

# STADT TRIER • BEBAUUNGSPLAN BE 34

## „Ehranger Straße 96-98“

### Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	3
1.2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes .....	3
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Bebauung und Nutzung .....	4
2.2.	Verkehrliche Erschließung .....	5
2.3.	Immissionsbelastungen .....	5
2.4.	Ver- und Entsorgung .....	6
2.5.	Natur und Landschaft .....	6
2.6.	Eigentumsverhältnisse .....	6
<b>3.</b>	<b>Verfahrenshinweise .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
4.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
4.2.	Raumordnung- und Landesplanung .....	8
4.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	10
4.4.	Landschaftsplan .....	11
4.5.	Einzelhandelskonzept .....	12
4.6.	Informelle Planungen .....	13
4.6.1.	Stadtteilrahmenplan .....	13
4.6.2.	Spielraumleitplanung .....	13
4.7.	Schutzgebiete und –objekte .....	13
4.8.	Artenschutz .....	14
4.9.	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau .....	14
<b>5.</b>	<b>Planungsziele .....</b>	<b>15</b>
5.1.	Ziele und Zwecke der Planung .....	15
5.2.	Städtebauliches Konzept .....	15
5.3.	Stellplatznachweis .....	18
5.4.	Innere Erschließung .....	20
5.5.	Äußere Erschließung .....	21
5.6.	Solarenergetische Nutzung .....	22
5.7.	Planungsalternativen .....	22
<b>6.</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen .....</b>	<b>23</b>
6.1.	Zulässige Bauvorhaben .....	23
6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	27
6.2.1.	Zahl der Vollgeschosse .....	27
6.2.2.	Zulässige Grundfläche .....	27
6.2.3.	Höhe baulicher Anlagen .....	27
6.3.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	28
6.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	29
6.5.	Private Grünflächen .....	30

6.6.	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie ...	30
6.7.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	31
6.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	32
6.9.	Örtliche Bauvorschriften.....	34
6.10.	Versorgungsanlagen/Trafo .....	34
6.11.	Niederschlagswasserbewirtschaftung .....	35
<b>7.</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>35</b>
7.1.	Boden und Baugrund.....	35
7.2.	Radon .....	35
7.3.	Altablagerungen .....	38
7.4.	Brandschutz .....	38
7.5.	Gesundheitsunbedenkliche Gehölzpflanzungen .....	39
7.6.	Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte .....	39
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>40</b>
8.1.	Städtebauliche Auswirkungen .....	40
8.2.	Auswirkungen auf den Einzelhandel.....	40
8.3.	Auswirkungen auf den Verkehr .....	42
8.4.	Auswirkungen durch Lärmimmissionen .....	44
8.4.1.	Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet .....	44
8.4.2.	Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse .....	45
8.4.3.	Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen.....	45
8.4.4.	Prognose Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet .....	47
8.5.	Auswirkungen auf die Umwelt / Artenschutz.....	48
8.6.	Klimaauswirkungen .....	48
8.7.	Ver- und Entsorgung.....	49
8.7.1.	Schmutzwasserentwässerung .....	49
8.7.2.	Regenwasserbewirtschaftung .....	49
8.7.3.	Wasserversorgung .....	49
8.7.4.	Elektrizitätsversorgung .....	50
8.7.5.	Abfallwirtschaft .....	50
8.8.	Gender Mainstreaming.....	50
8.9.	Kosten und Finanzierung .....	52
8.10.	Bodenordnerische Maßnahmen.....	53
8.11.	Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags .....	53
8.12.	Flächenbilanz .....	53
	<b>Planzeichnung.....</b>	<b>54</b>
	<b>Quellen .....</b>	<b>55</b>

# 1. Einführung

## 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In der Stadt Trier ist im Ortsbezirk Ehrang auf Flächen östlich der Ehranger Straße der Neubau des dort bereits vorhandenen ALDI-Marktes mit größerer Verkaufsfläche, die Errichtung eines Drogeriefachmarktes, die Realisierung von Büronutzungen und Dienstleistungen sowie Wohnflächen vorgesehen.

Geplant ist eine damit verbundene bauliche Tiefenentwicklung Richtung Bahntrasse, so dass auch die zur Bahn gelegenen hinteren Grundstücksteile erschlossen und städtebaulich genutzt werden können.

