

STADT TRIER ● BEBAUUNGSPLAN BM 139

„Innenentwicklung Ostallee“

## Begründung Teil 2 - Umweltbelange



Stand: Februar 2024

Amt für Stadt- u. Verkehrsplanung



Bearbeitung:



## Inhalt

<b>Begründung Teil 2 - Umweltbelange .....</b>	<b>0</b>
<b>1 Beschreibung des Zustands von Natur und Landschaft.....</b>	<b>2</b>
1.1 Vorbemerkung .....	2
1.2 Arten und Biotope, biologische Vielfalt .....	2
1.3 Fläche und Boden .....	3
1.4 Wasser.....	4
1.5 Klima/Luft.....	4
1.6 Landschaft/ Erholung.....	5
1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	5
<b>2 Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>6</b>
2.1 Boden und Fläche .....	7
2.2 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt .....	7
2.3 Wasser.....	10
2.4 Klima, Luft.....	11
2.5 Landschaft und Stadtbild .....	13
2.6 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen .....	14
2.7 Kulturelles Erbe .....	14
2.8 Wechselwirkungen .....	14
<b>3 Planungsalternativen .....</b>	<b>15</b>
<b>4 Auswirkungen auf FFH-Gebiete .....</b>	<b>17</b>
<b>5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>17</b>
5.1 Mauereidechsen .....	17
5.2 Fledermäuse.....	18
5.3 Vögel.....	19
<b>6 Quellen.....</b>	<b>21</b>

## Anhang

Biotoptypenkarte mit Baumbewertung

## 1 Beschreibung des Zustands von Natur und Landschaft

### 1.1 Vorbemerkung

Die überbaubare Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit, beträgt max. 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Insofern sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es wird kein formaler Umweltbericht erstellt, die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Zuge des Aufstellungsverfahrens sachgerecht ermittelt, im vorliegenden Dokument dargelegt, und in die Abwägung eingestellt. Der Vermeidungsgrundsatz des §15 BNatSchG gilt ebenso wie die Beachtung des Artenschutzes gem. §44 BNatSchG.

Der Bestand vor Projektbeginn 2022 ist der Karte „Biototypen - Zustand“ zu entnehmen.

Das Schutzgut „Mensch“ wurde von der Firu Koblenz bearbeitet, und wird im Hauptteil der Begründung abgehandelt.

### 1.2 Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist aktuell größtenteils von geringer Bedeutung für den Biotopschutz und die Artenvielfalt (*siehe Karte 1 – Biototypen-Zustand*). Auf dem bisherigen SWT-Gelände hat lediglich die Grünfläche zwischen dem Verwaltungsgebäude der SWT und dem Alleencenter/Parkhaus als Blühfläche mäßig positive Auswirkungen, ebenso wie der z.T. bereits etwas ältere Baumbestand am Parkdeck (ca. 40jährige Götterbäume und Bergahorne). Demgegenüber sind die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke an der Ostallee, deren bemerkenswerter Baumbestand weit über hundertjährige großkronige Laubbäume (2 Blutbuchen, 1 Bergahorn, 4 Rosskastanien, 3 Linden, 1 Platane) umfasst, ausgesprochen hochwertig. Insbesondere eine ca. 150 Jahre alte Platane an der Ostallee 27, sowie eine hinter dem dortigen Wohngebäude stehende, ca. 150 – 200 Jahre alte Rotbuche (Blutbuche) sind als „naturdenkmalwürdig“ zu bewerten. Besonders erhaltenswert sind aber auch die Linden an der Ostallee und drei Rosskastanien auf dem Grundstück Ostallee 27, von denen eine jedoch abgängig ist. Dieser Baum ist zwar als Höhlenbaum aus Gründen des Artenschutzes erhaltenswert, muss aber voraussichtlich aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden. Das Habitatpotenzial soll aber dennoch erhalten bleiben, weshalb der Stammabschnitt mit der Höhle als Torso an einem erhalten bleibenden Baum oder einer Wand befestigt werden soll.

Die Altbäume im Plangebiet stellen nicht nur ein Habitat für Siedlungsvögel (Haussperling, Rotkehlchen, Amsel etc.) und Kleinsäuger wie Eichhörnchen dar. Neben Nistplätzen für Baum- und Höhlenbrüter der Vogelwelt sind Höhlenbäume potenziell Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse, wie den im Alleenring nachgewiesenen Großen Abendsegler. Bei einer

Fledermaus-Untersuchung mit Horchboxen<sup>1</sup> wurden Abendsegler auch im Bereich Ostallee 27 nachgewiesen, ebenso wie Mücken- und Zwergfledermäuse, die den Bereich als Jagdrevier nutzen. Eine Quartiersnutzung in Baumhöhlen konnte dagegen nicht nachgewiesen werden.

Die älteren Bestandsgebäude werden z.T. als Quartiere von Zwergfledermäusen genutzt, insbesondere das Gebäude Ostallee 27. Siedlungsvogelarten nutzen die Altgebäude als Nistplätze, soweit geeignete Strukturen wie Öffnungen, Simse oder Dachüberstände vorhanden sind. Die geschotterten und schütter bewachsenen Freiflächen werden von Mauereidechsen genutzt, deren Kernlebensraum das angrenzende Bahngelände ist. Die Gärten mit ihrem Baumbestand sind auch für Insekten von Bedeutung, welche wiederum Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse sind.

### 1.3 Fläche und Boden

Die überplanten Flächen wurden bisher von den Stadtwerken Trier (SWT) als Verwaltungsgebäude, Werkstätten, Lagerflächen und oberirdische Stellplätze genutzt, und nur in geringerem Umfang als Grünfläche. Vor der Errichtung der SWT-Zentrale befand sich dort ein Gaswerk. Die einbezogenen Privatgrundstücke werden zu Wohn- und Gewerbezwecken sowie als Gärten genutzt. Die Böden im Geltungsbereich sind stark überprägte und damit vorbelastete Stadtböden. Große Teile des Quartiers waren bisher versiegelt und als Kfz-Stellplätze, Materiallager und eine Betriebstankstelle genutzt.

Bei einer Beprobung<sup>2</sup> durch Kleinrammbohrungen an 7 über das gesamte SWT-Gelände verteilten Stellen wurde festgestellt, dass bis in ca. 4 m Tiefe umgelagerter Boden bzw. Aufschüttungen mit Ziegelschutt etc. vorhanden waren, unter denen sandig-kiesiges Material folgte. Im Teilgebiet MU 1.1 waren an den beiden Probestellen Bodenbelastungen durch Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle in unterschiedlicher Tiefe festgestellt worden, so dass Aushub von diesen Stellen als Sondermüll zu entsorgen wäre. An allen anderen Probestellen ist Erdaushub nach LAGA-Kriterien<sup>3</sup> als Z2-Material einzustufen, das mit Einschränkungen eingebaut werden kann (z.B. in technischen Bauwerken). Teile der Proben wiesen allerdings erhöhte Schwermetallgehalte auf. Die Gutachter weisen darauf hin, dass es sich um Stichproben handelt, die keine abschließende bodenschutzrechtliche Beurteilung zulassen.<sup>4</sup>

Ein weiteres Bodengutachten<sup>5</sup> stellte für den Bereich MU 1.2 unter Aufschüttungen von 0,40 – 2,50 m bzw. einer darunter befindlichen Schluffschicht, ab ca. 2,50 m unter Geländeoberkante die sandig-kiesigen Sedimente der Niederterrasse fest, die mindestens bis in ca. 8,00 m Tiefe reichen. An den 8 Probestellen wurden keine Hinweise auf Altlasten gefunden. Auch

---

<sup>1</sup> Die potenzielle Eignung als Quartier wurde von Herrn Markus Thies (Pronsfeld) eingeschätzt. Dieser wurde beauftragt, die tatsächliche Nutzung als Quartier oder Jagdgebiet mittels Horchboxen zu überprüfen.

<sup>2</sup> Sbt – Paul Simon & Partner, Ingenieure (05.07.2021): Untersuchungsbericht Nr. 21-1363-1; mit aktualisierter Anlage 4 vom 28.08.2023 und ergänzender Stellungnahme vom 18.10.2023

<sup>3</sup> LAGA – Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall: ErsatzbaustoffV v. 9.Juli 2021 (BGBl. I 2021 S.2598), zuletzt geändert m. d. 1.Verordnung zur Änderung d.Ersatzbaustoffverordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 186)

<sup>4</sup> sbt (Oktober 2023): Untersuchungsbericht Nr. 21-1363-1. Es sind weitere Untersuchungen in Form einer Detailuntersuchung mit horizontalen Probenahmen / Analytik der Parameter der BBodSchV nF notwendig.

