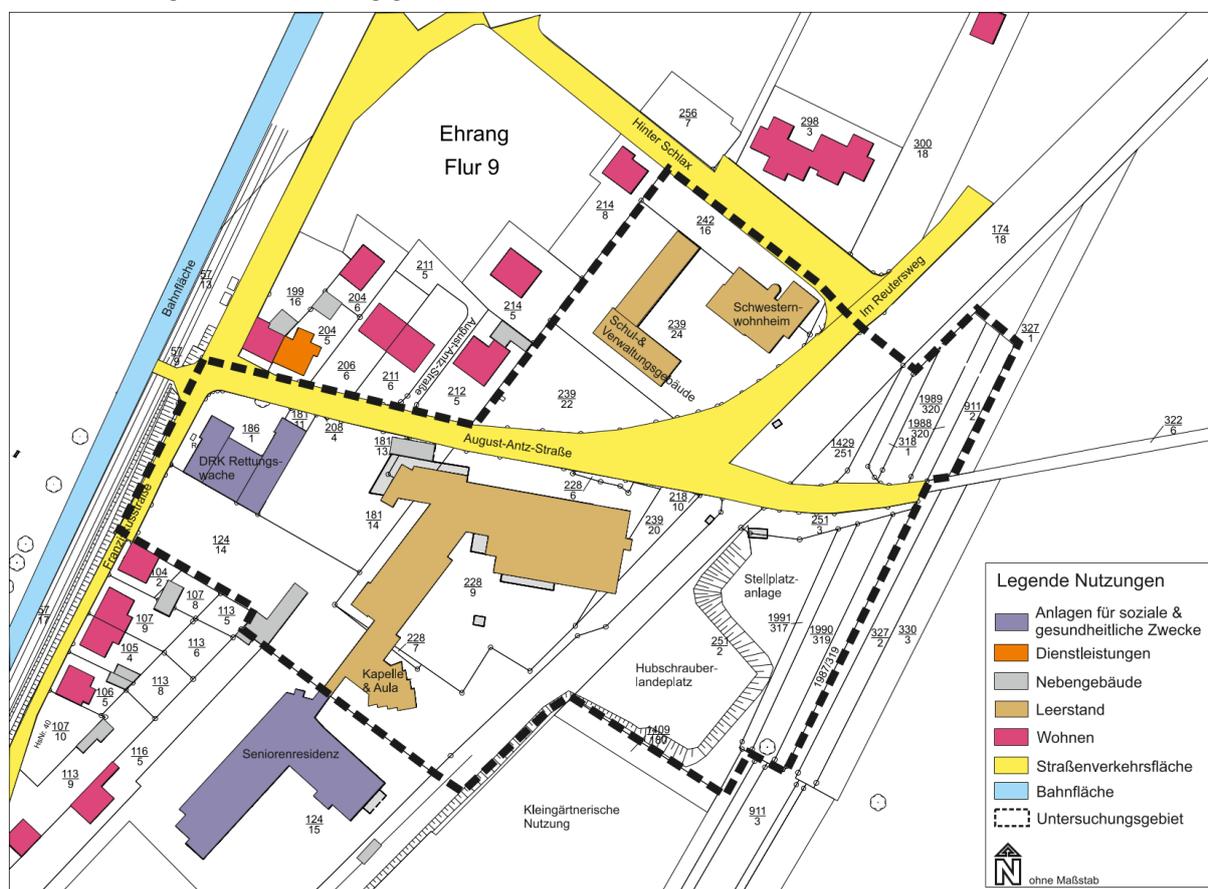
## 2.3 Nutzungen

### 2.3.1 Nutzungen im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet war bis zur Nutzungsaufgabe vor allem durch das Klinikum Mutterhaus geprägt. Das Klinikum, das Schul- und Verwaltungsgebäude sowie das Schwesternhaus stehen aktuell leer. Mit der Nutzungsaufgabe geht ein Funktionsverlust für das gesamte Gebiet einher. Im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich die DRK-Rettungswache und das DRK-Heim des Deutschen Roten Kreuzes. In Folge der Flutkatastrophe wurde eine Radiologische Praxis zwischen der DRK-Rettungswache und dem Krankenhaus-Hauptgebäude bis auf die Bodenplatte abgerissen. Ein Ersatzbau wurde bislang nicht errichtet.

Die großumfänglichen Leerstände prägen das Untersuchungsgebiet in negativer Weise.

**Abb. 12: Nutzungen im Untersuchungsgebiet und Umfeld**



Darstellung: FIRU mbH, 2023, auf Basis von: Digitale Stadtgrundkarte Stadt Trier.

### 2.3.2 Nutzungen im Umfeld des Untersuchungsgebietes

Nördlich an das Untersuchungsgebiet grenzt Wohnnutzung an. Während der Bereich zwischen August-Antz-Straße von freistehenden 2-3-geschossige Mehrfamilienhäusern und einem Betrieb für Landwirtschaft geprägt ist, befindet sich nördlich der Straße Hinter Schlix eine Siedlung mit Großwohnkomplexen (Florastraße). Die Gebäude sind gestaffelt und bis zu 6 Geschosse hoch.

An der östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes grenzt eine große landwirtschaftliche Nutzfläche und eine Kleingartenanlage an. Zudem verläuft am östlichen Rand des Gebiets ein Radweg. Im Süden des Gebiets grenzt eine 1–2-geschossige Wohnbebauung und ein 7-geschossiges Seniorenheim an. Das Seniorenheim war ebenfalls von der Hochwasserkatastrophe betroffen, ist mittlerweile aber wieder vollständig renoviert und geöffnet.

Im Westen ist das Untersuchungsgebiet vollständig durch die Bahnlinie begrenzt. Es gibt eine Unterführung, um die gegenüberliegende Seite zu erreichen. Dort findet man hauptsächlich Wohnnutzung und kleinere gewerbliche Nutzungen vor.

Es wird deutlich, dass große Teile der Umgebungsnutzung durch kleinstädtische Wohnnutzung sowie von Landwirtschaft geprägt sind.

## 2.4 Erschließung und Verkehrssituation

### 2.4.1 Motorisierter Individualverkehr

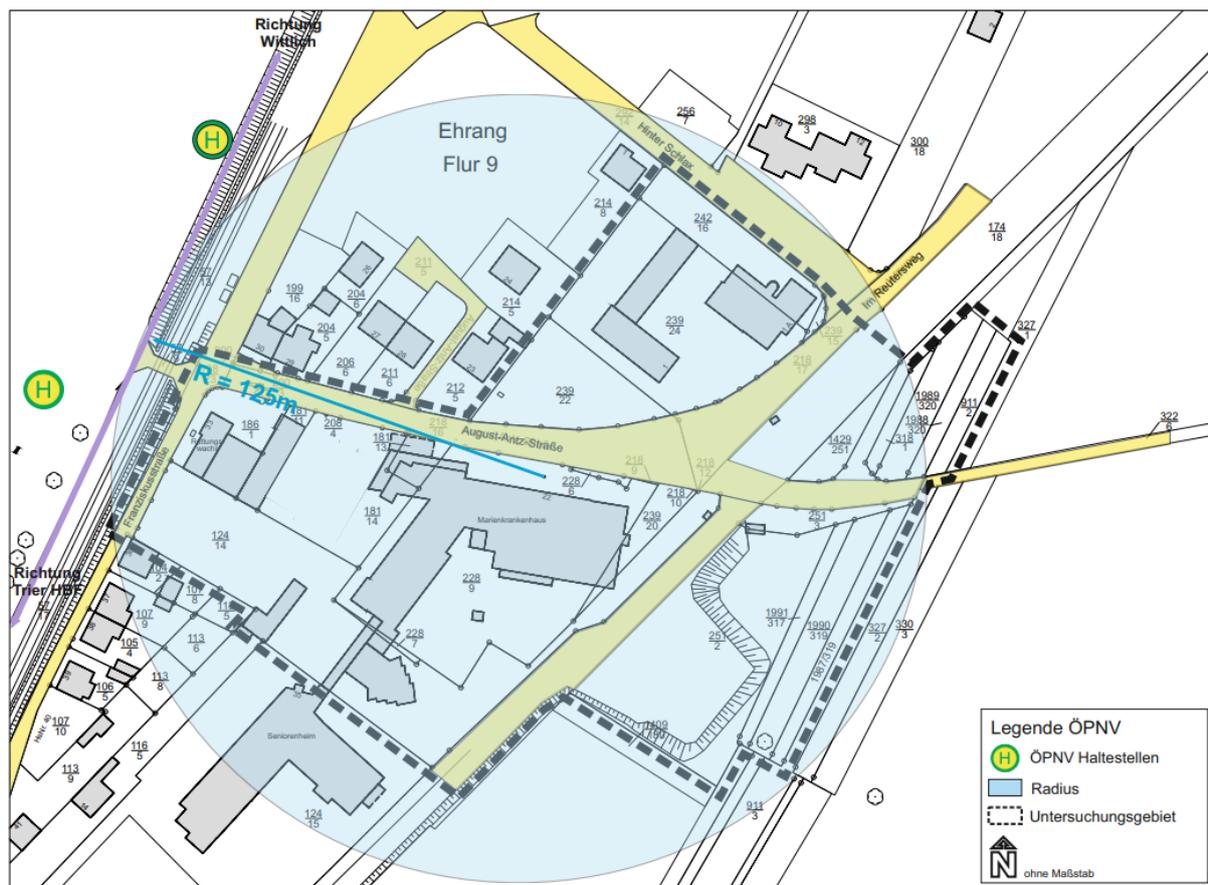
Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen ist für den motorisierten Individualverkehr über die August-Antz-Straße erschlossen. Die Verbindung zum historischen Ortskern wird durch eine sehr schmale und als unübersichtlich zu beurteilende Bahnunterführung hergestellt. Von der anderen Seite des Bahnübergangs ist die August-Antz-Straße nur schwer als öffentliche Straße/ Durchfahrt zu identifizieren. Zudem ist diese Durchfahrt als Einbahnstraße geregelt, möchte man aus dem Gebiet wieder hinausfahren, muss man die Unterführung des Laacher Weg (südwestlich) nutzen. Weiter nördlich gelegen kann man das Gebiet zudem über die Niederstraße erreichen, welche wiederum durch eine Unterführung in die Franziskusstraße mündet, die parallel zu den Bahngleisen verläuft. Diese Zufahrt ist außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegen. Die Quinter Straße führt nach Norden unmittelbar zur L47, welche einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 53 ermöglicht und eine direkte Verbindung nach Trier schafft. Durch diese Bundesstraße erreicht man zudem die Anschlüsse an die A602 und die A64. Die Niederstraße schließt östlich an die Bundesstraße 422, welche Richtung Kordel und Welschbillig führt.

Bei den weiterhin im Untersuchungsgebiet befindlichen Straßen „Im Reuterweg“ und „Hinter Schlax“ handelt es sich um kleinere Anliegerstraßen, welche eine reine Erschließungsfunktion erfüllen. Die August-Antz-Straße mündet in Höhe des Klinikums in einem Feldweg.

### 2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen durch den naheliegenden Bahnhof „Ehrang Ort“ gut bedient. Dort verkehrt die Regionalbahn in regelmäßigen Abständen nach Trier Hbf, Koblenz Hbf, Wittlich Hbf und nach Luxembourg.

Abb. 13: Bushaltestellen in der Nähe des Untersuchungsgebietes



Darstellung: FIRU mbH, 2023, auf Basis von: Digitale Stadtgrundkarte Stadt Trier.

Bushaltestellen sind im Untersuchungsgebiet keine vorhanden. Der nächstgelegene Bushaltepunkt befindet sich auf der anderen Seite der Bahnlinie und heißt „Mutterhaus Ehrang“. Von dort aus verkehren in regelmäßigen Abständen die Buslinien 8 und 87, welche nach Quint und Schweich fahren sowie die Linie 27 in Richtung Daufenbach. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die gleichnamige Bushaltestelle für die Verbindung Richtung Westen. Auch dort fahren die Linien 8 und 87, Richtung Mariahof und Porta Nigra. Die Busse verkehren ab 07:27 Uhr morgens (von Montag bis Freitag) bis 18:47 abends in regelmäßigen Abständen.