In einem ersten Bauabschnitt soll der Bereich an der Ehranger Straße mit Nahversorgung und Wohnbebauung erschlossen werden. Die hinterliegende Gewerbe- und Geschäftsbebauung wird in einem zweiten Bauabschnitt durchgeführt.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung des Gesamtvorhabens sollen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BE 34 „Ehranger Straße 96-98“ in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag geschaffen werden.

Die Lage des Geländes im Siedlungsrandbereich, die Einzelhandelsansiedlung, die Koordinierungsbedürftigkeit des Vorhabens im Hinblick u. a. auf die naturschutzfachlichen Belange, die Bedürfnisse des ordnungsgemäßen Artenschutzes, Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur und die Nachbarschaft machen die Befassung im Rahmen einer Bauleitplanung im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich.

## 1.2. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Trier-Ehrang. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung entlang der Ehranger Straße,
- im Westen durch die Bebauung entlang der Ehranger Straße und die Gartenflächen der Bebauung des Meisenwegs,
- im Süden durch einen Seitenast der Ehranger Straße; dort befinden sich ferner ein Getränkehandel und ein Betrieb für Forst- und Industriemechanik,
- im Osten durch Grünland und die Bahnstrecke in deren Anschluss.

Größe des Plangeltungsbereiches: rd. 2,18 ha

Die



genaue Lage des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plandokument (Bebauungsplan).  
 bebauungsplanes

Abbildung 1: Geltungsbereichsgrenze (Quelle: digitale Stadtgrundkarte (DSGK) der Stadt Trier, Stand: 12.10.2022)

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Ortsbezirk Ehrang zwischen der Ehranger Straße und der Bahnlinie und grenzt im Westen an den Ortsbezirk Pfalzel an.

Das Plangebiet ist bereits mit einem Aldi-Markt einschließlich der dazugehörigen Stellplätze bebaut. Dessen Zufahrt erfolgt derzeit vom südlichen Seitenast der Ehranger Straße.

Weiter nördlich befindet sich eine Immobilie eines ehemaligen Autohändlers mit den dazugehörigen befestigten Außenanlagen. Die Bestandsbebauung orientiert sich zur Ehranger Straße.

Im hinteren Bereich des Plangebietes befinden sich verbuschte Bereiche und Gehölzbestände.

Auf dieser Brachfläche standen noch bis vor 10 Jahren Gewächshäuser, somit sind die Bäume noch nicht sehr alt und weisen kaum Quartierpotential auf. Teile der Fläche wurden in der letzten Zeit bereits gerodet. Bis zur Offenlage des Bebauungsplans wird eine Biotopkartierung durchgeführt.

## **2.2. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ehranger Straße. Hierzu wird ergänzend auf der Ehranger Straße eine Linksabbiegespur für den fließenden Verkehr in das Plangebiet hergestellt.

Die innere Erschließung wird durch eine erstmalig herzustellende, West-Ost verlaufende Hauptachse als Privatstraße erfolgen. Die Unterhaltungslast tragen die Vorhabenträger .

Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Erschließungsmaßnahmen, der Stellplätze, des Kleinkinderspielplatzes und der Bepflanzungsmaßnahmen.

Um die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich des planinduzierten Verkehrsaufkommens zu prüfen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (siehe Kapitel 8.3).

Grundsätzlich ist die Erschließung zu den Bestandsgebäuden über die Ehranger Straße bereits möglich. Hierüber ist auch die Anbindung für Müllfahrzeuge und die Feuerwehr gegeben.

## **2.3. Immissionsbelastungen**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Schallschutzbelange zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür sind schalltechnische Untersuchungen durchzuführen<sup>1</sup>. Zu untersuchen und zu beurteilen sind:

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der Ehranger Straße und durch den Schienenverkehr auf den Bahnstrecken 3010, 3141 und 3142,
- die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen in der Umgebung des Plangebiets durch die zu erwartenden planungsbedingten Zusatzverkehre (insbesondere entlang der Ehranger Straße),
- die Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets durch die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Parkplätze, Garagengeschosse),
- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten in der Umgebung des Plangebiets und durch die innerhalb des Plangebiets geplanten gewerblichen Nutzungen.

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 zu beurteilen. Die Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen außerhalb des Plangebiets sind in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zur Wesentlichkeit von Verkehrslärmpegelerhöhungen zu beurteilen. Die Geräuscheinwirkungen sind gemäß TA Lärm zu beurteilen. Bei prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der

---

<sup>1</sup> Vgl. FIRU GfI (2023): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ehranger Straße 96-97. Stadt Trier. Kaiserslautern

Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Maßnahmen zum Lärmschutz zu prüfen und Vorschläge für entsprechende Schallschutzfestsetzungen zu erarbeiten.