<sup>5</sup> Sakosta GmbH (24.07.2023): Orientierende geo- u. umwelttechnische Untersuchung - BV Quartier Ostallee.

das Grundstück Ostallee 27 wurde nachträglich beprobt, mit dem Ergebnis<sup>6</sup>, dass sandige Auffüllungen bis in 4,60 bzw. 5,80 m Tiefe bestehen, und die oberen 20 - 30 cm humos und stark durchwurzelt sind. Darunter befinden sich sandig-kiesige Terrassensedimente, unter denen in 7,50 m Tiefe der Buntsandstein ansteht. An einer Stelle wurde Kalkstein angebohrt, wobei es sich um antike Baureste handeln könnte. Neben dem Gebäude Ostallee 27 besteht ein bisher verschlossener Treppenabgang zu einem Kellerraum.

#### 1.4 Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Gewässer. Grundwasser wurde in einer Tiefe von 5,10 – 5,60 m unter Flur erbohrt. Es wird von stark schwankenden Grundwasserständen im Jahresgang bzw. dem Auftreten von Stauwasser über dem lehmigen Verwitterungshorizont auf dem anstehenden Buntsandstein ausgegangen<sup>5</sup>. Niederschläge versickern nur teilweise im Bereich der Grünflächen oder im offenfugigen Pflaster. Auf den Flachdächern wird teilweise Niederschlag in der Kiesschicht zurückgehalten. Ansonsten läuft der Oberflächenabfluss, insbesondere von den bisher versiegelten großen Lagerflächen und den Dächern, zusammen mit dem Abwasser über Mischkanäle zum Hauptklärwerk. Die Mischwasserkanäle sind hydraulisch ausgelastet, v.a. derjenige in der Ostallee. Bei Starkregen kam und kommt es aufgrund des flachen Geländes zu bis zu 50 cm tiefen Wasseransammlungen.<sup>7</sup>

#### 1.5 Klima/Luft

Die klimaökologische Situation im Plangebiet wurde durch ein Gutachten bewertet<sup>8</sup>. Das Plangebiet hat demzufolge eine Bedeutung für den Kalt- bzw. Frischluftabfluss von den Hängen des Petrisberges durch das Quartier Gartenfeld hindurch zur Innenstadt. Die bisherige Bebauung stellt für diesen abkühlend wirkenden Frischluftstrom überwiegend eine Barriere dar. Lediglich im Bereich der beiden bestehenden Zufahrten und über die Grünfläche an der Fabrikstraße kann ein flacher Kaltluftstrom in den Alleenring einfließen. Das Plangebiet selbst führte durch die bisherige großflächige Versiegelung zur Aufheizung der Umgebung. Abkühlend wirken die Gartengrundstücke an der Ostallee mit ihrem Baumbestand. Bäume verringern die Einstrahlung und senken durch Verdunstung die Temperatur der Umgebung um mehrere Grad Celsius, während sie gleichzeitig die Luftfeuchtigkeit erhöhen und Schmutzpartikel ausfiltern. Diese baumbestandenen Grundstücke gehören deshalb zu den wenigen Flächen in der Innenstadt, die im Klimagutachten<sup>9</sup> von 2015 bezüglich der Belastungssituation als „günstig“ beurteilt wurden (Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet). Vor allem das Grundstück Ostallee 27 mit seinem bedeutenden Baumbestand wird im Gutachten als „klimatisch günstige Siedlungsfläche“ bzw. als „Kaltluft-Entstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen“ bewertet, die eine „hohe Empfindlichkeit gegenüber

---

<sup>6</sup> Sakosta GmbH (06.11.2023): Orientierende geo- u. abfalltechnische Untersuchung Neubau Kita inkl. Tiefgarageneinfahrt Ostallee 27, 54290 Trier.

<sup>7</sup> BFH Ingenieure (13.11.2023): Quartier Ostallee – Entwässerungskonzept (20232615-BFH).

<sup>8</sup> GEO-NET Umweltconsulting GmbH (Oktober 2023): Klimaökologische Untersuchung Bebauungsplan BM 139 "Innenentwicklung Ostallee".

<sup>9</sup> GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2015): Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Trier.

einer Nutzungsintensivierung“ aufweist. Als Ziel wird eine Vermeidung von Austauschbarrieren und weiterer Verdichtung benannt (Planungshinweiskarte). Dort wird auch dem kleinen Park am Alleencenter eine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu stadtklimatischen Belastungsräumen gegeben.

Bei starker Abkühlung im Herbst und Winter liegt der Bereich, wie die gesamte Talstadt, innerhalb des Kaltluft-Sammelgebiets des Moseltals mit einer Tendenz zur Schadstoffanreicherung im Nebel.

## **1.6 Landschaft/ Erholung**

Das Plangebiet liegt am Rand der Innenstadt in einem großräumig bebauten Umfeld, zwischen der Ostallee und der Bahnstrecke Trier-Konz. Positiv auf das Stadtbild wirken Einzelelemente wie die Gründerzeitfassaden der Gebäude Ostallee 15 und 17, der Baumbestand an der Ostallee (2 alte Linden sowie eine naturdenkmalwürdige Platane vor Ostallee 27; eine jüngere Linde vor Ostallee 15), sowie die vom Straßenraum einsehbaren privaten Grünflächen wie der kleine Park zwischen Verwaltungsgebäude und Alleencenter, der zwar nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist, jedoch den Stadtraum am Alleencenter positiv prägt und ein Gegengewicht zu den massiven Betonfassaden und breiten Straßen bildet.

Der überplante Bereich hat keine Erholungsfunktion, mit Ausnahme der Gärten an der Ostallee, die für die private Erholung von hoher Bedeutung sind.

## **1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich selbst sind keine Kulturdenkmäler vorhanden<sup>10</sup>. Als Kulturgut erhaltenswert sind lediglich die beiden bereits erwähnten Altgebäude Ostallee 15 und 17 mit ihren Gründerzeitfassaden. Die „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz“ gibt für das unmittelbare Umfeld (visueller Wirkungsbereich) nur die aktuell von der ADD als Bürogebäude genutzte Gründerzeit-Villa Ostallee 32 als denkmalgeschützt an. Ebenfalls unter Denkmalschutz steht die gründerzeitliche Industriefassade am Alleencenter. Das Plangebiet befindet sich in Zone 2 des Grabungsschutzgebietes „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“. Der Alleenring mit seinem im 19. Jahrhundert geschaffenen Grünzug zeichnet die mittelalterliche Stadtmauer nach und ist somit auch als Kulturgut zu betrachten. Bei einer Neubebauung sind die Sichtbeziehungen zu den UNESCO-Welterbestätten zu beachten. Hier ist insbesondere der Blick vom Kreuzweg am Petrisberg über die Altstadt mit den Kulturdenkmälern Kaiserthermen, Basilika, Dom/Liebfrauen und Porta Nigra von sehr hoher Bedeutung.

---

<sup>10</sup> Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Hrsg. 2009): Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz. Bd. 17.2 Stadt Trier - Stadterweiterung und Stadtteile.

## **2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Maßgeblich für die Beurteilung der Umweltveränderungen ist die bisher zulässige Bebauung, da es sich um einen unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB handelt. Der Bestand vor Projektbeginn 2022 ist der beigefügten Karte 1 (Biotoptypen – Zustand) zu entnehmen.

Die von der geplanten Bebauung potentiell ausgehenden Wirkungen können den drei Kategorien der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zugeordnet werden. Diese werden, soweit sie als umweltrelevant anzusehen sind, im Folgenden aufgelistet. Maßgeblich ist dabei jeweils der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Zustand.

### **A) Baubedingte Auswirkungen:**

- Abriss und Umbau von Gebäuden, sowie Entfernen von befestigten Oberflächen
- Verlust von Gehölzbeständen (Laubbäume, Sträucher) und Grünflächen
- Lärm und Staubentwicklung durch Baufahrzeuge; ggf. nächtliche Beleuchtung der Baustelle
- Abgrabungen in belastetem Boden / Aufschüttungen
- Mögliche Beschädigung archäologischer Fundstellen
- Tötungsrisiko für besonders geschützte Tierarten, sowie erhebliche Störungen und Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

### **B) Anlagebedingte Auswirkungen:**

- Flächenversiegelung durch neue Gebäude mit befestigten Außenflächen sowie Zufahrten
- Sichtbarkeit neuer Gebäude (z.T. mit Auswirkungen auf das Stadtbild, z.B. durch die Lage in Sichtachsen auf das UNESCO-Welterbe)
- Sichtbarkeit von Werbeanlagen (v.a. Leuchtreklame)
- Aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen
- Barrierewirkung für Kaltluftströme
- Ablaufendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Oberflächen
- Vogelkollisionen mit verspiegelten Fassaden oder Glaselementen

### **C) Betriebsbedingte Auswirkungen:**

- Ziel- und Quellverkehr zu den Tiefgaragen im Wohn- sowie im Gewerbe- u. Dienstleistungsbereich
- Durch Gebäudeheizungen werden ggf. Emissionen verursacht.
- Energieverbrauch für Beleuchtung, Heizung und Kühlung
- Auswirkungen der nächtlichen Beleuchtung auf nachtaktive Tierarten oder auf die Sichtbarkeit von Kulturdenkmälern
- Anfallendes Abwasser in den Gebäuden
- Anfallende Abfälle aus den Büros, Geschäften und Wohnungen
- Verkehrslärm durch die Tiefgaragen

## 2.1 Boden und Fläche

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

### Veränderungen durch den Bebauungsplan:

Durch die zulässige Neubebauung wird die Bodenversiegelung gegenüber dem Vorbestand nicht erhöht, bzw. sogar vermindert. Durch die Nutzung von Flächen mit vorbelastetem Boden für sensible Nutzungen (Wohnen, Kinderspielplatz) könnte es zu Schadstoff-Austrägen (Ausgasung, Staub) mit möglicher Gesundheitsgefährdung kommen, da die entsprechenden Prüfwerte überschritten werden.