Auch wenn im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen – auch seiner geringen Größe geschuldet – keine ÖPNV-Versorgung vorhanden ist, wird die ÖPNV-Versorgung als ausreichend eingeschätzt. Die in fußläufiger Erreichbarkeit vom Untersuchungsgebiet vorhandenen Bushaltestelle und der Bushaltepunkt werden regelmäßig und gut bedient. Somit ist eine gute Erreichbarkeit des Gebiets durch den ÖPNV festzustellen.

An dieser Stelle wurden die beiden o. g. Haltestellen exemplarisch betrachtet, da diese zum Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen am nächsten liegen. Diese befinden sich in einer angemessenen Erreichbarkeit vom Untersuchungsgebiet aus. Im Ortsteil Trier Ehrang befinden sich weitere Bushaltestellen, auf die nicht im Einzelnen eingegangen wird, da diese aufgrund ihrer Entfernung fußläufig nicht erreichbar wären.

### 2.4.3 Fußgänger und Radverkehr

Sowohl die August-Antz-Straße als direkte Zufahrt in das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen als auch der Reutersweg verfügen über straßenbegleitende Gehwege. Erstere verfügt über beidseitige Gehwege, der Reutersweg nur über einen rechtsseitigen Gehweg entlang des Geländes des Schul- und Verwaltungsgebäudes und des Schwesternwohnheims. Die Anwohnerstraße „Hinter Schlax“ hinter den beiden Leerständen verfügt über einen beidseitigen Gehweg. Gesonderte Fußwege finden sich derzeit nicht im Gebiet. Jedoch verläuft zwischen Klinikgelände und Parkplatz ein asphaltierter Radweg (Mosel-Radweg) der Perl und Koblenz miteinander verbindet. Dieser ist auch als solcher ausgemalnt.

**Abb. 14: August-Antz-Straße (li) und Im Reutersweg (re)**



Quelle: FIRU mbH, 2023.

Die Querbarkeit der August-Antz-Straße ist aufgrund der geringen Befahrung durch Fahrzeuge problemlos möglich. Einen Fußgängerüberweg gibt es im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen nicht. Die Gehwegbereiche in der August-Antz-Straße und im Hinter Schlax sind jedoch zu knapp bemessen. Teilweise ist eine Begegnung Fußgänger – Fußgänger ohne Ausweichen auf die Fahrbahn nicht möglich. Auch darüber hinaus sind die Gehwege nicht sehr breit, jedoch – zumindest auf der rechten Seite der August-Antz-Straße ausreichend.

Abb. 15: Fuß- und Radweg östlich des Klinikums (li) und Enger Gehweg August-Antz-Straße (re)



Quelle: FIRU mbH, 2023.

Insbesondere der Gehweg im Reuterwegs weist einen sehr schlechten Zustand auf, welcher durch zahlreiche Löcher und losen Beton gekennzeichnet ist. Die restlichen Gehwege sind in einem ordnungsgemäßen Zustand, hervorzuheben ist dabei vor allem der rechtsseitige Gehweg in der August-Antz-Straße. Dieser wurde im Zuge des Anbaus des Klinikums erneuert und weist einen guten, neuwertigen Zustand auf.

Ähnliches gilt für den als Fuß- und Radweg, welcher östlich am ehemaligen Klinikum Mutterhaus vorbeiführt. Dieser asphaltierte Weg ist in einem sehr guten, teils neuwertigen Zustand und wird von den Bewohnern vor Ort auch rege in Anspruch genommen.

Aus den genannten Umständen ist die Barrierefreiheit im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen verbesserungswürdig. In weiten Teilen der drei Straßen sind die Gehwegbreiten sehr schmal bemessen, sodass diese für mobilitätseingeschränkte Personen, die Hilfsmittel benutzen oder mit Begleitpersonen unterwegs sind, nur eingeschränkt oder gar nicht nutzbar sind. Darüber hinaus ist der schlechte Zustand der Gehwege für die Barrierefreiheit von Nachteil.

#### 2.4.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist eine größere, private Stellplatzanlage vorhanden. Diese befindet sich westlich des Klinikums. Es handelt sich dabei um den ehemaligen Besucherparkplatz des Klinikums, welcher gegen eine Gebühr genutzt werden konnte. Nördlich davon befindet sich eine geschotterte Fläche in städtischem Eigentum, die als Mitarbeiterparkplatz für die Krankenhausangestellten diente. Darüber hinaus befinden sich vor dem Schul- und Verwaltungsgebäude eine Reihe Parkplätze. Hinter dem Schwesternwohnheim befinden sich ebenfalls Parkplätze, welche jedoch für die Bewohner der angrenzenden Wohngebäude reserviert sind.

Darüber hinaus verfügen die Straßen nicht über Haltebuchten o.ä.. Die privaten Stellplätze beschränken sich auf einzelne Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken bzw. vereinzelt Garagen. Das öffentliche Parkgeschehen findet somit entlang der Straßen entsprechend der Straßenverkehrsordnung statt.

## 2.4.5 Technische Versorgungsinfrastruktur

Innerhalb der Straßenräume befinden sich Telekommunikationslinien, die die Gebäude im Untersuchungsgebiet an das Telekommunikationsnetz anschließen.

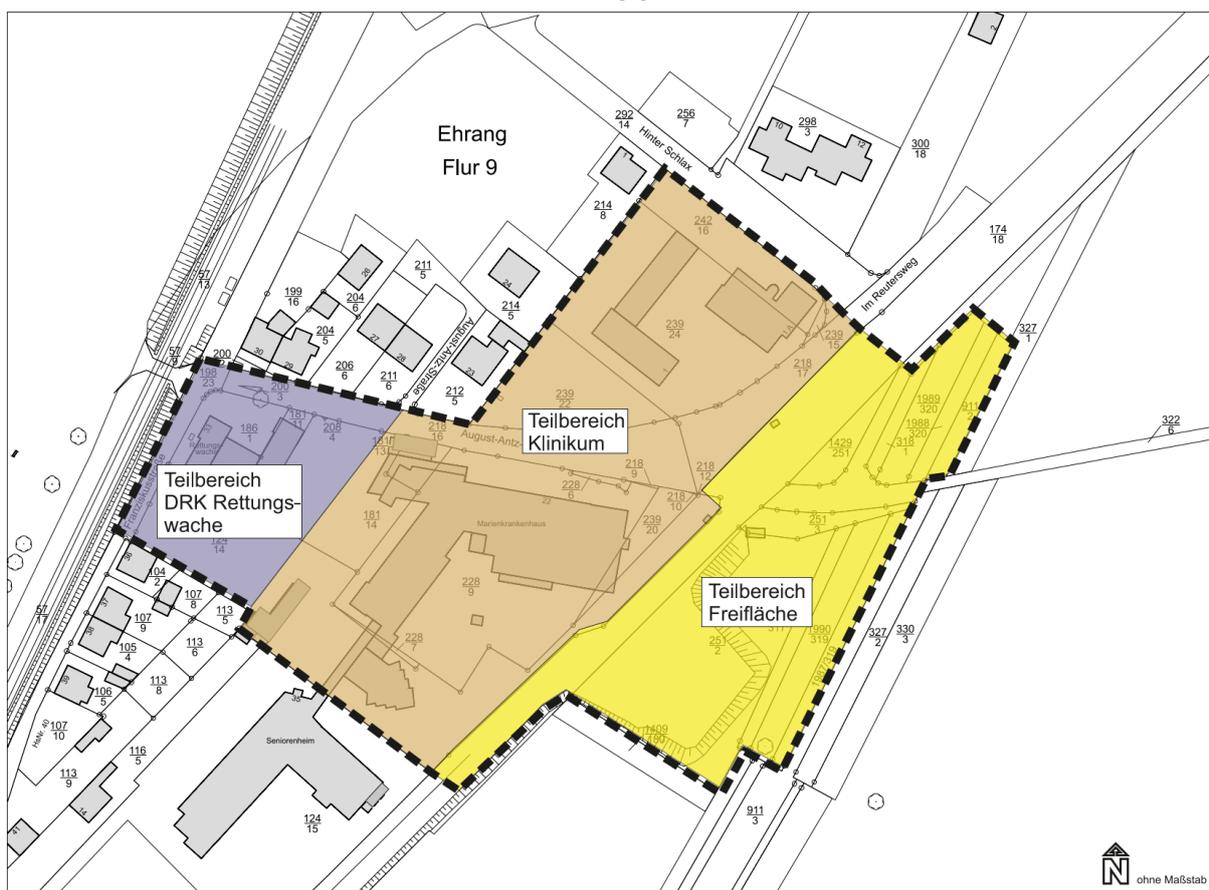
Östlich, außerhalb des Untersuchungsgebietes verläuft eine Gashochdruckleitung.

## 2.5 Bebauung

### 2.5.1 Bebauungsstruktur und Stadtbild

Die Bebauungsstruktur im Untersuchungsgebiet stellt sich sehr heterogen dar. Die zentral durch das Untersuchungsgebiet verlaufende August-Antz-Straße entfaltet zudem eine Trennwirkung, sowohl nach Nutzung als auch der Bebauungsstruktur. Analog zur festgestellten Nutzung ist auch bezüglich der Bebauungsstruktur eine Dreiteilung festzustellen:

**Abb. 16: Strukturelle Teilbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes**



Darstellung: FIRU mbH, 2023, auf Basis von: Digitale Stadtgrundkarte Stadt Trier.

### Teilbereich ehemaliges Klinikum Mutterhaus Ehrang

Das ehemalige Klinikum Mutterhaus ist von großen Gebäuden geprägt, die eine sehr heterogene Struktur aufweisen. Das Klinikum Mutterhaus wurde 1903 erbaut und über die Jahre immer wieder um neue Anbauten sowie Gebäude erweitert und ergänzt. Ein Großteil dieser Anbauten/ Erweiterungen stammt aus den 1960er Jahren. Es fanden immer wieder Modernisierungen und Instandsetzungen statt. Von

dem ursprünglichen Klinikgebäude von 1903 ist heute nur noch eine geringe Substanz vorhanden. Der baulichen Genese ist im Sinne der Bebauungsstruktur kein klares Schema abzuleiten. Insgesamt handelt es sich um einen massiven Großbaukörper mit Flachdach. Durch klare Bebauungskanten entsteht jedoch ein geordneter Raumeindruck. Bei dem nördlich gelegenen Schul- und Verwaltungsgebäude aus dem Jahr 1959 handelt es sich um ein L-förmiges Gebäude mit Satteldach. Das im Jahr 1970 erbaute Schwesternwohnheim ergänzt den Teilbereich als weiterer Solitärbaukörper mit Flachdach. In der Mitte des Verwaltungsgebäudes und des Schwesternwohnheims entsteht durch die Anordnung der Gebäude ein kleiner Innenhof, welcher jedoch komplett versiegelt ist und größtenteils als Stellplatzfläche genutzt wurde.

**Abb. 17: Bebauung im Teilbereich Klinikum Mutterhaus (Klinikum li, Schul- und Verwaltungsgebäude re)**



Quelle: FIRU mbH, 2023

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Teilbereich Klinikum Mutterhaus ist sehr heterogen. Wie in der obigen Abbildung zu erkennen, weisen die Gebäude unterschiedliche Höhen auf. Hierbei bildet das Klinikum mit 6 Geschossen das Maximum an Höhe, gefolgt von dem Schwesternwohnheim mit 5 Geschossen. Das Schul- und Verwaltungsgebäude ist mit nur 2 Geschossen das niedrigste. Das Hauptgebäude ist besonders aufgrund seiner Größe und Kubatur ortsbildprägend.