Auf die näheren Ausführungen dazu in Kapitel 8.4 wird verwiesen.

#### **2.4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung für Teile des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung an der Ehranger Straße bereits gegeben.

Das durch die Neubebauung anfallende Niederschlagswasser soll künftig in oberirdischen Becken zurückgehalten werden.

Für den Teilbereich des Aldi ist davon auszugehen, dass diese Teilfläche in unverändertem Bestand über seinen vorhandenen Stauraumkanal zurückhalten und in den bestehenden Mischwasserkanal mit einer Drosselleistung von max. 5 l/s entwässern darf.

Zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser wird bis zur Offenlage eine mit der SWT AÖR abgestimmte Entwässerungskonzeption erstellt.

Die medienseitige Erschließung kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungstrassen sichergestellt werden kann.

#### **2.5. Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraums „Palliener Sandsteinfelsen“, einem maßgeblich durch roten Sandstein und den markanten Übergang vom Moseltal zum Gutland geprägten Landschaftsstreifen, der sich zwischen Zewen und Schweich erstreckt.

Die flacher auslaufenden Unterhangabschnitte leiten zur Moselniederung über. Hier sind die Siedlungsflächen der Trierer Stadtteile Zewen, Euren, Pallien, Biewer und Ehrang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und Sonderkulturen verzahnt.

Nähere Angaben zu vorkommenden Biotoptypen und Arten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **2.6. Eigentumsverhältnisse**

Im Geltungsbereich sind drei Grundstückseigentümer betroffen:

- Die Stadt Trier ist Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen (Ehranger Straße).
- Die Unternehmensgruppe Aldi Süd verfügt über den Marktstandort im Erbbaurecht, das auch weiterhin bestehen wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Grundstück für den Aldi neu vermessen und es kommt zu einem geringfügigen Flächentausch zwischen der HJ VV GmbH als Eigentümerin der angrenzenden Flächen und dem Erbpachtträger. Es erfolgt auf privatrechtlicher Ebene eine einvernehmliche Regelung unter den betroffenen Parteien. Die Erschließung wird über eine Grunddienstbarkeit gesichert.
- HJ VV GmbH ist Eigentümerin der verbleibenden Grundstücke im Geltungsbereich.



### 3. Verfahrenshinweise

Die Aufstellung des Bebauungsplans BE 34 erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen - wie zuvor dargelegt wurde - die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung in einem Teilbereich an der Ehranger Straße geschaffen werden.

Als Planverfahren wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Der Bebauungsplan wird den künftigen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen.

#### Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Die Beratung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im Stadtrat am 05.07.2023.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

Zunächst werden die Fachstellen und Träger öffentlicher Belange im Sommer 2023 frühzeitig angehört.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB kann sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.08.2023 bis einschließlich 22.09.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieses Zeitraumes schriftlich zu der Planung äußern. Darüber hinaus führt das Stadtplanungsamt eine öffentliche Informationsveranstaltung zu der Planung am 14.09.2023 durch (Bekanntmachung erfolgte in der Rathauszeitung am 18.07.2023)

Im Anschluss erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis..... Parallel dazu werden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### 4. Planungsvorgaben

#### **4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für Teile des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan BE 27-1 „Ehranger Straße Südost“. Dieser dient zur Steuerung des Einzelhandels und schließt weitere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten aus. Durch den Bebauungsplan BE 27-1 wird der Bereich des ehem. Autohändlers und des Aldi-Marktes erfasst.

Der östliche Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt zu größten Teilen außerhalb des rechtskräftigen Bauleitplans.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes BE 34 „Ehranger Straße 96 - 98“ treten dessen Festsetzungen an die Stelle der Festsetzungen des Bebauungsplans BE 27-1 „Ehranger Straße Südost“, ohne dass dieser in einem formellen Verfahren teilaufgehoben werden muss („das neue Recht verdrängt das Alte“).