### Vermeidungsmaßnahmen gem. § 1a(3) BauGB

Durch die Nutzung einer bereits überbauten und versiegelten Fläche im Innenbereich wird dem gesetzlichen Anspruch einer Begrenzung des Flächenverbrauchs im Außenbereich entsprochen.

Die zulässige Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge außerhalb der sehr wenigen Verkehrsflächen begrenzt. Außerdem werden durch die festgesetzte Dachbegrünung auf Flachdächern dort Bodenfunktionen wie Gasaustausch, Speicherung von Niederschlagswasser und Substrat für Vegetation hergestellt.

Weitergehende Einschränkungen bezüglich der Überbaubarkeit (Beschränkung der GRZ) sind nicht gewollt, weil ein verdichtetes innerstädtisches Wohn- und Gewerbequartier angestrebt wird. Im Bereich der einbezogenen Wohnbebauung an der Ostallee mit ihren Gärten wird eine GRZ von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,6 festgesetzt, was dem bisher zulässigen Maß entspricht. Im Bereich Ostallee 27 wird die GRZ auf 0,5 mit Überschreitung bis 0,65 begrenzt, wobei außerhalb der dargestellten Baugrenzen nur die Anlage von unbefestigten Wegen zulässig ist.

Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen (Wohnen, Kinderspielplatz) sind durch eine Sanierung des Bodens im Vorfeld der Baumaßnahmen zu vermeiden. Belasteter Erdaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

## 2.2 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Der Gesundheitszustand und die voraussichtliche Lebenserwartung der Altbäume auf dem Grundstück Ostallee 27 wurde aufgrund der dort geplanten baulichen Veränderungen (An- und Umbau einer KiTa, Schaffung einer Tiefgaragenzufahrt in den Bereich des geplanten Dienstleistungszentrums) durch ein Baumgutachten eingehend überprüft.<sup>11</sup> Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass alle Bäume bis auf eine abgängige Rosskastanie unmittelbar hinter dem Gebäude und eine ebenfalls abgängige Trauerweide an der südlichen Begrenzungsmauer, vital und erhaltenswert sind, wobei die langfristige Perspektive einer markanten, etwa 150 bis 200 Jahre alten Rotbuche (Blutbuche) jedoch erkennbar in Frage gestellt ist (Rindenschäden,

---

<sup>11</sup> Forstbüro Matt (Sept. 2023): Baumgutachten zur Ostallee 27.



Schleimfluss). Weitere wertvolle Altbäume stehen auf Privatgrundstücken im Teilgebiet MU 1.5. Auch die jüngere Linde vor dem Gebäude Ostallee 15 ist erhaltenswert.

Die am Parkdeck des SWT-Verwaltungsgebäudes stehenden Bäume (Götterbäume und Bergahorne mittleren Alters) sind prinzipiell ebenfalls erhaltenswert, im Vergleich zum Altbaumbestand jedoch von wesentlich geringerer Bedeutung, und damit ersetzbar.

Neben den Bäumen spielen die Grünflächen als Nahrungshabitat eine Rolle, z.B. für Vögel, Fledermäuse und Mauereidechsen. Die das SWT-Gelände nach Westen begrenzende Mauer ist zu den Gärten hin als Bruchstein- und Backsteinmauer ausgeführt, deren Fugen potentiell als Unterschlupf für Insekten dienen können, nach Osten hin ist sie als Betonwand ohne Habitatwert ausgeführt.

Die Nutzung der Gebäude und des Altbaumbestands wurden durch einen Fledermausgutachter überprüft.

### **Veränderungen durch die Bebauung:**

- Durch die Rodung von älteren Bäumen gehen Habitate geschützter Tierarten verloren. Es handelt sich um 5 prinzipiell erhaltenswerte mittelalte Bäume (2 Bergahorne, 3 Götterbäume) am Parkdeck des SWT-Verwaltungsgebäudes und einen mittelalten Ginkgo vor dem abzureißenden Verwaltungsgebäude im Bereich MU 1.1. Schwerwiegender ist der Verlust der durch den geplanten Bau einer Tiefgaragen-Zufahrt auf dem Grundstück Ostallee 27 entfallenden unbedingt erhaltenswerten Altbäume (eine ca. 100jährige Linde mit 55 cm Brusthöhendurchmesser (BHD); eine ca. 35 m hohe, 150 Jahre alte Blutbuche mit 100 cm BHD). Des Weiteren werden 2 abgängige Bäume (Trauerweide, Rosskastanie) gerodet. Bei der Rosskastanie sind die im Hinblick auf die Lebensdauer eines Baumes negativ zu wertenden Faktoren wie Risse und Höhlenbildung durch Fäulnis für die Bedeutung als Habitatbaum positiv zu werten.
- Durch die Baumaßnahme auf dem Grundstück Ostallee 27 und die geplante Tiefgaragen-Zufahrt könnten auch als zu erhaltend festgesetzte Bäume erheblich geschädigt werden, sowohl durch Abgrabungen oder Aufschüttungen im Wurzelraum oder eine Bodenverdichtung durch Befahren oder Lagerung von Material, als auch durch eine Schädigung der Kronen oder des Stammes. Vor allem die naturdenkmalwürdige Platane an der Ostallee muss hier besonders beachtet werden, und selbst bei einer erwünschten Entsiegelung im Stammfußbereich muss hier besonders schonend vorgegangen werden.
- Der Abriss von Altgebäuden mit vorhandenen Nistmöglichkeiten und Quartieren verschlechtert ggf. die Lebensmöglichkeiten für Gebäudebrüter unter den Vögeln, sowie hausbewohnende Fledermäuse. Dies gilt für die Gebäude Ostallee 15, 17 und 27, sowie für Gebäude E - auch im Falle eines Umbaus dieser Gebäude. Der Teil-Abriss der Mauer zwischen SWT-Gelände und Hausgärten (im Bereich Ostallee 27) kann einen Habitatverlust für Insekten darstellen. Die Ostseite der Mauer besteht jedoch aus Beton, so dass sie nur einseitig eine Habitatfunktion erfüllen kann.
- In der Bauphase könnten Mauereidechsen, die von den Gleisen her ins Gebiet vordringen, getötet werden. Dies ist v.a. dann zu befürchten, wenn sich auf den entsiegelten Flächen eine Spontanvegetation einstellt.

- Durch die Überbauung bisheriger Grünflächen gehen Nahrungshabitate für die hier vorkommenden Vogelarten und Fledermäuse verloren.
- Gebäude mit großen Glasflächen oder verspiegelten Fassaden, sowie transparente Bauteile wie über Eck verglaste Erker oder mehrseitig verglaste Treppenhäuser stellen für Vögel ein Tötungsrisiko dar.

Die Auswirkungen auf besonders geschützte Arten werden auch in Kapitel 5 dargelegt.

### **Vermeidungsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB**

Der überwiegende Teil des Altbaumbestands im MU 1.6 (1 Platane, 2 Rosskastanien, 2 Linden und 1 Gurkenmagnolie), sowie die nicht vom Bauvorhaben betroffenen Bäume (1 Linde in MU 1.3 und 1 Blutbuche, 1 Bergahorn, 1 Rosskastanie und 1 jüngerer Bergahorn in MU 1.5), werden als zu erhaltend festgesetzt. Dies vermindert erhebliche Beeinträchtigungen. Dabei ist nicht nur der Baum an sich zu erhalten, sondern es ist auch eine Schädigung des Wurzelraumes durch Abgrabungen oder Verdichtung durch Befahren zu vermeiden. In der Bauphase ist deshalb DIN 18.920 zu beachten. Vor allem zu den entsprechend festgesetzten besonders erhaltenswerten Altbäumen ist der vorgeschriebene Abstand (Kronentraufe + 1,50 m) einzuhalten. Wo dies wegen zu dicht stehender Bäume nicht in jedem Fall möglich ist, müssen schadensvermindernde Maßnahmen ergriffen werden. Eine Umweltbaubegleitung durch einen anerkannten Baumgutachter ist notwendig. Damit keine potenziellen Fledermaushabitate verloren gehen, wird für die zur Fällung vorgesehenen Höhlenbäume ein Aussägen des entsprechenden Stammabschnittes und Anbringen an benachbarten Bäumen oder Mauern festgesetzt.