### **Teilbereich DRK Rettungswache**

Unmittelbar angrenzend an das ehemalige Klinikum Mutterhaus befindet sich die DRK-Rettungswache des Ortsverein Ehrang. Das Gebäude aus dem Jahr 1986 bzw. 2002 ist leicht U-förmig angeordnet und weist eine Gebäudehöhe von 1-2-Geschossen auf. Durch die Gebäudestruktur entsteht vor dem Gebäude ein kleiner Innenhof, welcher komplett versiegelt ist. Direkt angrenzend an die Rettungswache befand sich bis vor kurzem noch ein Anbau des Klinikums in dem die Radiologie untergebracht war. Dieser wurde jedoch nach der Flutkatastrophe im Jahr 2021 abgerissen. Hinter dem Gebäude befindet sich im Teilbereich noch eine Zufahrt für die Anlieferung des ehemaligen Klinikums Mutterhaus mit seitlich angrenzenden Parkplätzen. Diese wird nun als Anlieferungszufahrt für die Seniorenresidenz genutzt.

**Abb. 18: Bebauung im Teilbereich DRK Rettungswache (li) und Zufahrt zu ehem. Klinikum/ Seniorenresidenz (re)**



Quelle: FIRU mbH, 2023

## 2.5.2 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand des Klinikum Mutterhauses ist als schlecht zu beurteilen. Durch die Flutkatastrophe wurden der Keller und das Erdgeschoss stark beschädigt. Dies gilt dabei sowohl für die äußere als auch die innere Gebäudesubstanz. Die restlichen Etagen befinden sich jedoch in einem stabilen Zustand und sind teilweise auch erst renoviert worden (vgl. Abbildung unten).

**Abb. 19: Gebäudezustand (innen) Teilbereich Klinikum Mutterhaus**



Quelle: FIRU mbH, 2023.

Das Schwesternwohnheim ist im Keller ebenfalls schwer von der Flutkatastrophe getroffen worden. Ansonsten weist dies jedoch von innen eine relativ gute Substanz auf, von außen besteht allerdings Renovierungsbedarf (Abbildung unten (re)). Das Schul- und Verwaltungsgebäude ist in einem so schlechten Zustand, dass hier von einem Abriss ausgegangen werden muss. Insofern besteht für diesen Teilbereich ein großer Sanierungsbedarf, um die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wieder herzustellen.

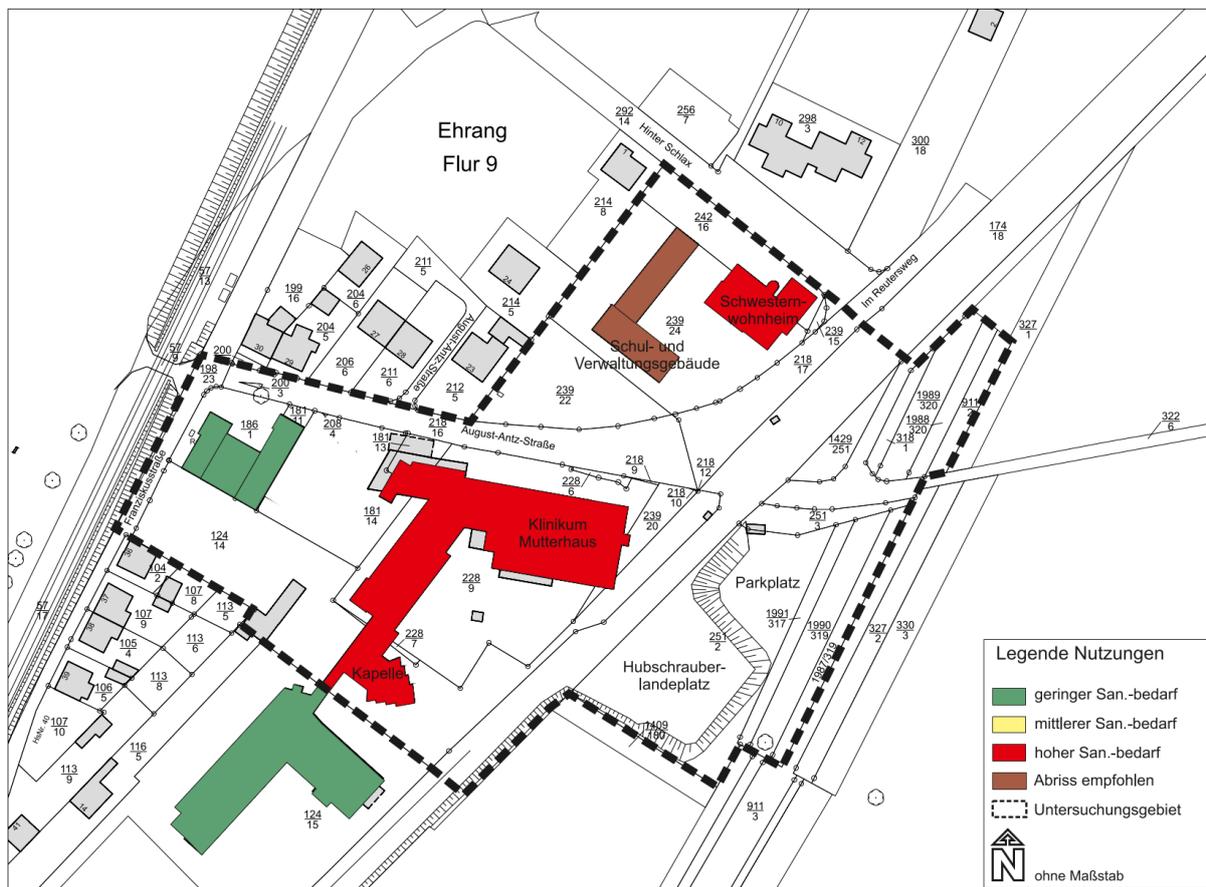
**Abb. 20: Renovierter Innenbereich Klinikum Mutterhaus (li) und Außenansicht Schwesternwohnheim (re)**



Quelle: FIRU mbH, 2023.

Auch die DRK-Rettungswache war vom Hochwasserereignis im Jahr 2021 betroffen. Die Gebäude wurden jedoch zwischenzeitlich saniert und befinden sich entsprechend in einem sehr guten Zustand.

**Abb. 21: Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet**

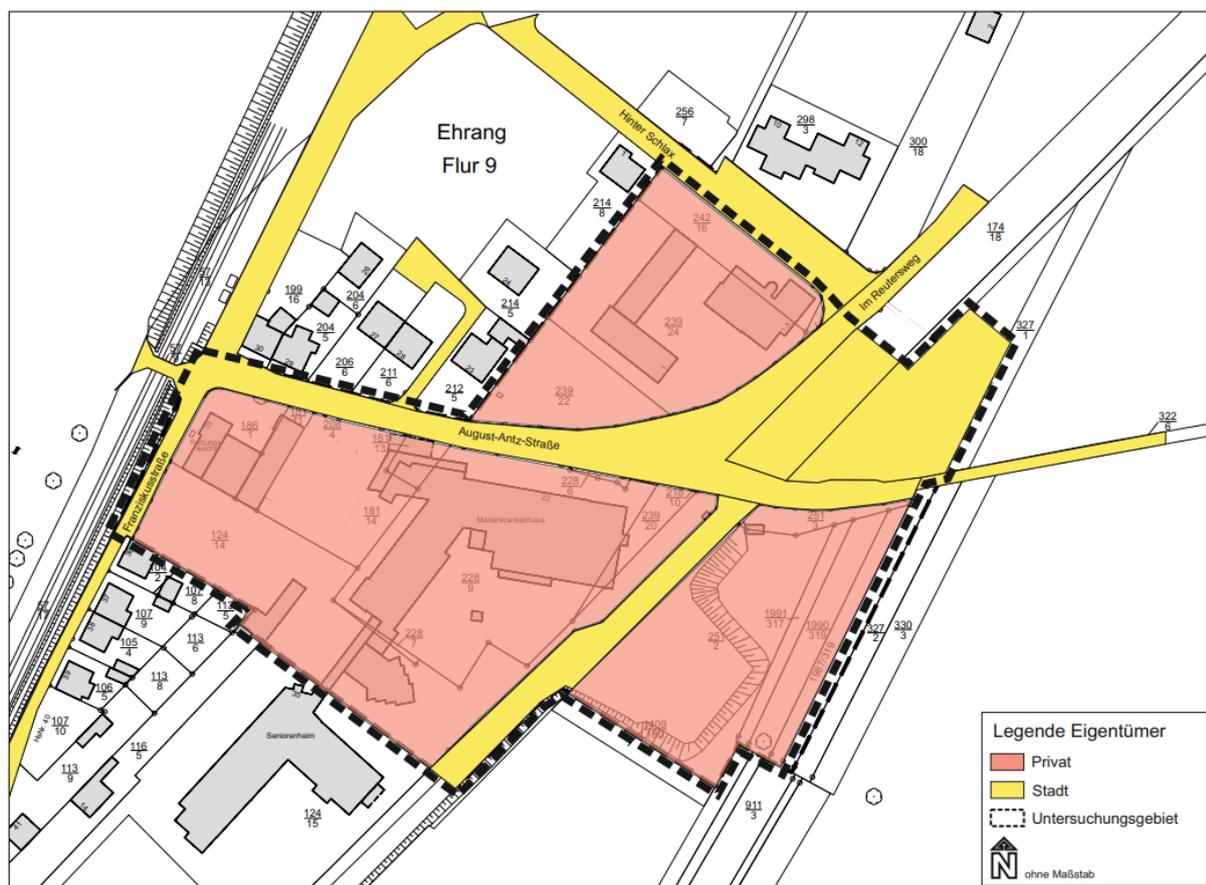


Darstellung: FIRU mbH, 2023, auf Basis von: Digitale Stadtgrundkarte Stadt Trier.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der beiden Straßen sowie des Fuß- und Radweges und einer Teilfläche im nordöstlichen Bereich, welche sich im Eigentum der Stadt Trier befinden, ist der Großteil des Untersuchungsgebietes in Privateigentum.

Abb. 22: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet



Darstellung: FIRU mbH, 2023, auf Basis von: Digitale Stadtgrundkarte Stadt Trier.

## 2.7 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

### 2.7.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet ist am östlichen Rand von einer leicht erhöhten Topografie geprägt. Ansonsten ist das Gebiet sehr flach und weist keine merklichen Höhenunterscheide auf. Somit liegt das gesamte Untersuchungsgebiet größtenteils auf einer Höhe. Am Rande der Straße „Im Reutersweg“ ist eine leichte Erhöhung durch einen Grünwall gegeben, welcher die Verkehrsfläche räumlich von der angrenzenden Landwirtschaftsfläche abgrenzt.

**Abb. 23: Höhenversatz Im Reutersweg (li) und Gleichmäßige Topografie im Untersuchungsgebiet (re)**



Quelle: FIRU mbH, 2023.

Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass es sich unter Berücksichtigung des gesamten Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen um keine sehr bewegte Topografie handelt. Darüber hinaus ist, außer im Bereich Reutersweg keine nennenswerte Trennwirkung aufgrund der Topographie festzustellen.

## 2.7.2 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner Struktur mit relativ lockerer Bebauung durch viele vereinzelte Grün- und Freiflächen geprägt. Entlang des Reutersweg finden sich große Grünstrukturen in Form von ca. 10-15 Metern hohen Bäumen, welche das Untersuchungsgebiet räumlich von der angrenzenden Landwirtschaftsfläche trennen. Gegenüber diesen Grünstrukturen finden sich im Bereich des Schul- und Verwaltungsgebäudes und des Schwesternwohnheims weitere kleinere Grünstrukturen in Form von Heckenbepflanzung, die die einzelnen Grundstücke optisch voneinander trennen. Zudem sind auch in diesem Bereich vereinzelte Rasenflächen vorhanden.

Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets sind weitere größere Baumstrukturen vorzufinden, welche von grünen Beeten und Rasenflächen umgeben sind.

**Abb. 24: Grünstrukturen entlang des Fuß- und Radwegs**



Quelle: FIRU mbH, 2023.