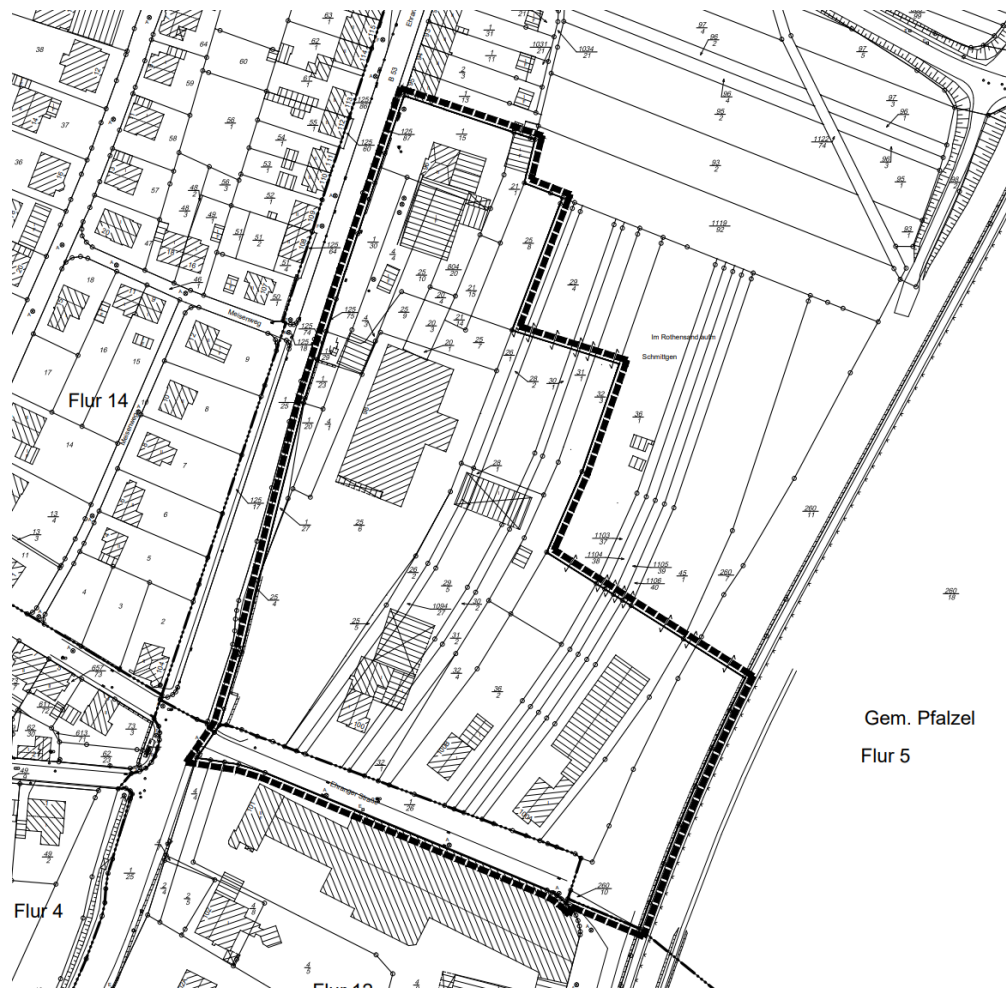


Abbildung 2: Bebauungsplan BE 27-1

#### 4.2. Raumordnungs- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung enthält das Landesentwicklungsprogramm LEP IV sowie der Regionale Raumordnungsplan für die Region Trier.

##### Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Trier stellt gem. LEP IV (Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung; Entwicklung) als Oberzentrum den Kern eines sog. Entwicklungsschwerpunktes mit oberzentraler Ausstrahlung dar.

Nach Grundsatz 50 soll die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung gesichert werden. Indem am Planstandort durch einen Vorhabenträger Wohnungen geschaffen werden, kommt dies dem zunehmenden Wohnungsdruck auch in der Stadt Trier zu Gute.

Nach Grundsatz 56 soll die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen sowie Dienstleistungen gewährleistet sein. Trier als Oberzentrum kommt in diesem Fall eine besondere Funktion zu, da laut Z 57 die Errichtung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig ist (Zentralitätsgebot s. u.). Dies sichert einerseits die vorrangige Zuordnung der

großflächigen Einzelhandelsbetriebe, andererseits sollen an zentralen Orten die Voraussetzungen geschaffen werden, um der zentralörtlichen Bedeutung des Standorts gerecht werden zu können.