Der Verlust an Bäumen wird durch die festgesetzte Neubepflanzung und das festgesetzte Anbringen von Nisthilfen an den zu erhaltenden (je 3) und neu zu pflanzenden Bäumen (je 1) kompensiert.

Auch die Erhaltung von Altgebäuden ist eine Vermeidungsmaßnahme, wobei jedoch in diesem Fall der Verlust an Nistplätzen und Fledermausquartieren durch die Schaffung von Ersatzquartieren (Nistkästen; Fledermauskästen oder Holzverschalung von Giebeln etc.) leichter kompensiert werden kann<sup>12</sup>. Fledermauskästen werden an allen Neubauten festgesetzt. Der Artenschutz ist darüber hinaus bei allen Aus- und Umbaumaßnahmen zu beachten.

Eine Schädigung von Mauereidechsen wird durch das Anbringen eines Reptilienschutzzaunes vermieden.

Die vorgesehene Verwendung von LED-Leuchten mit geringem UV-Anteil und bedarfsgerechter Steuerung reduziert die negativen Auswirkungen auf die Fauna (insbesondere Insekten).

Großflächig verspiegelte oder durchscheinend verglaste Fassadenelemente erhöhen das Tötungsrisiko für Vögel. Da das Gebiet bereits bebaut ist bzw. im Vorbestand bebaut war, wird

---

<sup>12</sup> Wegen der vorgesehenen Ausstattung von Fassaden in der Exposition Südwest bis Südost mit integrierten Photovoltaik-Modulen können die Nisthilfen in diesem Fall nur in Nordwest-Nordostexposition angebracht werden. Dies ist wegen der zu erwartenden hohen Temperaturen bei Südausrichtung jedoch eher günstig zu bewerten. Ersatzweise können südost- bis südexponierte Nisthilfen auch an Bestandsgebäuden angebracht werden.

das Tötungsrisiko gegenüber dem Vorbestand nicht signifikant erhöht. Es wird jedoch auf die vielfältigen Möglichkeiten zur Vermeidung von Vogelschlag hingewiesen, wie die Vermeidung spiegelnder oder mehrseitig verglasteter Bauteile, sowie die Verwendung von Strukturglas, Vogelschutzglas oder ähnliche Maßnahmen. Aufkleber in Form von Vogelsilhouetten reichen dagegen nicht aus.

## 2.3 Wasser

### Veränderungen durch Neubebauung

- Bodenversiegelung führt zu Oberflächenabfluss mit Bedarf an Rückhaltung, wobei die versiegelten Flächen gegenüber dem Vorbestand nicht wesentlich zunehmen, bzw. sogar deutlich abnehmen.
- Bei lokal auftretendem Starkregen, insbesondere bei heftigen Sommergewittern mit Platzregen, kann es trotz großflächiger Entsiegelung und Gründächern auch weiterhin zu größeren Wasseransammlungen kommen, die jedoch besser als bisher schadlos zurückgehalten werden können. Nach den Berechnungen von BFH-Ingenieure kommt es im Bereich MU 1.2 künftig auch bei einem 100jährigen Regenereignis nicht zur Überflutung von Gebäuden.
- Durch die Entsiegelung von Flächen könnten aus darunter befindlichen Altablagerungen Schadstoffe ins Grund- und Oberflächenwasser gelangen. Bei künftig versickerungsfähigem Untergrund, insbesondere im Bereich von Grünflächen und sonstigen Freiflächen, ist ein Bodenaustausch nach vorhergehender Untersuchung ggf. erforderlich.

### Vermeidungsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB

Zur Vermeidung erhöhter Oberflächenabflüsse werden generell wasserdurchlässige Oberflächenbeläge festgesetzt. Flachdächer von Gebäuden oder Anbauten sind extensiv zu begrünen. Intensivbegrünung ist zulässig. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken in Form von flachen bewachsenen Mulden oder unterirdischen Rückhalteräumen zurückzuhalten. Die Notüberläufe sind an den vorhandenen Mischkanal anzuschließen. Dabei ist ein Abflussbeiwert von 0,6 einzuhalten.

- Die geplanten Neubauten werden ausnahmslos mit Gründächern ausgestattet, wodurch der Oberflächenabfluss um mindestens 40% vermindert wird.
- Außenflächen wie Wege und Platzflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.
- Anfallendes Oberflächenwasser wird auf Grundlage einer Entwässerungskonzeption<sup>13</sup> in flachen bewachsenen Erdmulden, teilweise auch in unterirdischen Stauräumen, zurückgehalten. Zulässig sind laut Festsetzung III-1 bis 30 cm tiefe bewachsene Mulden, die mit Rigolen unterbaut sein können, oder Rigolen ohne Erdmulden, sofern zurückzuhaltendes Niederschlagswasser vorbehandelt wird. Zusätzlich können zur Rückhaltung des Niederschlagswassers technische Rückhalteanlagen mit einem kontinuierlichen Drosselabfluss zugelassen werden. Zugelassene Anlagen sind Mulden-Rigolen mit Drosselschacht,

---

<sup>13</sup> BFH Ingenieure (27.02.2024): Quartier Ostallee – Entwässerungskonzept (20232615-BFH)

Retentionsdächer, Retentionszisternen ggf. mit zusätzlichem Brauchwasseranteil (der Speicheranteil von Brauchwasserzisternen ohne kontinuierlichen Drosselabfluss ist auf den erforderlichen Regenwasserrückhalt nicht anrechnungsfähig) oder Stauraumkanäle oder Rückhaltebecken. Der Drosselabfluss ist mindestens so weit zu begrenzen, dass der Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschritten wird.

- Im Plangebiet ist die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser zulässig. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind hinsichtlich des erforderlichen Mindestvolumens und der Betriebssicherheit auf Dauer funktionsfähig zu erhalten. Der Überlauf und der Drosselabfluss der Rückhalteanlagen ist über den Grundstücksanschluss an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Die Mindestabstände zu Gebäuden sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen. Der Nachweis über die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

## 2.4 Klima, Luft

### Veränderungen durch Neubebauung

Potenziell führen folgende Veränderungen zu Auswirkungen auf das Stadtklima:

- Bebauung und Oberflächenbeläge führen - wie im Vorbestand - zu einer Aufheizung der Umgebung. Diese fällt wegen der stärkeren Verschattung durch die Neubebauung insgesamt geringer aus.
- Die Kaltluftströme Richtung Altstadt werden durch hohe Gebäude z.T. unterbrochen. Durch den Abbruch bestehender Gebäude und Mauern wird die Durchströmbarkeit aber auch verbessert.
- Die ausgleichend wirkende Grünfläche zwischen SWT-Verwaltungsgebäude und Al-leencenter entfällt. Dafür sind neue begrünte Freiflächen, z.T. auch auf Tiefgaragen, geplant.
- Durch die Rodung von Bäumen entfällt deren ausgleichende Wirkung. Insbesondere eine Verdichtung der Bebauung im Bereich der Ostallee mit ihren baumbestandenen Hausgärten würde zum Verlust der positiven Auswirkungen auf das Stadtklima führen.
- Die Anlage unbefestigter und z.T. begrünter Freiflächen, die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung, sowie langfristig auch die geplante Neubepflanzung mit Bäumen werden sich günstig auf das Bioklima auswirken.