Der Fuß- und Radweg, welcher östlich am Klinikum entlangführt, ist ebenfalls von einer dichten Grünstruktur gerahmt. Diese weist jedoch den Eindruck einer wildwachsenden Natur auf und ist zudem wenig gepflegt. Vereinzelt sind im Untersuchungsgebiet zudem Blumenkübel und angelegte Beete vorzufinden.

### 2.7.3 Private Grün- und Freiflächen

Eine größere zusammenhängende Grünfläche findet man direkt hinter dem ehemaligen Klinikum Mutterhaus. Diese wurde während des laufenden Betriebs als Aufenthaltsfläche für Patienten und Besucher genutzt. Auf dieser befindet sich auch die Kapelle des Klinikums. Seit der Schließung des Gebäudes ist diese Grünfläche etwas vernachlässigt und von Wildwuchs geprägt. Direkt vor dem Klinikum ist ebenfalls eine Grünfläche vorhanden, welche besonders durch zwei große Buchen geprägt ist. Zudem ist der ehemalige Helikopterlandeplatz von einer großen Rasenfläche umgeben. Zwischen Schul- und Verwaltungsgebäude und Schwesternhaus befinden sich zudem drei große Kiefern mit einer Höhe von ca. 20 Metern, welche einen prägenden Charakter für das Gebiet haben. Entlang des Flurstücks des ehemaligen Schwesternwohnheims ist zudem eine dichte Heckenstruktur gegeben, welche die Verkehrsfläche von der Bebauung räumlich trennt. Diese führt einmal um das gesamte Gebäude herum.

Im Bereich der DRK Rettungswache finden sich nur wenige Grünstrukturen. Lediglich vor den Gebäuden findet sich ein zentraler Baum. Links des Gebäudes befinden sich vereinzelte Bäume und Heckengewächse, welche von einer kleinen Rasenfläche umgeben sind. Hinter der Rettungswache befinden sich zwei große Tannen, welche der Höhe des Klinikums entsprechen und schon von weitem eine prägende Rolle einnehmen. Ebenfalls sind auf dem Gelände kleinere Hecken und Rasenflächen vorzufinden.

Im östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes befinden sich verschiedene Freiflächen. Im unteren Teilbereich befindet sich zum einen der Besucherparkplatz des ehemaligen Klinikums und direkt daneben der ehemalige Helikopterlandeplatz. Die gesamte Fläche des Parkplatzes ist versiegelt, der Landeplatz ist von einer großen Rasenfläche umgeben. Der Parkplatz des ehem. Klinikums wird heute größtenteils von Spaziergängern genutzt, welche ihr Fahrzeug für die Dauer des Spaziergangs dort abstellen.

**Abb. 25: Parkplatz östlich des ehem. Klinikums (li) und Helikopterlandeplatz (re)**



Quelle: FIRU mbH, 2023

Im oberen Teil der Teilfläche befinden sich grüne Freiflächen mit einem großen Baumbewuchs. Dieser Teil weist einen geringen Höhenunterschied zur westlich entlangführenden Straße „Im Reutersweg“ auf. Westlich dieses Teilbereichs führt zudem der asphaltierte Mosel-Radweg entlang, welcher an dem Fluss Kyll beginnt und ca. 2 Kilometer weiter an der L 47 endet.

Dieser Teilbereich bildet einen starken Kontrast zu den anderen Teilbereichen des Untersuchungsgebiet. Das Klinikum bildet somit den westlichen Abschluss des Siedlungskörpers von Trier-Ehrang. Danach folgen nur noch große landwirtschaftliche Nutzflächen, welche durch die Bundesstraße 53 durchschnitten werden. Zudem endet der öffentliche Verkehr an der Grenze zu diesem Teilbereich mit der August-Antz-Straße.

**Abb. 26:** Grünstrukturen entlang des ehemaligen Schul- und Verwaltungsgebäudes (li) und Grünfläche und landwirtschaftlicher Nutzweg östlich des ehem. Klinikums (re)



Quelle: FIRU mbH, 2023

#### 2.7.4 Öffentlicher Raum/ Straßenräume

Im Folgenden wird ergänzend zu den Aussagen in Kapitel 2.7 auf den Zustand und die Gestaltung der öffentlichen Straßen und Wege eingegangen.

Die August-Antz Straße prägt das Untersuchungsgebiet als Ost-West Achse und Verbindung zur Westlichen Seite Ehrangs und in Richtung Trier über die Bundesstraße 53. Diese ist in einem für den Straßenverkehr guten Zustand. Die Straße weist keinerlei Risse oder provisorisch geflickte Stellen auf.

Für den Fußgängerbereich sind beiderseits der August-Antz-Straße Bürgersteige vorgesehen. Diese sind auf der linken Seite ausreichend breit und die Pflasterung ist in einem neuwertigen Zustand. Der rechte Gehweg ist jedoch deutlich schmaler und weist viele Risse und provisorisch geflickte Stellen auf.

**Abb. 27: Straßenzustand August-Antz-Straße**

Quelle: FIRU mbH, 2023.

Die zweite Straßenverbindung stellt die Straße Im Reutersweg dar. Sie geht übergangsfrei aus der August-Antz-Straße hervor und dient als nördliche Verbindungsstraße in Richtung Ehrang Nord. Diese ist ebenfalls in einem sehr guten Zustand, weist jedoch vereinzelt kleinere Risse auf. Ein Gehweg ist in diesem Bereich nur linksseitig vorhanden. Dieser Gehweg ist jedoch besonders am Beginn des Reutersweg in einem sehr schlechten Zustand. Sehr viele Risse, provisorisch geflickte Stellen und teilweise tiefe Löcher prägen dieses Bild. Sie stellen eine große Stolperfalle dar. Der Zustand des Gehwegs verbessert sich jedoch mit Verlauf der Straße und bietet anschließend auch wieder eine ausreichende Breite. Dennoch ist festzustellen, dass die Gehwege insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen oder Personen mit Kinderwagen zu schmal bemessen sind. Im Bereich des ehem. Schul- und Verwaltungsgebäudes sowie auf der gegenüberliegenden Seite des Klinikums ist der Gehweg praktisch nicht nutzbar.

**Abb. 28: Straßenzustand Im Reutersweg**

Quelle: FIRU mbH, 2023.

Als weitere Straße im Untersuchungsgebiet ist die Franziskusstraße zu nennen. Es handelt sich dabei um eine recht schmale Straße, die von der Bahnunterführung bis zur Einfahrt zur Seniorenresidenz (und damit dem im Untersuchungsgebiet liegenden Bereich) als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist und in diesem Bereich auch als Shared Space ausgebaut ist.

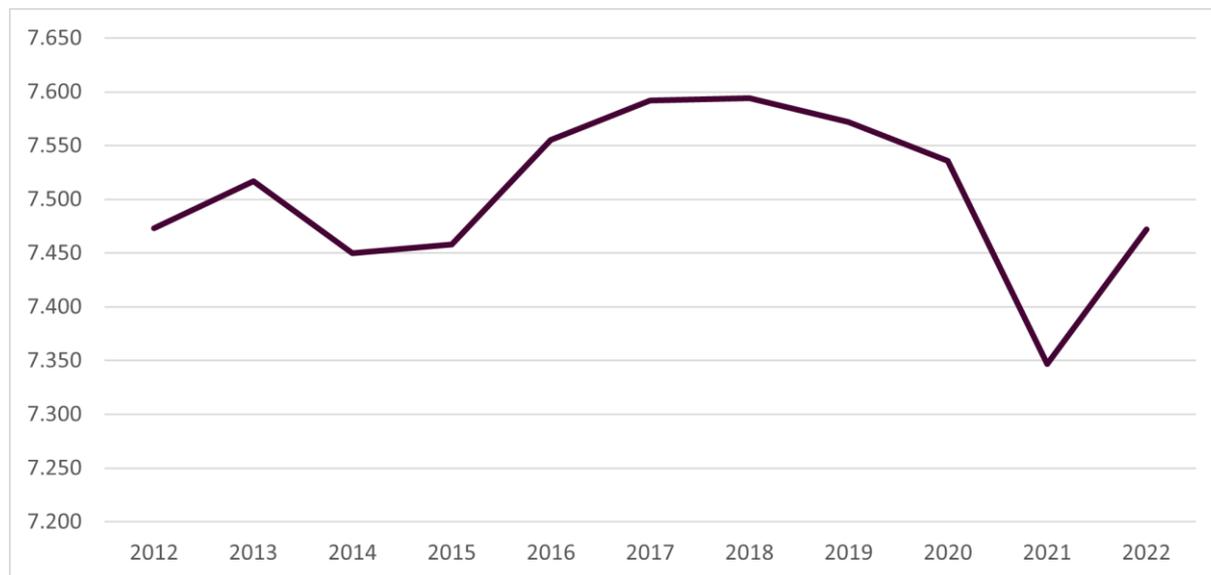
## 2.8 Statistische Daten

### 2.8.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

In Ehrang gab es 2022 7.526 wohnberechtigte Einwohner.<sup>7</sup> Von den 7.472 Personen, die ihren Hauptwohnsitz in Ehrang haben, waren fast genauso viele männlich wie weiblich. Die Bevölkerung in Ehrang ist seit den 70er Jahren stetig gewachsen. In den vergangenen zehn Jahren, verlief die Bevölkerungsentwicklung mitunter schwankend. Seit 2018 verlief die Bevölkerungsentwicklung leicht stagnierend bis rückläufig. Der starke Einbruch im Jahr 2021 ist mutmaßlich auf die Flutkatastrophe zurückzuführen. Im Jahr 2022 war bereits wieder ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung festzustellen.

Die Betrachtung der Altersstruktur im Stadtteil Ehrang zeigt den im Vergleich zu Gesamtstadt hohen Anteil der unter 20-jährigen, was grundsätzlich auf einen „jungen“ Stadtteil schließen lässt. Demgegenüber steht der im Vergleich geringe Anteil an jungen Erwachsenen bzw. unter 40-jährigen. Es kann gemutmaßt werden, dass der Stadtteil im Rahmen von Ausbildung, Studium und ersten Berufsjahren eher verlassen wird. Im Hinblick auf die ältere Bevölkerung (70 Jahre und älter) zeigen sich nur geringe Unterschiede im Vergleich zur Gesamtstadt. Das Durchschnittsalter beträgt bei Männern 38,6 Jahre und bei Frauen 41 Jahre. Von den Einwohnern haben 101 Personen einen Migrationshintergrund. 1.389 Personen haben eine ausländische Staatsbürgerschaft.

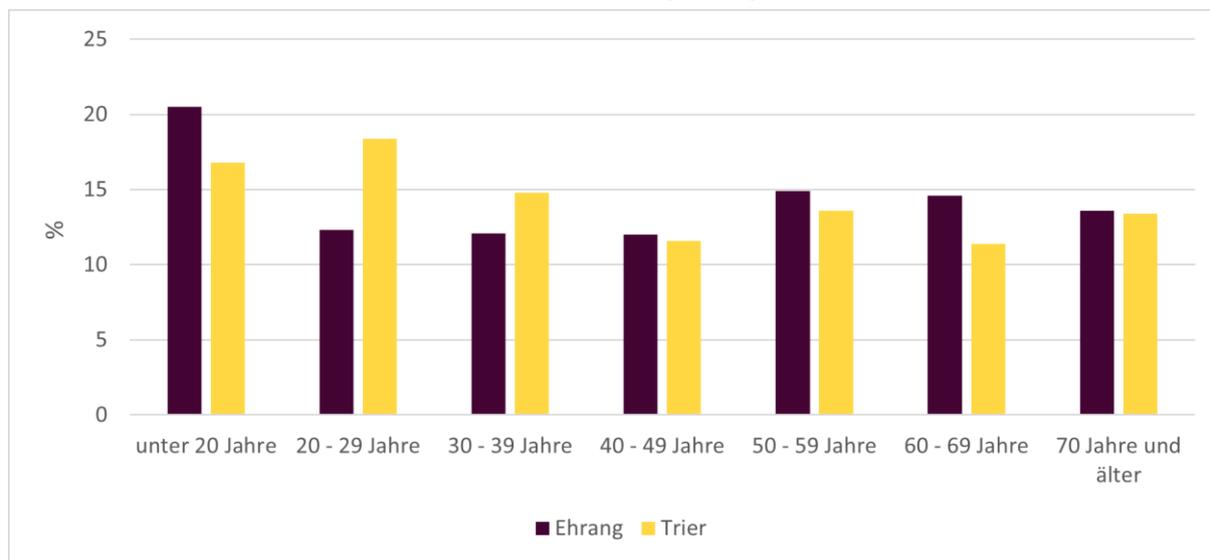
**Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Ehrang in den letzten 10 Jahren**



<sup>7</sup> Homepage der Stadt Trier, aufgerufen unter: <https://www.trier.de/File/bevoelkerung-nach-stadtbezirken-2022.pdf>, Stand: 01.08.2023.