Einzelhandelsbetriebe von einer Größe bis 1.200 m<sup>2</sup> für einen Nahversorger und bis 800 m<sup>2</sup> für einen Drogeriefachmarkt sollen zur Sicherung der Grundversorgung im Nahbereich in größeren Gemeindeteilen von Oberzentren wie Trier ein ausreichendes Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten sicherstellen. Negative Auswirkungen sind sowohl auf die integrierten Bereiche der Standortgemeinde als auch auf Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu vermeiden (Nichtbeeinträchtigungsgebot s. u.). Entsprechende Zentrale Versorgungsbereiche werden im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier dargestellt.

Folgende Ziele des LEP IV sind für die vorliegende Planung relevant:

Ziel 57, Zentralitätsgebot:

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu Z 57 des LEP IV. Danach ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig. Trier als Oberzentrum ist grundsätzlich zur Entwicklung auch großflächiger Einheiten vorgesehen (= Zentralitätsgebot gem. Z 57).

Ziel 58, Städtebauliches Integrationsgebot:

Grundsätzlich ist in Trier großflächiges, nahversorgungsrelevantes Kernsortiment in Analogie zu den Vorgaben der Landesplanung Rheinland-Pfalz nur in den dafür vorgesehenen zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Mit dem Ziel, einer wohnort- und verbrauchernahen Grundversorgung gerecht zu werden, wurden Ansiedlungskriterien formuliert, die eine Entwicklung von großflächigen Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der sog. zentralen Versorgungsbereiche zulässt, soweit keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungslagen und der Nahversorgung vorliegen.

Die Ortsmitte von Ehrang ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier als Nebenzentrum benannt und der Standort des beplanten Aldi im Flächennutzungsplan als großflächiger Einzelhandel-Nahversorgung (EHZ 1) dargestellt.

Das Vorhaben erfüllt somit das städtebauliche Integrationsgebot.

Ziel 60, Nichtbeeinträchtigungsgebot:

Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

In der Auswirkungsanalyse<sup>2</sup> zur geplanten Erweiterung des Aldi und der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes wurden die versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung überprüft. Insbesondere ist zu überprüfen, ob sich das großflächige Vorhaben (Aldi) in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Trier einfügt oder ob wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgungsstruktur in Trier und im Umland ausgelöst werden. Negative städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen können gem. der

---

<sup>2</sup> Vgl. GMA (2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter Neuansiedlung Rossmann-Drogeriemarkt in Trier, Ortsteil Pfalzel, Ehranger Straße 48. Ludwigsburg (Stand 17.10.2022)

Auswirkungsanalyse sowohl für das Einzugsgebiet selbst als auch für das Umland sicher ausgeschlossen werden.

#### Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der Regionale Raumordnungsplan Region Trier 1985/1995 (**ROP**) weist der Stadt Trier die Funktion eines Oberzentrums, Wohn- und gewerblichen Entwicklungsstandorts zu. Das Plangebiet ist als Wohngebiet dargestellt (Nutzung grundsätzlich beizubehalten). Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Trier beziehen sich sowohl auf die Bereiche Erholung (E) und Wohnen (W) als auch auf Gewerbe (G). Eine Funktionszuweisung für die Landwirtschaft liegt nicht vor.

Im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (**ROPneu**) ist der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs als Siedlungsfläche Wohnen und der östliche Teil als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Der Bereich des neuen und bisherigen Aldi-Standorts ist ohne Darstellung zur Siedlungsfläche als Weißfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt ferner in einem weiträumigen Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, ebenso wie die gesamten Siedlungsbereiche an der Ehranger Straße. Bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen, d.h. dass im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit diese Nutzungen mit dem Schutz des Grundwassers und der Sicherung der Wasserversorgung vereinbar sind. Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung sollen vermieden werden. Eine sachgemäße, nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis durchgeführte Ausführung der baulichen Maßnahmen verhindert nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt. Dies ist im Rahmen des Planvollzugs zu beachten.

#### **4.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Trier wird der Bereich des aktuellen Nahversorgungsstandorts als Sonderbaufläche, großflächige Einzelhandel-Nahversorgung (EHZ 1) dargestellt. Die Flächen des Geltungsbereichs, die nördlich und östlich anschließen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll ohne eine Änderung des Flächennutzungsplanes möglich sein. Dies setzt voraus, dass der hintere Teil als „Gewerbegebiet ohne Wohnen“ zu entwickeln ist. Der Schwerpunkt soll in den Bereichen Gesundheit, Dienstleistungen, Büros und Verkauf ohne zentrenrelevante Sortimente liegen. Wohnen wird ausgeschlossen. Da Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, widersprechen die geplanten Nutzungen im östlichen Teil des Plangebietes nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt, sondern es werden zulässige Nutzungen in den Bauvorhaben definiert. Die zulässigen gewerblichen Nutzungen sind verträglich mit einer umliegenden Wohnnutzung, die außerdem durch eine Fortsetzung an der Ehranger Straße ergänzt wird.