Die zu erwartenden Auswirkungen wurden durch ein Klimagutachten<sup>14</sup> überprüft, dem das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs zugrunde liegt. Demzufolge „tritt eine Zunahme der Temperatur nur ganz kleinräumig über zukünftig versiegelten Oberflächen auf. Es überwiegen Abnahmen in einer Größenordnung von bis zu 3°C dort, wo eine Entsiegelung zu einer

---

<sup>14</sup> Geo-Net (2023): Klimaökologische Untersuchung Bebauungsplan BK 30 „Quartier Ostallee“ | Trier"

verringerten Abgabe von Wärme an die darüber lagernde Luft führt. Insofern führt die Entwicklung des Quartiers Ostallee zu einer Abnahme der nächtlichen Wärmebelastung im Quartier selbst und im näheren Umfeld. Die Beeinflussung des bodennahen Windfeldes führt zu einer leichten Abnahme östlich und südlich des Planareals. Es sind keine negativen Auswirkungen auf andere empfindliche Nutzungen im Stadtgebiet zu erwarten.“

Folgende Empfehlungen werden im Gutachten formuliert:

1. Verschattung des Straßenraums bzw. Verschattung von südexponierten Fassaden sowie des Außenbengeländes. Neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität kann über die Verschattung von Fassaden auch das Innenraumklima positiv beeinflusst werden. Mit Blick auf die Standortansprüche von Bäumen bzw. die Mächtigkeit des durchwurzelbaren Substrates sollte eine Unterbauung (z.B. für Tiefgaragen) mit dem Bedarf an Verschattung abgewogen werden (z.B. im Bereich größerer versiegelter Aufenthaltsbereiche).
2. Erhöhung der Albedo über die Verwendung heller Oberflächen als vergleichsweise einfach umsetzbare Maßnahme. Dadurch erwärmt sich die Fassade weniger stark.
3. Umsetzung von Dachbegrünung. Sie wirkt zusammen mit dem Substrat isolierend und verringert damit das Aufheizen darunter liegender Räume. Zudem senkt die Dachbegrünung die Oberflächentemperatur des Daches aufgrund der Verdunstung von Wasser ab und verringert die Temperatur in der oberflächennahen Luftschicht.
4. Umsetzung von Fassadenbegrünung. Sie wirkt zweifach positiv auf einen Gebäudebestand ein, da einerseits durch die Schattenspende die Wärmeeinstrahlung am Tage reduziert wird und andererseits über die Verdunstungskälte des Wassers Wärme abgeführt wird.
5. Verwendung versickerungsfähiger Oberflächen. Diese wirken nicht nur positiv auf den Abfluss von Niederschlagwasser sondern erwärmen sich am Tage auch tendenziell weniger stark als voll versiegelte Beläge.

### **Vermeidungsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB**

- Durch die Erhaltung eines Teils des Baumbestandes (insbesondere der Altbäume) wird dessen positive Wirkung auf das Bioklima in der Umgebung erhalten.
- Die Anordnung der Neubebauung lässt weiterhin einen Kaltluftstrom zur Innenstadt durch. Dieser wird gegenüber dem Vorbestand lediglich verschoben.
- Durch die Entsigelung und Begrünung des bisher komplett versiegelten Geländes wird die aufheizende Wirkung verringert und das Klima im Umfeld verbessert.
- Dachbegrünung wird generell, Fassadenbegrünung teilweise festgesetzt, um die Aufheizung der Gebäude zu vermindern und die Luftfeuchte zu erhöhen.
- Die bevorzugte Verwendung heller Farben mit einer entsprechenden Rückstrahlung vermindert die Aufheizung der Oberflächen. Hierzu wird für Fassaden und Oberflächenbeläge ein hoher Hellbezugswert von mind. 45 festgesetzt. Dunklere Oberflächen sind nur zulässig, wenn sie eine hohe Gesamt-Rückstrahlung (ausgedrückt durch den TSR-Wert) aufweisen. Natürliche Materialien wie Natursteine, Backsteine, Kies, Sand oder Holz sind von der Festsetzung ebenso ausgenommen wie Solarmodule.

Damit werden die im Klimagutachten vorgeschlagenen Maßnahmen im baulichen Konzept und den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Das bauliche und energetische Konzept sieht folgendes vor<sup>15</sup>:

- Verringerung des Energiebedarfs durch passive Maßnahmen (optimierte Bauweise bzgl. Isolierung, Tageslichtnutzung, u.a.)
- Weitgehende Deckung des Energiebedarfs durch erneuerbare Energien (Nutzung der Solarenergie an den Gebäuden; Bereitstellung von Ladesäulen für E-Mobilität; Gebäudeheizung durch Nahwärmenetz mit BHKW und Wärmepumpen)<sup>16</sup>

## 2.5 Landschaft und Stadtbild

Das Plangebiet liegt zentral an der Ostallee und ist vom Alleenring sowie von der Bahnstrecke Trier-Konz stark einsehbar. Obwohl die Bebauung sehr heterogen ist, so stellen doch die historischen Fassaden der Gebäude Ostallee 15-17 und der Altbaumbestand positiv prägende Elemente dar.

### Potentielle Veränderungen durch eine Bebauung:

- Die Neubebauung führt zu keiner erheblichen Überprägung des derzeitigen, von der Architektur der 1970er Jahre geprägten Stadt- und Landschaftsbildes. Die historischen Fassaden an der Ostallee (Hausnummern 15 und 17) bleiben nach Angaben des Bauherrn erhalten. Der bemerkenswerte Baumbestand bleibt bis auf eine schützenswerte Linde und eine markante Blutbuche im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt erhalten. Der Verlust dieser Bäume stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die geplante Neubebauung wirkt ansonsten deutlich positiv auf das Stadtbild. Die Neubebauung im Teilgebiet MU 1.1 wird an die bestehenden Häuserfluchten entlang der Ostallee angepasst.

### Vermeidungsmaßnahmen gem. § 1a(3) BauGB

- Eine Erhaltung der historischen Gründerzeitfassaden an der Ostallee (Hausnr. 15 u. 17) wird vom Projektträger/Eigentümer zwar vorgesehen, kann jedoch nicht im B-Plan gesichert werden. Für eine Festsetzung als „Erhaltungsbereich“ nach §172 BauGB fehlt nach Angabe der Stadt wegen der Bauten aus den 1970er Jahren die Rechtsgrundlage.
- Eine Erhaltung des Baumbestands an der Ostallee (Linde vor Haus Nr. 15, eine von 2 alten Linden und 1 Platane an Haus Nr.27) wird durch Festsetzung soweit gesichert, wie dies mit der Schaffung einer Tiefgaragenzufahrt vereinbar ist.
- Die vorhandenen Hausgärten mit ihrem Baumbestand werden durch die Festsetzungen gesichert. Erhaltenswerte Altbäume auf dem Grundstück 482/25, werden entsprechend festgesetzt.
- Eine störende Wirkung von Reklame wird durch Festsetzungen vermieden (Begrenzung von Höhe und Größe der Werbung, Ausschluss von Leuchtreklame mit bewegtem Licht, Beschränkung auf Eigenwerbung ansässiger Betriebe)

---

<sup>15</sup> Quartier Ostallee – Energiekonzept (Stand August 2023)

<sup>16</sup> Durch Stromerzeugung aus PV und BHKWs innerhalb des Quartiers können gemäß Machbarkeitsstudie rund 80% des benötigten Stroms gedeckt werden.

## **2.6 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)**

Das entsprechende Kapitel wurde von der Firu bearbeitet und befindet sich im Hauptteil der Begründung.

## **2.7 Kulturelles Erbe**

Auswirkungen auf denkmalgeschützte Gebäude, u.a. durch visuelle Beeinträchtigungen des Umfeldes, sind nicht zu erwarten. Die Erhaltung der beiden Altgebäude Ostallee 15 und 17 mit ihren Gründerzeitfassaden wird durch den Bebauungsplan nicht infrage gestellt und vom Projektträger/Eigentümer derzeit gewährleistet. Eine Sicherung über den Bebauungsplan ist jedoch nicht möglich. Eine Erhaltungsfestsetzung nach §172 ist wegen der Prägung des Straßenabschnitts durch Bauten der 1970er Jahre nicht möglich.

Die zulässige Höhenentwicklung der Bebauung wird weitgehend auf ca. 155 m ü.NN bzw. 4 Geschosse begrenzt, wobei einzelne Gebäude(teile) bis 162,5 m ü.NN (VI bis VII Geschosse) aufragen dürfen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Sichtachse vom Kreuzweg am Petrisberg auf die UNESCO-Welterbestätten (v.a. Dom und Liebfrauen) gelegen ist, muss die Vereinbarkeit mit dem Status sichergestellt werden. Die zulässigen Gebäudehöhen sind nur im Teilgebiet MU 1.2 höher als der Vorbestand, so dass nur hier mit einer Beeinträchtigung zu rechnen ist. Problematisch könnten aber auch die Farbgebung oder Materialwahl (z.B. durch Reflexionen) sein.

### **Vermeidungsmaßnahme:**

Durch die Vorgaben bzgl. der Höhenentwicklung und der Gestaltung (u.a. Gründächer) wird sichergestellt, dass die Neubebauung mit dem UNESCO-Welterbestatus vereinbar ist (Panoramablick vom Kreuzweg am Petrisberg auf die Baudenkmäler der Altstadt). Die getroffenen Vorgaben zur Helligkeit der Fassaden schließen eine Beeinträchtigung z.B. durch auffällige Farbgebung jedoch nicht aus.

## **2.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen können sich bezüglich des Lärmschutzes einerseits und der Frischluftversorgung des Quartiers und des angrenzenden Alleenrings andererseits ergeben. Eine durchgängige Bebauung schützt die dahinter liegenden Nutzungen vor Lärm-Immissionen, wie sie von der Bahnstrecke ausgehen. Andererseits würde ein solches Gebäude-Band ohne Unterbrechungen die Frischluftzufuhr vom Petrisberg über das Gartenfeld in die Innenstadt unterbrechen.