Quelle Homepage der Stadt Trier, aufgerufen unter: <https://www.trier.de/rathaus-buerger-in/trier-in-zahlen/bevoelkerungsstruktur/>, Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, jeweils zum 31.12., Stand: 05.09.2023.

**Abb. 30: Altersstruktur in der Gesamtstadt und im Stadtteil Ehrang im Vergleich (Stand: 31.12.2021)**



Quelle Homepage der Stadt Trier, aufgerufen unter: <https://www.trier.de/rathaus-buerger-in/trier-in-zahlen/bevoelkerungsstruktur/>, Stand: 05.09.2023.

## 2.8.2 Haushaltsgrößen

Die Stadt Trier hat insgesamt 63.197 Haushalte, wovon 53.324 keine Kinder haben. 9.873 Haushalte haben dabei mindestens ein Kind. In dem Ortsteil Ehrang gibt es insgesamt 3.778 Haushalte. 2.952 Haushalte haben dabei keine Kinder. Ein Kind ist in 426 Haushalten vorhanden, 2 Kinder in 263 Haushalten, 3 Kinder in 93 Haushalten und 4 Kinder in 28 Haushalten. Lediglich 16 Haushalte haben mehr als 5 Kinder (Stand: 31.12.2022).<sup>8</sup>

In Ehrang gibt es im Jahr 2022 insgesamt 3.778 Haushalte. Davon sind 1.737 Haushalte 1-Personen-Haushalte. Den größten Anteil bilden dabei die 30–60-Jährigen und die über 60-Jährigen mit ca. 710 bzw. 720 Haushalten. Die Zahl der Paar Haushalte, welche keine Kinder haben, beträgt 813 im Gegensatz zu 736 Paar Haushalten mit Kindern. Zudem gibt es 221 Alleinerziehende Haushalte in Ehrang.<sup>9</sup>

## 2.8.3 Wohnen und Wohnungsangebot

Der Bestand an Wohngebäuden beziffert sich für die Gesamtstadt für das Jahr 2022 auf 21.677 und der Bestand an Wohnungen auf 67.812.<sup>10</sup> Davon befinden sich 2.323 Wohngebäude und 5.093 Wohnungen im Ortsbezirk Ehrang-Quint. Im Ortsbezirk Ehrang-Quint wurden im Jahr 2022 Baugenehmigungen für 14 neue Gebäude und 114 neue Wohnungen erteilt. Darüber hinaus wurden im Jahr 2022 sieben neue Gebäude und 47 neue Wohnungen fertiggestellt.<sup>11</sup> Im Vergleich zu den anderen Ortsbezirken in Trier kann für den Ortsbezirk Ehrang-Quint eine hohe Aktivität im Bereich der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen festgestellt werden.

<sup>8</sup> Homepage der Stadt Trier, aufgerufen unter: <https://www.trier.de/File/haushalte-2022.pdf>, Stand: 01.08.2023.

<sup>9</sup> Ebenda.

<sup>10</sup> Homepage der Stadt Trier, aufgerufen unter: <https://www.trier.de/File/bautaetigkeit-2022.pdf>, S. 3, Stand: 26.09.2023.

<sup>11</sup> Ebenda, S. 7f.

## 2.8.4 Sozioökonomische Daten

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Trier ist seit 2013 um 7,7 % gestiegen. Im Jahr 2022 waren in der Stadt Trier 55.785 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort tätig.<sup>12</sup> Die meisten Beschäftigten in der Stadt Trier arbeiten in den Bereichen Gesundheits- und Sozialwesen (13.080 / 23,4 %), Handel (7.749 / 13,9 %) und Verarbeitendes Gewerbe.<sup>13</sup> Die meisten Beschäftigten pendeln nach wie vor in Trier ein, wenngleich sich der Pendlersaldo in den vergangenen zehn Jahren deutlich verringert hat.

Im Jahr 2022 waren insgesamt 3.348 Personen in der Stadt Trier als arbeitslos gemeldet. Bezogen auf Altersgruppen waren hierbei die 25- bis unter 35-jährigen, am öftesten von Arbeitslosigkeit betroffen. Die Zahl der Arbeitslosen war bis zum Jahr 2019 relativ gleichbleibend. Mutmaßlich in Folge der Corona-Pandemie stiegen die Arbeitslosenzahlen zuletzt deutlich an, wobei der Trend in Richtung des Ursprungsniveaus ablesbar ist.<sup>14</sup>

Die SGB II Quote in Ehrang im Jahr 2022 ist im Vergleich zur Gesamtstadt (8,9) mit 12,8 deutlich höher und seit 2013 um 22,2 % gestiegen.

---

<sup>12</sup> Homepage der Stadt Trier, aufgerufen unter: <https://www.trier.de/File/aktuell-wirtschaft.pdf>, S. 2, Stand: 06.09.2023.

<sup>13</sup> Ebenda, S. 3.

<sup>14</sup> Ebenda.

## 3 Zusammenfassende Bewertung – Notwendigkeit der Sanierung

### 3.1 Stärken-Schwächen-Analyse

Nachfolgend werden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach Einzelthemen zusammengefasst und in Form einer Stärken-Schwächen-Analyse betrachtet. Das Stärken-Schwächen-Profil dient als Grundlage für die Entwicklung von Leitbildern und Zielen für das Untersuchungsgebiet

Stärken	Schwächen
<b>Allgemein/ Stadtentwicklung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↑ Räumliche Lagegunst / grundlegend integrierter Standort</li> <li>↑ Chancen einer dauerhaften Nachnutzung der leergefallenen Bausubstanz</li> <li>↑ Chance einer nachhaltigen Innenentwicklung gem. landesplanerischer Zielvorgabe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↓ Handlungsbedarf in Folge des brachliegenden Krankenhausgeländes</li> <li>↓ Ortsbildprägender Leerstand</li> </ul>
<b>Nutzungen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↑ Nachverdichtungspotentiale</li> <li>↑ Seniorenresidenz als Ausgangspunkt für Nutzungsmischung (verschiedene Wohnformen sowie ergänzend medizinische Angebote)</li> <li>↑ DRK-Rettungswache (medizinische Versorgung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↓ Funktionsverluste durch Aufgabe der Kliniknutzung</li> <li>↓ Bruch in der Nutzungsstruktur durch leerstehendes Klinikgebäude</li> <li>↓ Gefahr der Entstehung eines „Lost Place“ i.v.B. mit Vandalismus</li> </ul>
<b>Bebauung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↑ Teile der vorhandene Bausubstanzen im Untersuchungsgebiet bereits saniert und ohne größere Mängel</li> <li>↑ Hohes Umnutzungspotenzial des Klinikgebäudes</li> <li>↑ Ortsbildprägende Struktur des Klinikgebäudes (Identifikationswert)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↓ Stark heterogene Bebauungsstruktur</li> <li>↓ Gebäudebezogener hoher Sanierungsbedarf (Gebäudesubstanz Klinikum Mutterhaus, Schwesternwohnheim)</li> </ul>
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↑ Klare Eigentumsstrukturen</li> </ul>	
<b>Erschließung und Verkehrssituation</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↑ regionale und überregionale Anbindung</li> <li>↑ Guter Anschluss / Verkehrsanbindung für MIV und ÖPNV</li> <li>↑ Touristisches Potenzial bzw. Freizeitpotenzial aufgrund der Lage am Mosel-Radweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↓ Gehwege in Teilen sanierungsbedürftig</li> <li>↓ unattraktive fußläufige Anbindungen zum historischen Ortskern</li> <li>↓ Barrierefreiheit verbesserungswürdig</li> </ul>
<b>Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen, Umwelt</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↑ Positive stadtklimatische Bedingungen durch der Bebauung zugeordnete Grün- und Freiflächen</li> <li>↑ Nähe zu östlich angrenzenden Freiflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↓ Öffentlicher Raum mit wenig Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität</li> </ul>

## 3.2 Nachweis städtebaulicher Missstände

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen gem. § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

1. *das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder*
2. *das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.*

Die vorangegangene Stärken-Schwächen-Analyse stellt die im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse im Untersuchungsgebiet festgestellten Stärken und Schwächen zusammenfassend dar. Unter Bezugnahme auf § 136 Abs. 2 BauGB können sowohl substanzielle als auch funktionale Missstände identifiziert werden.

### 3.2.1 Substanzmängel

#### **Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten**

Die Gebäudesubstanz des Klinikum Mutterhauses ist in Folge der Überflutungen im Keller und Erdgeschoss in sehr schlechtem, stark sanierungsbedürftigem Zustand. Das Schwesternwohnheim und das Schul- und Verwaltungsgebäude befinden sich ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand. Eine Nutzbarkeit ist vor diesem Hintergrund kaum gegeben, so dass eine gesamthafte Sanierung und Instandsetzung dieses Bereiches notwendig ist. Der Zustand des Schul- und Verwaltungsgebäudes ist so schlecht, dass ein Teilabriss zu prüfen ist. Die mit den Mängeln der Gebäudesubstanz einhergehenden gestalterischen Defizite wirken sich auch auf das nähere Umfeld aus und führen zu einem negativen Gesamteindruck.

#### **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand**

In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes liegen Unternutzungen vor, welche die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Untersuchungsgebietes gefährden. Konkret handelt es sich dabei um den Teilbereich Klinikum, welcher nach der Überflutung und anschließenden Nutzungsaufgabe seit 2021 leer steht. Neben den Gebäudestrukturen (Klinikum Mutterhaus, Schwesternwohnheim, Schul- und Verwaltungsgebäude) werden auch die dem Krankenhaus zugeordnete Stellplatzfläche und der Hubschrauberlandeplatz aktuell nicht genutzt.

Ein Leerstand in dieser Größenordnung ist für das Umfeld von stark negativer Wirkung. Mit anhaltender Dauer des Leerstandes drohen zudem eine Verwahrlosung der Flächen bis hin zur Gefahr von Vandalismus, was wiederum negative Auswirkungen auf das Umfeld und den gesamten Stadtteil mit sich bringt. Für diesen Teilbereich ist die Ansiedlung einer Nachfolgenutzung, welche sich in das Gebiet einfügt, unerlässlich.

### 3.2.2 Funktionsmängel

#### **Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion**

In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes liegen Unternutzungen vor, die die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Untersuchungsgebietes gefährden. Konkret handelt es sich hierbei um das Klinikgelände, welches nach der Aufgabe der Nutzung brachliegt und noch keiner neuen Nutzung zugeführt wurde. Die Kliniknutzung hat das Gebiet maßgeblich geprägt und hatte eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Trier und darüber hinaus inne. Die nun entstandene Lücke gilt es mit einer adäquaten, zu dem betreffenden Gebiet passenden neuen Nutzung zu füllen.

#### **Fußläufige Wegebeziehungen**

Der Fußverkehr im Untersuchungsgebiet wird durch zu geringe Gehwegbreiten (Sicherheitsaspekt) sowie Zustands- und Gestaltungsmängeln der Gehwege beeinträchtigt. Die direkte Verbindung zum historischen Ortskern führt durch einen schmalen, gedrungenen Tunnel und erfolgt im Sinne eines Shared-Space ohne eine gesonderte Abteilung von Gehwegen. Nicht zuletzt besteht auch im Hinblick auf eine notwendige Barrierefreiheit der Bedarf einer Verbesserung der bestehenden Situation.

## 4 Ergebnisse und Beteiligung und Mitwirkung gemäß § 137 und 139 BauGB

### 4.1 Schriftliche Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Im Sinne des § 137 BauGB, der Regelungen zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts enthält, wurden die Eigentümer im Untersuchungsgebiet durch eine schriftliche Befragung (Schreiben der Verwaltung vom 13.11.2023) im Prozess beteiligt. Die Eigentümerbefragung erfolgte im Zeitraum vom 15.11.2023 bis 15.12.2023. Da bei mehreren Grundstücken in absehbarer Zeit eine Eigentumsübertragung geplant ist, wurde auch den künftigen Eigentümern - sofern bekannt - ein Fragebogen zugesendet.

Für alle Grundstücke im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 7 Fragebögen zurückgesendet. Bei einem der Eigentümer handelt es sich um die Stadtgemeinde Trier, die für insgesamt acht Grundstücke Angaben gemacht hat. Somit ergibt sich ein vollständiges Bild über die derzeitige Situation und die künftigen Absichten der Betroffenen.

Insgesamt sind 3 der 12 Grundstücke bebaut, davon eines mit einem und eines mit mehr als einem Gebäude. Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum juristischer Personen. Keines der Grundstücke wird zum Wohnen genutzt. Eines der Grundstücke wird für eine Gemeinbedarfseinrichtung (Rettungswache) genutzt. Eines der Grundstücke ist unbebaut und ungenutzt, aber bebaubar. Eines der Grundstücke (ehem. Klinikum) steht leer. Bei den weiteren Grundstücken handelt es sich um Verkehrsflächen.

Von 4 Betroffenen ist innerhalb der nächsten 12 bis 36 Monaten eine Nutzungsänderung geplant.

Der bauliche Zustand der Gebäude wird von den Betroffenen von gering bis mittel eingestuft. Ein Gebäude musste in Folge der Flutkatastrophe bis auf die Bodenplatte abgerissen werden.

In Bezug auf Veränderungen am Grundstück / den Gebäuden plant ein Betroffener den Abriss von Anbauten/ Nebengebäuden, die Einrichtung von Stellplätzen, die Erweiterung durch Anbau/ Aufstockung, Modernisierung/ Instandsetzung am Gebäude, Entsiegelung/ Begrünung sowie energetische Maßnahmen. Ein weiterer Eigentümer beabsichtigt den Verkauf des Grundstücks/ Gebäudes. Alle weiteren Betroffenen haben keine konkreten Veränderungsabsichten.

Die verkehrliche Anbindung wird von den meisten der Befragten als zufriedenstellend bewertet. Zwei der Befragten halten diese für verbesserungsbedürftig. Zum einen wird die Schaffung weiterer Parkplätze angeregt, zum anderen wird die Optimierung der verkehrlichen Infrastruktur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme als sinnvoll erachtet.

Die aktuelle Situation im Untersuchungsgebiet wird von fünf der Befragten als eher schlecht eingestuft. Von einem wird diese als akzeptabel beurteilt. Die anderen Befragten machen hierzu keine Angaben. Als Begründung für diese Einschätzung wird auf den vollständigen Leerstand des ehem. Klinikums verwiesen und die damit einhergehenden Missstände und Mängel (verwildertes Gelände, ungepflegte Grundstücke) sowie die unzureichende medizinische Versorgung im Stadtteil.

Das größte Interesse haben die Befragten an einer Verbesserung der Parksituation für Anwohner und Besucher (7), der attraktiveren Gestaltung des öffentlichen Raums (6), Schaffung neuer Angebote im

Bereich Medizin und Soziales (5), der Schaffung von öffentlichen Grün-, Frei- und Spielflächen (5) sowie einer Verbesserung des Images des Gebietes (5).

3 Befragte haben kurz- und mittelfristig Interesse an einer Beratung zur Umsetzungsmöglichkeit einer einfachen Instandsetzung/ Modernisierung des Gebäudes. Vier der Befragten haben zudem Interesse bei der Planung und Durchführung der Neuordnung mitzuwirken. Die Mehrheit der Befragten bewertet die Sanierung/ Neuordnung des Untersuchungsgebietes positiv.

## 4.2 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden gem. § 139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB (mit Schreiben der Verwaltung vom 14.11.2023) bei der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen mit einbezogen. Im Zeitraum vom 14.11.2023 – 15.12.2023 wurden insgesamt 56 Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Davon haben 25 keine Stellungnahme abgegeben. Zudem wurde eine Ämterbeteiligung der Fachämter und Dienststellen der Stadt Trier durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen wurden gesichtet und ausgewertet. Diejenigen mit Belang für die vorliegende vorbereitende Untersuchung wurden direkt in diese eingearbeitet. Keine der eingegangenen Stellungnahmen erfordert eine Beschlussfassung. Die Stellungnahmen sind in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt:

- Die Versorgungsträger **Telekom Technik GmbH** und **Creos Deutschland GmbH** weisen auf Leitungen innerhalb des Untersuchungsgebietes und in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet hin. Diese sind im Rahmen der weiteren Umsetzungsplanung zu berücksichtigen. In den nachgelagerten Planverfahren (Bauleitplanung) erfolgt eine weitere Trägerbeteiligung bei der die Belange frühzeitig in die Planung einfließen können.
- Die **Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland Pfalz, Direktion Landesarchäologie** verweist auf das vorhandene Grabungsschutzgebiet und konkretisiert die vorhandenen Relikte im Untersuchungsgebiet und bittet um weitere Beteiligung und um frühzeitige Einbindung. Dies wurde als ergänzende Information mit aufgenommen.
- Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** verweist auf die einschlägigen Regelwerke beim Eingriff in den Baugrund. Für Neubauten oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Zudem wird auf die Anzeigepflicht gemäß Geologiedatengesetz (GeoDG) bei der Durchführung von Bohrungen bzw. geologischen Untersuchungen verwiesen und um Aufnahme einer Nebenbestimmung zur Übermittlungspflicht in entsprechenden Bescheiden. Die Hinweise fließen in die nachfolgende Konkretisierung der Planung ein.
- Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier** hebt hervor, dass bei der Entwicklung des Sanierungsgebietes zu einem Gesundheits- und Wohnstandort der anlagenbezogene Immissionsschutz zu berücksichtigen ist, weshalb die Lage der Parkplätze oder die Anordnung von technischen Anlagen für Energieversorgung, Klimatechnik o. ä. möglichst so geplant werden sollten, dass vermeidbare Lärmbeeinträchtigungen der sensibleren Wohnnutzungen nicht auftreten werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und fließt in die nachfolgende Konkretisierung der Planung ein.

- Der **Landesbetrieb Mobilität Trier** weist darauf hin, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen ist, dass der Straßenbaulastträger der nahegelegenen Bundesstraße von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und fließt in die nachfolgende Konkretisierung der Planung ein.
- Das **Amt für Immobilien, Innenstadt, Handel, Bau- und Umweltordnung Abteilung Umweltordnung** als auch die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Trier** weisen darauf hin, dass sich das Untersuchungsgebiet in Gänze in einem Risikogebiet im Sinne des § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb von Überschwemmungsgebieten, auch als überschwemmungsgefährdetes Gebiet bezeichnet, befindet. Das bedeutet, das Plangebiet kann bei seltenen Hochwässern überflutet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Bauvorsorge durch eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik getroffen werden sollte. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Neuerrichtung von Heizölverbraucheranlagen aufgrund der Vorgaben des § 78 c Abs. 2 WHG in diesen Risikogebieten grundsätzlich unzulässig ist, da im Regelfall weniger wassergefährdende Energieträger - auch zu wirtschaftlich vertretbaren Mehrkosten - Alternativen bieten. Das entsprechende Kapitel „Hochwasser und Wasserschutzzonen“ wurde ergänzt. Die Hinweise fließen zudem in die nachfolgende Konkretisierung der Planung ein.
- Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Trier** macht zudem auf drei zu beachtende Tiefpunkte innerhalb des Untersuchungsgebietes bei Starkregenereignissen aufmerksam. Der Träger betont zudem, dass im Planbereich alle Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung und/oder -nutzung auszuschöpfen sind. Das entsprechende Kapitel „Hochwasser und Wasserschutzzonen“ wurde ergänzt. Die Hinweise fließen zudem in die nachfolgende Konkretisierung der Planung ein.
- Das **Gesundheitsamt der Kreisverwaltung Trier-Saarburg** weist auf die Notwendigkeit einer frühzeitigen Einbindung in die weitere Planung hin, da ihm eine Überwachungspflicht, über alle medizinischen Einrichtungen, Betreuungseinrichtungen und andere mehr obliegt.
- Die **SWT-AÖR** weist darauf hin, dass bei großflächigen Veränderungen der Bausubstanz oder der öffentlichen Straßen entsprechend des aktuell geltenden Wasserrechts ggf. eine Änderung des derzeitigen Entwässerungssystems (Mischsystem) zu berücksichtigen ist. Im Rahmen von Gebäudesanierungen ist die Grundstücksentwässerung zu prüfen und ggf. instand zu setzen. Im Falle von Abrissarbeiten ist auf die frühzeitige Außerbetriebnahme der Wasser- und Gasanschlüsse zu achten. Die Hinweise fließen in die nachfolgende Konkretisierung der Planung ein.
- Der **Zweckverband VRT** bittet im Fall einer baustellenbedingten Beeinträchtigung als auch bei einer baulichen Veränderung im Bereich der Haltestelle Franziskusstraße um frühzeitige Beteiligung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und fließt in die nachfolgende Konkretisierung der Planung ein.

- Das **Amt StadtRaum Trier** hat im Rahmen der Ämterbeteiligung den wichtigen Hinweis gegeben, den Erhalt und die Entwicklung der Grünflächen und Grünstrukturen als ein Ziel der Sanierung aufzunehmen. Der Einschätzung wurde gefolgt und die vorliegende Ausarbeitung an entsprechender Stelle ergänzt.
- Im Rahmen der internen Ämterbeteiligung hat zudem das **Jugendamt/ die Sozialraumplanung** wichtige Ergänzungen und Hinweise mitgeteilt, die in die Ausarbeitung der vorbereitenden Untersuchung eingeflossen sind und an den geeigneten Stellen ergänzt wurden. Für die weitere Planung wurde zudem angeregt zu klären, „ob in dem Gebäudekomplex des ehemaligen Klinikums weitere soziale Angebote für den Stadtteil etabliert werden könnten, wie z.B. Gemeinschaftsräume und Räume für niedrigschwellige soziale Angebote. In diesem Zusammenhang ist die Nutzung der ehem. Kapelle in den Blick zu nehmen. Hier könnte in Kooperation mit der in räumlicher Verbindung stehenden Seniorenresidenz ein Nutzungskonzept entwickelt werden, bei dem auch Bedarfe des Stadtteils Berücksichtigung finden sollten.“
- Weiterhin hat das **Amt StadtForschungEntwicklung Trier** Anregungen und Hinweise gegeben, die geprüft und an entsprechender Stelle der Ausarbeitung ergänzt wurden.

### 4.3 Fazit der Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger wurden keine schwerwiegenden Bedenken oder entgegenstehende Gründe gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme geäußert. Vielmehr wurde die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme vielfach begrüßt.