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

### 3 Planungsalternativen

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung, d.h. die Umnutzung einer frei werdenden Gewerbefläche in zentraler Lage für Wohnen und Dienstleistungen handelt, kommen anderweitige Standorte für das Vorhaben nicht in Frage. Die gewählte Nutzungsverteilung ergab sich aus der Prüfung verschiedener Varianten. Dabei wurde auch wegen der sehr guten ÖPNV-Anbindung einem verkehrssarmen Stadtquartier Vorrang gegeben. Die Konversion einer bisher überwiegend gewerblich genutzten, weitgehend versiegelten Fläche ist dabei per se einer Neuerschließung von Bauflächen auch unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes und des Flächenverbrauchs vorzuziehen.

Im Falle der „Nullvariante“, also einer Entwicklungsprognose ohne das städtebauliche Entwicklungsvorhaben, würde das SWT-Gelände vermutlich gewerblich weitergenutzt werden. Die historischen Gebäude A und D sowie E könnten weiterhin für Büros oder auch als Wohnraum genutzt werden. Die Werkstätten Gebäude C und D könnten durch Gewerbebetriebe weitergenutzt werden. Beim SWT-Verwaltungsgebäude wäre eine Weiternutzung als Bürogebäude denkbar oder ein Abriss mit Neubau eines Geschäfts- oder Wohngebäudes. Aufgrund der Lage in einem unbeplanten Innenbereich könnte auch ohne Bebauungsplan eine an die Umgebung angepasste Bebauung und Nutzung realisiert werden. Das Gebäude Ostallee 27 würde voraussichtlich wieder zum Wohnen genutzt werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen sind deshalb nur die unterschiedlichen Varianten der Verkehrserschließung, insbesondere die Schaffung einer Zufahrt zur geplanten Tiefgarage unter dem Dienstleistungs-Komplex im MU 1.2 für die Alternativenprüfung relevant, da es hier zu Eingriffen in den alten Baumbestand kommt. Dieser Baumbestand wurde in einem Fachgutachten hinsichtlich der Schutzwürdigkeit und der Vitalität bewertet, wobei auch die Auswirkungen möglicher Planungsalternativen berücksichtigt wurden.<sup>17</sup>

Nach Aussage des Baumgutachtens ist wegen des dichten, bemerkenswerten Baumbestands auf dem Grundstück Ostallee 27 bei allen Baumaßnahmen außerhalb des Gebäudebestandes kein Baumschutz im eigentlichen Sinne, sondern lediglich die Anwendung schadensverringender Maßnahmen möglich.

Deshalb wurden von Seiten des Projektträgers auch alternative Zufahrtsmöglichkeiten über andere Teile des Geltungsbereichs geprüft<sup>18</sup>. Dabei hätten die Varianten 1 und 3 eine Erhaltung des kompletten Baumbestands im MU 1.6 ermöglicht, wurden jedoch aus verkehrsplanerischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen verworfen (siehe Anhang 1).

Unter diesen Voraussetzungen ist damit eine Tiefgaragen-Zufahrt im Bereich MU 1.6 (Ostallee 27) aus Sicht des Projektträgers die vorzugswürdige Variante. Wegen der damit unvermeidbaren Eingriffe in den Altbaumbestand wurden auf Grundlage eines Baumgutachtens die folgenden Zufahrtsmöglichkeiten auf dem benannten Grundstück Ostallee 27 geprüft.

---

<sup>17</sup> Forstbüro Matt (28.09.2023): Baumgutachten zur Ostallee 27

<sup>18</sup> Quartier Ostallee GmbH&Co.KG (Febr. 2024): Quartier Ostallee – Variantenbetrachtung Zu- /Abfahrten, Trier (im Anhang der Begründung).



Varianten der Tiefgaragen-Zufahrt ins MU 1.2 über das Grundstück Ostallee 27:

- 1) Die ursprüngliche anvisierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt unmittelbar südlich des Bestandsgebäudes Nr. 27, wobei auf der Zufahrt ein Anbau für eine KiTa vorgesehen war. Hierdurch käme es zum Totalverlust des Baumbestands in diesem Bereich (2 Rosskastanien, 1 Linde, 1 Gurkenmagnolie) und eine Schädigung der naturdenkmalwürdigen Platane an der Ostallee wäre nicht auszuschließen bzw. sehr wahrscheinlich.
- 2) Den Bau einer nur einspurigen und entsprechend schmaleren Zufahrt mit Ampelschaltung (da fast alle Verkehrsvorgänge im Wechsel als Ziel- oder Quellverkehr auftreten, wäre dies eine Option). Hierdurch könnte, neben den Linden an der Ostallee und der Rotbuche, voraussichtlich einer der 3 ansonsten zu rodenden Altbäume (Linde an der südl. Begrenzungsmauer) in diesem Bereich erhalten bleiben. Die Lösung wäre jedoch wegen möglichen Rückstaus auf die Ostallee verkehrstechnisch problematisch. Außerdem wäre der Verlust von 2 besonders erhaltenswerten Rosskastanien wahrscheinlich und eine mögliche Schädigung der naturdenkmalwürdigen Platane an der Ostallee nicht auszuschließen.
- 3) Die Aufteilung in eine Einfahrt südlich und eine Ausfahrt nördlich des Gebäudes Nr. 27. Neben den Eingriffen wie bei Variante 2) käme es hier zu erheblichen Eingriffen in den Wurzelraum der ND-würdigen Blutbuche mit dem Risiko des Absterbens dieses bemerkenswerten, allerdings vorgeschädigten Baumes. Die Bäume südl. des Bestandsgebäudes würden voraussichtlich geschädigt werden (einschließlich der ND-würdigen Platane).
- 4) Die Schaffung einer Ein- und Ausfahrt im Bereich der heutigen Garage nördlich des Bestandsgebäudes Nr.27 wäre mit dem Verlust zumindest der nördlichen der beiden Linden an der Ostallee, sowie der naturdenkmalwürdigen Rotbuche (Blutbuche) verbunden. Dieser bemerkenswerte, sehr große Altbaum ist vital, weist aber deutliche Schäden an der Rinde auf (siehe Baumgutachten des Forstbüros Matt). Nach Einschätzung des Baumgutachters ist das langfristige Überleben des Baumes (noch mehr als 20 Jahre) fraglich, während die Rosskastanien und Linden eine deutlich höhere Rest-Lebenserwartung haben. **Diese Trassenführung wird trotz des erheblichen, nicht ausgleichbaren Baumverlusts, bezogen auf die vom Projektträger favorisierte Variante 2, als weniger problematisch angesehen als diejenigen im südlichen Bereich des Grundstücks.**
- 5) Den Abriss des Gebäudes Nr. 27 mit Bau der Zufahrt zwischen den Altbäumen und einem Neubau des KiTa-Gebäudes: Bei dieser Variante könnte eine leicht geschwungene Zufahrt von der Ostallee zwischen den Bäumen bis zur Tiefgarage realisiert werden. Es müsste nur eine ohnehin abgängige Rosskastanie hinter dem Bestandsgebäude gefällt werden. Es wären allerdings für fast alle Bäume Maßnahmen zur Schadensverminderung notwendig, da randlich in ihren Wurzelraum eingegriffen würde. In Anbetracht der mit dem Klimawandel verbundenen Belastungen für Bäume, besonders im städtischen Umfeld, wird diese Variante von Seiten des Baumgutachters als problematisch erachtet. Auch während des Gebäudeabbrisses und der Errichtung eines Neubaus für eine KiTa wären besondere Schutzmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Schadensverringerung erforderlich, ohne dass es eine Gewähr für den langfristigen Erhalt nahezu des gesamten Altbaumbestandes gäbe. Die Kosten wären außerdem deutlich höher.

## 4 Auswirkungen auf FFH-Gebiete

Aufgrund der Lage mitten im Stadtgebiet und der Entfernung zu den nächstgelegenen FFH-Gebieten (Mosel, Mattheiser Wald) sind keine Beeinträchtigungen denkbar.

## 5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Hierzu wurden mehrere Fachgutachten zu den Artengruppen der Reptilien (Mauereidechse)<sup>19</sup> und Fledermäuse<sup>20/21/22</sup> durchgeführt. Auf eine ornithologische Untersuchung wurde verzichtet, weil aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Ausprägung des Gebietes nur mit häufigen und weit verbreiteten Siedlungsvogelarten zu rechnen ist. Diese werden als Gruppe berücksichtigt. Als Ergebnis der Fledermaus-Untersuchung zum Baumbestand Ostallee 27 ist nicht von der Nutzung als Quartiere auszugehen, es wurde jedoch ein Quartier am Gebäude, hinter der Regenrinne, festgestellt<sup>22</sup>. Weitere Artengruppen werden aufgrund der Lage und Biotop-Ausstattung als nicht relevant angesehen. Als Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

### 5.1 Mauereidechsen

Die Untersuchung ergab nur eine sporadische Nutzung im Bereich von Pflanzstreifen auf dem SWT-Gelände. Zahlreiche Nachweise gab es am Rand zu den Gleisen, von wo die Tiere ins Gelände einwandern können.