Die Auswertung der Befragung der Grundstückseigentümer deckt sich in großen Teilen mit den Ergebnissen der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung gewonnenen Erkenntnissen. Keiner der Befragten steht einer Sanierungsmaßnahme entgegen oder hat schwerwiegende Bedenken geäußert. Vielmehr wurde insb. durch den zukünftigen Eigentümer des ehem. Krankenhauses eine hohe Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

## 5 Aufgaben und Ziele der Sanierung

Die Bestimmung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung ist nach § 141 BauGB Teil der Vorbereitenden Untersuchung. Die Ziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Für das Untersuchungsgebiet können, abgeleitet aus den identifizierten Stärken und Schwächen sowie den festgestellten städtebaulichen Missständen, folgende allgemeine Zielsetzungen festgehalten werden:

- Städtebauliche Neuordnung und geordnete Nachnutzung des Klinikgeländes  
Mit der Aufgabe des Klinikstandorts ging die ursprüngliche Funktion und Nutzung eines Großteils des Untersuchungsgebietes verloren. Maßgebliches Ziel der Sanierung ist es vor diesem Hintergrund, den Teilbereich städtebaulich neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Fläche ist hierbei als großes Innenentwicklungspotenzial für den Stadtteil Ehrang als auch die Gesamtstadt Trier zu verstehen.

Wie bereits unter Ziff. 1.2 erwähnt, bestehen Planungen eines privaten Vorhabenträgers, die Fläche des ehemaligen Krankenhauses zu revitalisieren und zu entwickeln. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Wohnen und Gesundheitsdienstleistungen. Dabei sollen Wohnformen für verschiedene Zielgruppen und in unterschiedlichen Preissegmenten ergänzt von Gemeinschaftsangeboten geschaffen werden.

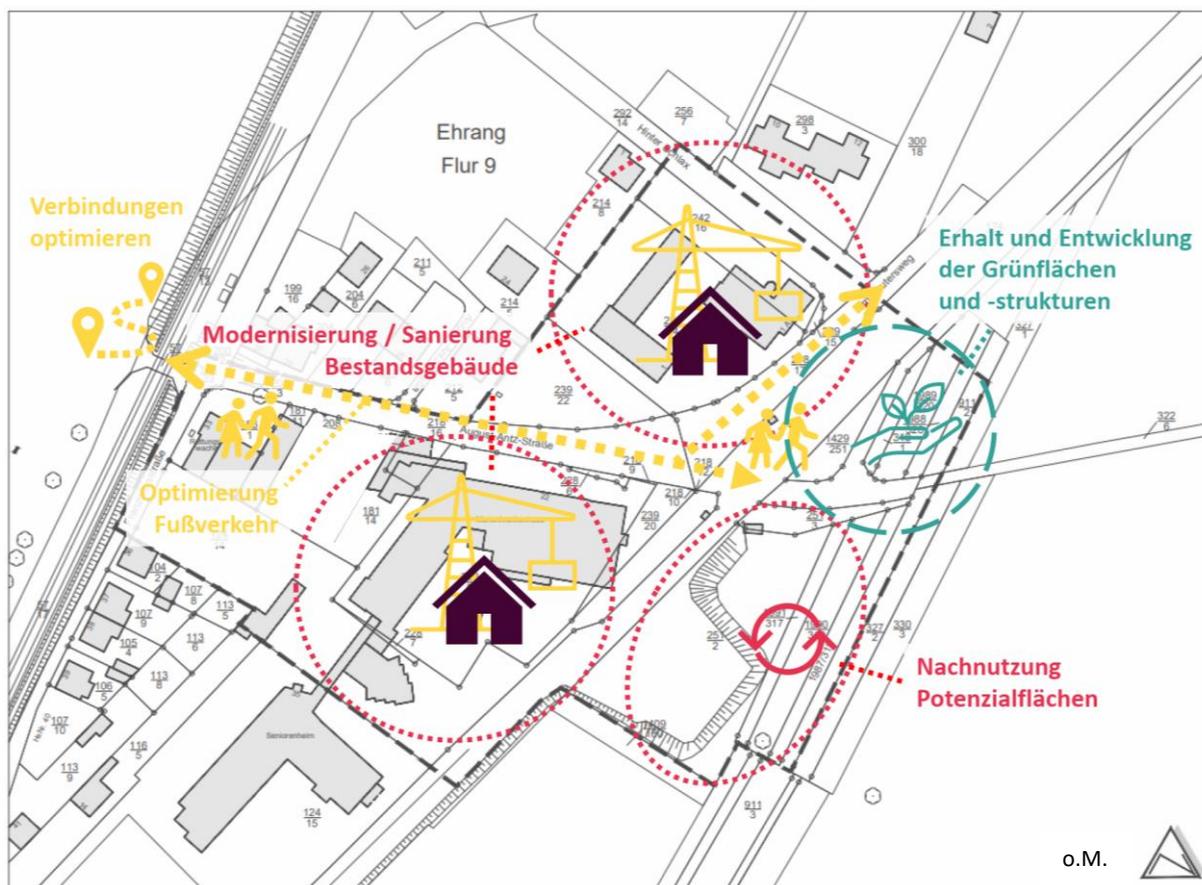
- Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz im Bereich des ehem. Klinikgeländes  
Die Bausubstanz der Gebäude im Teilbereich Klinikum befindet sich nicht zuletzt durch die Überschwemmung in einem sehr schlechten Zustand. Die Planungen des Vorhabenträgers sehen eine Revitalisierung der Bausubstanz statt eines Abrisses vor. Im Rahmen eines innovativen Konzeptes soll die Bausubstanz erhalten und umgebaut werden. Hiermit soll auch den Aspekten Klimaschutz und Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden. Durch die Nutzung des vorhandenen Bestandes werden Ressourcen geschont, der Flächenverbrauch reduziert sowie graue Energie und CO<sub>2</sub> eingespart.

Durch die Umnutzung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit soll Wohnraum geschaffen werden, der den heutigen Wohnansprüchen genügt.

- Umnutzung des ehem. Hubschrauberlandeplatzes  
Mit der Aufgabe des Krankenhausstandortes ist der Hubschrauberlandeplatz in seiner jetzigen Form nicht mehr erforderlich. Die bereits versiegelte Fläche könnte zur Erweiterung der Stellplatzanlage zum Nachweis der notwendigen Stellplätze umgenutzt werden.
- Verbesserung der Fußwegeverbindungen / Stärkung der Nahmobilität  
Wie der vorangegangenen Analyse zu entnehmen ist, bestehen v.a. für Fußgänger Einschränkungen und Hindernisse, die diese Form der Mobilität unattraktiv machen oder erschweren. Im Rahmen der Sanierung soll die Nahmobilität gestärkt werden. Vor allem auch in Richtung des Ortskerns von Ehrang sollen die Fußwegebeziehungen durch die Behebung von Mängeln als auch eine attraktivere Gestaltung verbessert werden. Die Verbesserung der Barrierefreiheit soll hierbei ebenfalls im Fokus stehen.

- Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Grünflächen und Grünstrukturen  
 Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere Grünstrukturen, wobei es sich sowohl um Solitärstrukturen als auch zusammenhängende Flächen handelt. Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes sind diese von großer Bedeutung für die Wohnqualität und den Erholungswert. Darüber hinaus stellen die Grünflächen und -strukturen wichtige Biotopstrukturen dar, die zu erhalten sind. Sie bilden einen Übergangsbereich zwischen Bebauung und offener Landschaft und dienen somit auch der Vernetzung. Nicht zuletzt ist auch ihre Bedeutung im Hinblick auf die klimatische Situation im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Abb. 31: Räumliche Verortung der Sanierungsziele



Darstellung: FIRU mbH, 2023, auf Basis von: Digitale Stadtgrundkarte Stadt Trier.

## 6 Beurteilung der Durchführbarkeit und öffentliches Interesse

### 6.1 Beurteilung der Durchführbarkeit

Gemäß § 136 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Dies bedeutet, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Hinblick auf die festgelegten allgemeinen Ziele der Sanierung für das Sanierungsgebiet inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein muss. Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes ist so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann.

Begünstigt wird die zügige Durchführung dadurch, dass das aufgegebene Krankenhaus samt Umfeld und weiteren Teilbereichen bereits von einem privaten Investor erworben wurde und konkrete Pläne zur Nachnutzung des gesamten Teilbereiches vorliegen. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache des vordergründigen Flächenanteils mit erheblichen städtebaulichen Missständen und Funktionsmängeln kann eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit auf Basis gemeindlicher Nachnutzungsziele und -konzeptionen gewährleistet werden.

Die sonstigen Flächen sind zu großen Teilen im Eigentum der Stadt, was eine zügige Durchführbarkeit begünstigt. Darüber hinaus sind für die Flächen in Nachbarschaft des Klinikgeländes keine oder eher geringe Investitionen notwendig, um die vorliegenden Missstände und Mängel zu beseitigen.

### 6.2 Nachweis des öffentlichen Interesses

Wie bereits oben angeführt, können in dem Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände in Form von Substanzschwächen und Funktionsmängeln festgestellt werden. Vor der Nutzungsaufgabe nahm der Bereich einen wichtigen Stellenwert für die Stadt Trier ein und war für die gesundheitliche Versorgung von Stadt und Region von wichtiger Bedeutung. In Folge der Nutzungsaufgabe wurde der Bereich funktionslos und hinterlässt eine Nutzungslücke. Die Nachnutzung des Klinikgeländes ist vor diesem Hintergrund von großer Bedeutung für die Öffentlichkeit.

Dementsprechend handelt es sich bei den vorliegenden Missständen und Mängeln um solche, deren Behebung nicht nur den betroffenen Eigentümern und Bewohnern im Gebiet zugutekämen, sondern aufgrund der dargestellten Gegebenheiten auch Auswirkungen auf die gesamte Stadt haben.

Nicht zuletzt ist das Krankenhaus Trier-Ehrang auch ein Symbolbild für die Folgen der Flutkatastrophe im Jahr 2021. Die Sanierung in diesem Bereich hat einen wichtigen Stellenwert bei der Aufarbeitung der Katastrophe und der Überwindung des Geschehenen. Die Revitalisierung dieser Brachfläche stellt einen wichtigen Baustein zur Neuorientierung des Stadtteils dar.

## 7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach dem Stand der Planung aufzustellen. In der Kostenübersicht (§ 149 Abs. 2 BauGB) hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.

In der Finanzierungsübersicht (§ 149 Abs. 3 BauGB) hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht soll Aufschluss über die Finanzierung und damit die Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme geben und dient der Koordination der Investitionen der Gemeinden und anderer öffentlicher Auftraggeber. Sie ist erstmalig im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die Gesamtmaßnahme aufzustellen. Es sind die Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen, überschlägig zu ermitteln und die Möglichkeiten der Finanzierung und die voraussichtlich von der Gemeinde aufzubringenden Finanzierungsmittel aufzuzeigen. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist jährlich fortzuschreiben.

Für die Sanierungsmaßnahme "Ehemaliges Krankenhaus Trier Ehrang und Umfeld" ergibt sich zum derzeitigen Stand folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

Nr.	Kostengruppe	Kosten Gesamt	Maßnahme privat/ öffentlich
1.	Vorbereitung der Sanierung	kann nicht beziffert werden	
1.1	Vorbereitung nach § 140 BauGB (VU, Öffentlichkeitsarbeit)		Öffentlich
1.2	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen		Öffentlich
1.2.1	Erarbeitung nachhaltig tragfähiger Folgenutzungskonzepte für die Leerstände		Privat
2.	Ordnungsmaßnahmen	kann nicht beziffert werden	
2.1	Bodenordnung einschließlich Grunderwerb, nicht erforderlich		Öffentlich
2.2	Freilegung von Grundstücken (z.B. Rückbau)		Privat
2.3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		Öffentlich
3.	Baumaßnahmen	ca. 50 Mio. €	
3.1	Modernisierung/ Instandsetzung privater Gebäude	ca. 50 Mio €	Privat
4.	Vermögenswerte Vermögenswerte/ Wertausgleich zugunsten der Stadt liegen/ liegt nicht vor. Wertausgleich zugunsten der Stadt ist eine fiktive Einnahmeposition		
Die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen ist zur Finanzierung der Sanierung nicht erforderlich. Darüber hinaus handelt es sich überwiegend um private Maßnahmen, hierfür entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde durch die Quartiersmanufaktur GmbH & Co. KG beauftragt und im Einvernehmen mit der Stadt erstellt. Der Stadt Trier entstehen somit keine Kosten.			
<b>Summe sämtlicher Ausgaben:</b>		<b>ca. 50 Mio. € (vorläufig)</b>	

Eine detaillierte Zeitplanung ist beim derzeitigen Stand der Planung - die sich noch in einem sehr frühen Zeitpunkt des Sanierungsverfahrens befindet - nicht möglich, da teilweise Maßnahmen auf Grund noch

nicht abgeschlossener bzw. begonnener zusätzlicher Untersuchungen zu konkretisieren sind und somit sowohl der Zeithorizont für die Realisierung als auch die genauen Kosten nur überschlägig abgeschätzt werden können.