#### Maßnahmen (aus dem Fachgutachten)

##### *Vermeidung einer Tötung:*

- a) Abrissmaßnahme in West-Ost-Richtung (von der Ostallee Richtung Bahn fortschreitend), damit Mauereidechsen ins Gleisbett flüchten können
- b) Behutsame Beseitigung der Vegetation der Pflanzbeete, damit diese als Habitat unattraktiv werden; dann erst Rückbau
- c) Anbringen eines Reptilien-Schutzzauns entlang der Gleise am Rand des Baubereichs (mit Überstiegmöglichkeiten in Richtung Bahn) zur Vermeidung einer Einwanderung in die Baustelle

##### *Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Eine Ausgleichsmaßnahme ist nach Aussage des Gutachters nicht notwendig. Durch die Verwendung von Schotterrasen z.B. für die Feuerwehr-Umfahrt und ggf. Trockenmauern/Gabionenwände als gliedernde Elemente bleibt die Habitatfunktion erhalten.

---

<sup>19</sup> Büro für ökologische Studien Ulrich Schulte (05.04.2022): Umnutzung des Geländes der SWT Trier / Artenschutzfachbeitrag Mauereidechse: Erfassung – Konfliktanalyse - Maßnahmen-Konzept

<sup>20</sup> Thies, Markus (01.10.2022): Artenschutzrechtliches Gutachten anlässl. gepl. Abbruch von Gebäuden für das neue „Quartier Ostallee“ auf dem SWT-Gelände 54290 Trier, Ostallee 7-17.

<sup>21</sup> Thies, Markus (24.08.2023): Artenschutzrechtliches Gutachten anlässl. gepl. Abbruch Mehrfamilienhaus für das neue „Quartier Ostallee“ in der Ostallee 27 in 54290 Trier

<sup>22</sup> Thies, Markus (29.02.2024): Akustische Dauererfassung anlässl. gepl. Umbau von einem Mehrfamilienhaus und der Fällung von alten Bäumen in der Ostallee 27 in 54290 Trier.

FAZIT: Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach §44 BNatSchG sind bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Reptilien nicht zu erwarten.

## 5.2 Fledermäuse

Bei den Begehungen wurden Kotspuren im Gebäude E festgestellt. Auch im Gebäude A/B sind Quartiere möglich. Das Gebäude Ostallee Nr. 27 wurde im ersten Durchgang nicht untersucht; bei einer nachträglichen Begehung wurden keine Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Lediglich Jagdaktivitäten von Zwergfledermäusen auf dem baumbestandenem Gartengrundstück konnten nachgewiesen werden. Die Untersuchung zwischen Oktober und Februar ergab, dass das Gebäude Ostallee Nr. 27 als Quartier genutzt wird, und zwar unter dem Dachüberstand. Ein unterirdischer Bunker oder Keller unmittelbar an der südlichen Begrenzungsmauer war bisher abgedeckt und für Fledermäuse unzugänglich. Im Baumbestand auf dem Grundstück wurden keine Quartiere festgestellt, was jedoch zum Zeitpunkt der ersten Begehung nicht definitiv zu klären war und einer weitergehenden Untersuchung bedurfte. Im Bereich der Hausgärten bestehen mögliche Quartiere in Altbäumen, insbesondere in 2 Rosskastanien mit tiefen Rissen und Baumhöhlen auf dem Grundstück Ostallee 27.

Eine mögliche Quartiersnutzung der Bäume wurde im Herbst/Winter mittels Horchboxen untersucht, wobei sich keine Hinweise auf eine Quartiersnutzung in den Bäumen ergaben. Die vorhandenen potenziell als Fledermausquartier nutzbaren Baumhöhlen sollen aber dennoch als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten werden. Sofern Baumbestand gefällt werden muss, sind die Baumstücke mit den Höhlen an anderen Bäumen oder an Mauern in mind. 3 m Höhe anzubringen. Die Untersuchungsergebnisse ergaben andererseits das Vorhandsein eines Quartiers im bzw. am Gebäude Nr. 27.

Bei vorgesehenen Abriss-, Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen an den Altgebäuden (Nr. 15, 17 u. 27, sowie Gebäude E und Bestandsgebäude im Bereich M 1.3 – 1.5 ist entsprechend §24 LNatSchG eine erneute Untersuchung durchzuführen, anhand derer die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung) und vorgezogenen Ersatzmaßnahmen (z.B. Anbringen von Fledermauskästen; Anbringen von Brettern mit Spalten an Giebeln) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen sind.

### Maßnahmen

#### Vermeidung einer Tötung:

Ohne vorherige Besatzkontrolle durch Experten kein Gebäudeabriss oder Umbau, sowie Rodung von Bäumen >50 cm Brusthöhendurchmesser nur nach vorheriger Besatzkontrolle durch Experten. Bei einer Nutzung als Tagesversteck muss der Abriss nachts nach dem Ausflug erfolgen, oder das Einflugloch muss dann verschlossen werden.

#### Vermeidung einer Störung:

Erhebliche Störungen sind zu vermeiden, indem vor Beginn der Bauarbeiten Ersatzquartiere bereitgestellt werden, in die die Tiere ausweichen können. Eine Quartiersnutzung von Bäumen im Ergebnis der Untersuchungen derzeit auszuschließen. Eine Rodung im Winterhalbjahr ist damit (nach einer erneuten Prüfung) möglich. Das Quartier der Zwergfledermaus am Gebäude Ostallee 27 ist vor einem Abriss oder Umbau erneut zu untersuchen. Baumaßnahmen dürfen nicht während der Winterruhe durchgeführt werden.

### Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

- a) Erhalt der Gebäude A, B, E und Ostallee 27. Falls (auch zu einem späteren Zeitpunkt) ein Abriss oder Umbau vorgesehen wird (ebenso wie an anderen Bestandsgebäuden mit Ausnahme des SWT-Verwaltungsgebäudes aus den 1970er Jahren), ist vorher eine erneute Untersuchung auf Besatz erforderlich, und es sind im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ggf. zusätzliche Ersatzquartiere zu schaffen oder Teile des ungeheizten Dachstuhls bzw. ungeheizte Kellerräume für Fledermäuse zugänglich zu halten. Bereits angebrachte Fledermauskästen oder „fledermausfreundlich“ gestaltete Giebel oder Attikas von Flachdächern können ebenfalls als CEF-Maßnahme angerechnet werden.
- b) Erhalt Altbaumbestand > 50 cm BHD. Falls dies im Einzelfall nicht möglich ist, ist vor der Rodung eine Kontrolle auf Fledermaus-Quartiere bzw. Besatz durchzuführen. Wenn keine Quartiere besetzt sind, ist eine Fällung im Winterhalbjahr artenschutzrechtlich zulässig, sofern Ersatzquartiere im Umfeld weiterbestehen oder vorab geschaffen werden können, z.B. durch Versetzen der Quartiershöhle an einen benachbarten Altbaum. Sind Winterquartiere besetzt, ist eine Fällung nur im Sommer (mit Ausnahmegenehmigung durch die UNB) möglich, wobei das Quartier durch o.g. Maßnahme erhalten werden muss.

FAZIT: Wenn potenzielle Quartiere erhalten bleiben oder durch CEF-Maßnahmen mit entsprechendem Vorlauf ersetzt werden, und wenn keine Eingriffe in besetzte Quartiere erfolgen, steht der Artenschutz dem Vorhaben nicht entgegen. Eine Störung in sensiblen Phasen (Überwinterung, Wochenstuben- oder Schwarmzeit) muss ggf. durch eine entsprechende Bauzeitenregelung vermieden werden.

### **5.3 Vögel**

Vögel wurden nicht systematisch untersucht, da nur mit relativ häufigen Siedlungsvogelarten (Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Star) zu rechnen ist, und der Altbaumbestand im Bereich der Ostallee zunächst nicht Gegenstand der Planung war. Bei den Begehungen wurden Stadttauben, Haussperlinge und Amseln beobachtet. Außerdem wurden Nester von Amsel und Star oder Hausrotschwanz festgestellt. Quartiermöglichkeiten bestehen an den Altgebäuden mit Schieferdächern (A, B, E). An den übrigen Gebäuden gibt es potenzielle Quartiermöglichkeiten auf oder unter Simsen, in kleineren Öffnungen (Lüftungen z.B.), es wurden aber keine Nester festgestellt. Der Gehölzbestand der Hausgärten an der Ostallee ist als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Siedlungsvögel bestens geeignet.

Da das Gebiet bereits im Vorbestand bebaut ist bzw. war und auch die Umgebung von Wohngebäuden geprägt ist, wird das Tötungsrisiko bei Kollisionen mit Glasscheiben durch den Bebauungsplan nicht signifikant erhöht, sofern auf verspiegelte Fassaden und durchscheinende mehrseitig verglaste Bauelemente wie z.B. Erker oder entsprechende Treppenhäuser verzichtet wird. Darüber hinaus werden jedoch weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos bei den Siedlungsvogelarten empfohlen<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> Es sind bei bisher häufigen und weit verbreiteten Vogelarten in den letzten Jahren enorme Bestandsrückgänge zu verzeichnen, wie z.B. beim Star (*Sturnus vulgaris*), dessen Bestände seit 1990 um mehr als 1/4 zurückgegangen sind. Deshalb ist unabhängig von der artenschutzrechtlichen Betroffenheit die Schaffung von Nistplätzen auch ein städtebauliches Entwicklungsziel.

## Maßnahmen

### *Vermeidung einer Tötung:*

- a) Kein Abriss von Gebäuden oder Rodung von Bäumen während der Brutzeit und der Aufzucht der Jungtiere (außer wenn nachweislich keine Nistplätze betroffen sind).
- b) Wegen hoher Gefährdung durch Vogelschlag an Glasscheiben sind bauliche Vorkehrungen zu treffen: keine durchscheinenden Treppenhäuser oder Über-Eck-Verglasung, keine Spiegelfassaden, oder technische Vermeidungsmaßnahmen wie Vogelschutzglas, Strukturglas, flächige Muster etc. erforderlich. Im Bebauungsplan wird auf folgende Möglichkeiten hingewiesen:
  - Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o. ä. Materialien.
  - Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
  - Einsatz eingefärbter, nicht spiegelnder Materialien.
  - Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %.
  - Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm.
  - Verzicht auf durchsichtige Übereckverglasungen oder beidseitig verglaste Treppenhäuser.
  - Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

*Erhebliche Störungen (mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen) sind bei den vorkommenden Siedlungsvogelarten generell nicht zu befürchten.*

### *Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:*

- a) Erhalt der Gebäude A, B (Ostallee 15 u. 17) und E, sowie Ostallee 27. Falls ein Abriss oder Umbau (auch zu einem späteren Zeitpunkt) erfolgt, ist vorher eine Untersuchung auf Besatz erforderlich. Im Vorfeld sind geeignete Ersatzquartiere zu schaffen (CEF-Maßnahme). Dies wird durch die getroffenen Festsetzungen bereits gewährleistet.
- b) Erhalt des Altbaumbestands auf den Gartengrundstücken, insbes. Ostallee 27. Falls dies im Einzelfall nicht möglich ist, muss eine Kontrolle auf Bruthöhlen u. sonstige Nistmöglichkeiten für Vögel erfolgen (solche sind generell in Altbäumen zu erwarten). Eine Rodung darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen und für entfallende Quartiere muss vorab Ersatz durch Nistkästen etc. bereitgestellt werden (dabei Anrechnung der getroffenen Festsetzungen als CEF-Maßnahme).

Unabhängig von verpflichtenden CEF-Maßnahmen ist es zur Verbesserung des Erhaltungszustands von Arten mit rückläufiger Tendenz darüber hinaus auch ein städtebauliches Ziel, neue Nistmöglichkeiten für Siedlungsvögel sowie Quartiere für Fledermäuse an baulich geeigneten Stellen, u.a. an Fassaden abseits von Eingängen oder Wegen vorzusehen (Fledermauskästen, Nisthilfen für Schwalben, Sperlinge u.a.). Hierzu werden Festsetzungen getroffen.

## 6 Quellen

BFH Ingenieure (27.02.2024): Quartier Ostallee – Entwässerungskonzept (20232615-BFH).

Büro für ökologische Studien Ulrich Schulte (05.04.2022): Umnutzung des Geländes der SWT Trier / Artenschutzfachbeitrag Mauereidechse: Erfassung – Konfliktanalyse - Maßnahmen-Konzept.

Forstbüro Matt (28.09.2023): Baumgutachten zur Ostallee 27.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Hrsg. 2009): Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz. Bd. 17.2 Stadt Trier - Stadterweiterung und Stadtteile.

GEO-NET Umweltconsulting GmbH (Oktober 2023): Klimaökologische Untersuchung Bebauungsplan BM 139 "Innenentwicklung Ostallee".

GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2015): Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Trier.

LAGA – Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall: ErsatzbaustoffV v. 9.Juli 2021 (BGBl. I 2021 S.2598), zuletzt geändert m. d. 1.Verordnung zur Änderung d. Ersatzbaustoffverordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 186)

Quartier Ostallee - Möglichkeiten der Tiefgaragenzufahrt im Entwicklungsabschnitt A“; vorgelegt vom Projektträger; Stand: 27.11.2023

Quartier Ostallee – Energiekonzept (Stand: 01.08.2023); vorgelegt vom Projektträger

Sakosta GmbH (24.07.2023): Orientierende geo- u. umwelttechnische Untersuchung - BV Quartier Ostallee.

Sakosta GmbH (06.11.2023): Orientierende geo- u. abfalltechnische Untersuchung Neubau Kita inkl. Tiefgaragen-einfahrt Ostallee 27, 54290 Trier.

Sbt – Paul Simon & Partner, Ingenieure (05.07.2021): Untersuchungsbericht Nr. 21-1363-1; mit aktualisierter Anlage 4 vom 28.08.2023 und ergänzender Stellungnahme vom 18.10.2023

Sbt (Oktober 2023): Untersuchungsbericht Nr. 21-1363-1. Es sind weitere Untersuchungen in Form einer Detail-untersuchung mit horizontalen Probenahmen / Analytik der Parameter der BBodSchV nF notwendig.

Thies, Markus (01.10.2022): Artenschutzrechtliches Gutachten anlässlich gepl. Abbruch von Gebäuden für das neue „Quartier Ostallee“ auf dem SWT-Gelände 54290 Trier, Ostallee 7-17.

Thies, Markus (24.08.2023): Artenschutzrechtliches Gutachten anlässlich gepl. Abbruch Mehrfamilienhaus für das neue „Quartier Ostallee“ in der Ostallee 27 in 54290 Trier

Thies, Markus (29.02.2024): Akustische Dauererfassung anlässlich gepl. Umbau von einem Mehrfamilienhaus und der Fällung von alten Bäumen in der Ostallee 27 in 54290 Trier.



- Gebäude mit Gründach (HN1-G)
  - Gebäude mit Kiesdach (HN1-K)
  - Gebäude Flachdach (HN1-F)
  - Gebäude mit Satteldach (HN1-S)
  - Strukturreiche Grünanlage (HM3a), Parkrasen (HM4)
  - Pflanzbeet (HM5)
  - Ziergarten (HJ1)
  - Lagerplatz, unversiegelt (HT3)
  - Hofplatz versiegelt: Pflasterfläche (HT1)
  - Parkplatz (HV3), Tiefgarage, Parkdeck (HV7)
  - Bahnanlage (HD0)
  - Straße (VA0), Hofplatz versiegelt: Asphalt (HT1)
  - Laubbaum: 1. Priorität Erhaltung (BF3, BF2)
  - Laubbaum: 2. Priorität Erhaltung (BF3, BF2)
  - sonstiger Laubbaum (BF3, BF2) (z.T. außerhalb des Plangebietes)
  - Verfügte Mauer, Betonmauer (HN4)
  - Grenze des Geltungsbereichs
- |      |              |
|------|--------------|
| BA   | Bergahorn    |
| BB   | Blutbuche    |
| Ei   | Säulen-Eiche |
| Gb   | Götterbaum   |
| Gk   | Gingko       |
| Hb   | Hainbuche    |
| Li   | Linde        |
| Mg   | Magnolie     |
| Pl   | Plantane     |
| Rk   | Roßkastanie  |
| Tp   | Tulpenbaum   |
| TrWd | Trauerweide  |
| ZKi  | Zierkirsche  |

Kartierschlüssel: Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (LökPlan Stand 10/2013)

Datengrundlage:  
Geobasisinformationen der Vermessungs- und  
Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz  
Alkis 2017  
Luftbilder WMS-Dienst 09-2022

## Bebauungsplan der Stadt Trier „Quartier Ostallee“ Umweltprüfung und Umweltbericht

Auftraggeber: Stadtwerke Trier

Karte 1      **Biototypen -Zustand-**

Maßstab: 1 : 1.000	Datum: Sept. 2022 <small>geänd. 08.02.2024</small>	Bearbeitung: J. Konrad S. Schönecker	<small>TNImps 2012</small> Projekt-Nr. 1542
-----------------------	--	--	--

**BGH PLAN**  
UMWELTPLANUNG UND  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH

D-54290 TRIER

POSTHOF AM KORNMARKT  
FLEISCHSTRASSE 56-60

FON +49 651/145 46-0

FAX +49 651/145 46-26

MAIL@BGHPLAN.COM

BGHPLAN.COM