Zum aktuellen Stand der Planung kann die Stadt Trier nicht mit sanierungsbedingten Einnahmen oder mit Fördermitteln des Landes/ Bundes rechnen, so dass die Kosten der Sanierung grundsätzlich von ihr allein zu tragen sind. Ausgenommen sind die Kosten der Durchführung der privaten Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen, die die Eigentümer i.S.d. § 177 BauGB zu tragen haben. Die Ansätze beruhen auf objektiv grob geschätzten Kosten.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht belegt nach dem Stand der Planung, dass die Sanierung aus Sicht der Stadt Trier finanzierbar und die zügige Durchführung der Sanierung gewährleistet ist.

## **8 Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung gem. § 136 Abs. 1 BauGB**

Die vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im vorliegenden Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände in Form von Substanzschwächen und Funktionsmängeln vorliegen.

Die Frage der Erforderlichkeit stellt sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches v. a. in Bezug auf die Anwendung der speziellen sanierungsrechtlichen Vorschriften. Hiermit ist auch der Grundsatz des Übermaßverbotes verbunden. Sofern weniger einschneidende Maßnahmen des Städtebaurechts, also Maßnahmen und Planungen ohne Anwendung des städtebaulichen Sanierungsrechts, zur Behebung der städtebaulichen Missstände ausreichen, ist dieses nicht anzuwenden. Die Behebung der städtebaulichen Missstände und Mängel steht im Vordergrund der städtebaulichen Sanierung. Sie dient der Verbesserung und der Entwicklung des Gebietes. Aufgrund der genannten städtebaulichen Missstände und Mängel ist eine Verbesserung - vordergründig im räumlichen Teilbereich Klinikum - der Situation notwendig.

Die vorliegenden Missstände und Mängel im privaten sowie öffentlichen Bereich sollten ganzheitlich angegangen werden, weshalb die Durchführung eines Sanierungsverfahrens gem. BauGB aus gutachterlicher Sicht als sinnvoll und notwendig erachtet wird. Diese Auffassung wird zudem durch das vorgenannte öffentliche Interesse sowie die damit verbundene Möglichkeit der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung verstärkt. Entsprechend der dargestellten Ziele des Sanierungsverfahrens ergibt sich, dass die überwiegenden Maßnahmen Grundstücke eines mitwirkungsbereiten Eigentümers betreffen. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass durch das Sanierungsverfahren das Vorhaben erleichtert wird und die städtebaulichen Ziele besser erreicht werden können.



## 10 Wahl des Sanierungsverfahrens

Bei der Durchführung einer Sanierung besteht gem. § 142 Abs. 4 BauGB grundsätzlich die Möglichkeit diese im herkömmlichen (umfassenden) oder im vereinfachten Sanierungsverfahren abzuwickeln. Das umfassende Sanierungsverfahren unterscheidet sich vom einfachen Sanierungsverfahren durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB (Behandlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen). Es erfolgt zudem die Eintragung des Sanierungsvermerkes ins Grundbuch.

In der Sanierungssatzung ist die Wahl, welches Verfahrensrecht Anwendung findet, zu treffen. Wird in der Sanierungssatzung keine Entscheidung über das Verfahren getroffen, findet das herkömmliche (umfassende) Sanierungsverfahren Anwendung.

Die Sanierung im einfachen Sanierungsverfahren erfolgt unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften. Zudem können die § 144 Abs. 1 und 2 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge: Veränderungs- und Verfügungssperre) ausgeschlossen werden (im Gegensatz zum umfassenden Verfahren, in dem diese Vorschriften Anwendung finden). Im vereinfachten Verfahren bestehen somit folgende Verfahrensvarianten:

- vereinfachtes Verfahren mit Veränderungs- und Verfügungssperre (§ 144 Abs. 1 und 2 BauGB) und Eintragung des Sanierungsvermerkes ins Grundbuch,
- vereinfachtes Verfahren nur mit Veränderungssperre (§ 144 Abs. 1 BauGB, Ausschluss des Absatzes 2) ohne Eintragung des Sanierungsvermerkes ins Grundbuch,
- vereinfachtes Verfahren nur mit Verfügungssperre (§ 144 Abs. 2 BauGB, Ausschluss des Absatzes 1) und Eintragung des Sanierungsvermerkes ins Grundbuch,
- ohne Veränderungs- und Verfügungssperre (Ausschluss von § 144 BauGB) und ohne Eintragung des Sanierungsvermerkes ins Grundbuch.

Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) sind in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich und die Durchführung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Eine Erschwerung der Sanierung tritt vor allem durch Bodenwertsteigerungen ein, die bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, ausgelöst werden können. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB schaffen die Voraussetzung für die Kontrolle und Steuerung der Grundstückspreise und geben der Kommune die Möglichkeit Grundstücke, für Ziele und Zwecke der Sanierung unbeeinflusst von sanierungsbedingten Werterhöhungen zu erwerben (§ 153 Abs. 1 und 3 BauGB), Erschwernisse für private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§ 153 Abs. 2 BauGB, Preisprüfung, Ziel: Preisstabilität im Sanierungsgebiet erhalten) zu verhindern, eine erforderliche Umlegung nicht zu erschweren (§ 153 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) und die Heranziehung der sanierungsbedingten Werterhöhung zur Finanzierung der Sanierung (Ausgleichsbeträge) zu ermöglichen (§ 154 BauGB).

Im Allgemeinen treten Bodenwerterhöhungen dann auf, wenn das Sanierungsgebiet selbst und/ oder die Grundstücke Qualitätsverbesserungen erfahren (z.B. Verbesserung der Funktion des Gebiets vor allem für das Arbeiten und Wohnen) und/ oder die Qualität der Grundstücke durch planungsrechtliche Maßnahmen nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbessert wird. Dies ist in der Regel dann der

Fall, wenn eine wesentliche Gebietsumgestaltung erfolgen soll, d.h. eine großflächige Neuordnung des Sanierungsgebietes mit erforderlichem Grunderwerb.

Wesentliche Bodenwertsteigerungen erfolgen meist nicht, wenn punktuelle Maßnahmen, v.a. im öffentlichen Bereich (Verkehr, Freiräume, soziale und kulturelle Infrastruktur) durchgeführt werden sollen, d.h. insbesondere, wenn eine Bestandsverbesserung wesentliches Ziel ist. Keine Bodenwertsteigerungen treten i.d.R. auch dann auf, wenn vor allem Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden durchgeführt werden. „Andererseits ist die Gemeinde nicht gehalten, ausschließlich auf die von ihr in Aussicht genommenen Maßnahmen abzustellen. So kann z.B. auch bei voraussichtlichen oder doch denkbaren Bodenwerterhöhungen für die Gemeinde dann kein Grund zur Anwendung des § 142 bis 156 bestehen, wenn die für Ordnungsmaßnahmen benötigten Grundstücke bereits gesichert sind oder voraussichtlich zu sichern sind. Bestehen die Ordnungsmaßnahmen in der Herstellung, Erweiterung oder Änderung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, so können zur Deckung der Kosten Erschließungsbeiträge nach dem BauGB oder nach dem jeweiligen Kommunalabgabenrecht des Landes erhoben werden. In diesem Fall z.B. der Ausschluss der § 152 – 156 die Sanierung nicht erschweren, wenn durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen keine höheren Einnahmen zu erwarten sind.“<sup>15</sup>

Im vereinfachten Verfahren ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ausgeschlossen, für Erschließungsanlagen können Erschließungsbeiträge nach §§ 127 BauGB bzw. nach Kommunalabgabengesetz erhoben werden. Im umfassenden Sanierungsverfahren sind Ausgleichsbeträge in der Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eines Grundstücks zu erheben. Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder einen Teil davon von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn nur geringfügige Bodenwerterhöhungen gutachterlich ermittelt worden sind und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht. Die Gemeinde kann im Einzelfall auch ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt oder zur Vermeidung unbilliger Härten, wobei die diesbezügliche Beurteilung strengen Kriterien unterliegt und nur in absoluten Sonderfällen in Erwägung gezogen werden darf.

Die besonderen abgaben- und steuerrechtlichen Vorschriften, insbesondere die steuerrechtlichen Vergünstigungen nach EStG (§ 7h, 10f, 11a) für Modernisierung und Instandsetzung im Sanierungsgebiet finden bei beiden Verfahrensarten Anwendung.

Da im Rahmen der Sanierung des Bereichs „Ehemaliges Krankenhaus Trier-Ehrang und Umfeld“ - entsprechend des derzeitigen Konkretisierungsgrades des Sanierungskonzeptes – kein Grunderwerb seitens der Stadt Trier vorgesehen ist und sich die Flächen mit den größten Missständen und Mängeln (ehem. Krankenhaus) im Besitz eines mitwirkungsbereiten Eigentümers befinden und somit gesichert sind, kann von der Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB aus gutachterlicher Sicht abgesehen werden. Zudem wird nicht davon ausgegangen, dass mit der Nutzungsänderung keine spekulative Bodenpreisentwicklung einher geht. Für den im Sanierungsgebiet gelegenen untergeordneten Flächenanteil an weiterem privatem Grundbesitz ist ebenfalls keine umfassende Nutzungsveränderung und damit keine spekulative Bodenpreisentwicklung und keine erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerung absehbar.

---

<sup>15</sup> Krautzberger, in: Battis, Ulrich/ Krautzberger, Michael/ Löhr, Ralf-Peter (Hrsg.) (2009): baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, München, § 142 BauGB, Rn. 31.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Es wird daher empfohlen, das vereinfachte Sanierungsverfahren anzuwenden. Zugleich kann die Genehmigungspflicht von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen gem. § 144 BauGB ausgeschlossen werden, da keine begleitenden Maßnahmen oder Vorhaben erkennbar sind, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen.

## 11 Zusammenfassung

Die vorliegende vorbereitende Untersuchung wurde im Jahr 2023 eingeleitet, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen, über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Hierfür wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt, mit Hilfe derer Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes sowie dort vorhandene städtebauliche Missstände identifiziert wurden. Im Ergebnis konnten städtebauliche Missstände festgestellt werden, die sowohl private als auch städtische Flächen betreffen. Zu nennen ist hier allen voran der Leerstand des ehemaligen Krankenhauses samt den dazugehörigen Gebäuden und der damit einhergehende Funktionsverlust im Gebiet. Die Missstände sind hierbei sowohl substanzieller als auch funktionaler Art. Ausgehend davon wurden anzustrebende Ziele definiert, die für die zukünftige Entwicklung im Untersuchungsgebiet zugrunde gelegt werden können.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der vorbereitenden Untersuchung ist es, die Durchführbarkeit sowie damit in Verbindung stehend, die Erforderlichkeit zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes zu beurteilen. Hierbei ist festzuhalten, dass ein förmliches Verfahren für erforderlich gehalten wird, da hierdurch die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Behebung der Missstände und Mängel ganzheitlich angegangen und besser gewährleistet werden kann.

Aufgrund dessen, dass ein Großteil der Maßnahmen die Flächen mitwirkungsbereiter Eigentümer betreffen, werden keine erheblichen Bodenwertsteigerungen bewirkt, weshalb auf die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB verzichtet wird.