Das für den Aldi benötigte Sondergebiet entspricht den Darstellungen des FNP.

Das geplante Vorhaben mit seinen Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, widerspricht nicht dem FNP.

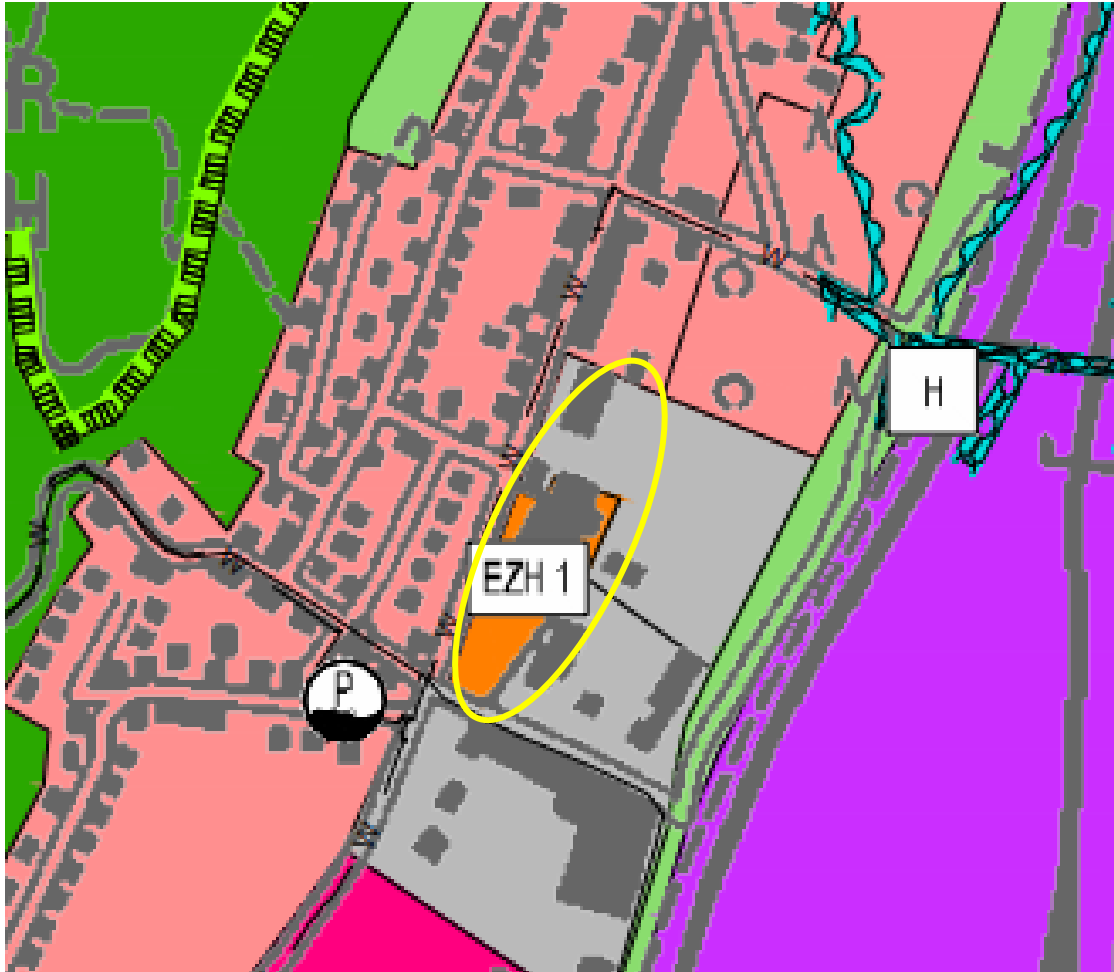


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trier

#### 4.4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Trier (Stadtteilandschaftsplan Ehrang/Quint) sind die westlichen Bereiche parallel zur Ehranger Straße als vorhandenes Wohn- bzw. Mischgebiet dargestellt (grüne Umrandung). Der nordöstliche Teilbereich in Richtung Bahn ist als Fläche mit Schwerpunkt Ackerbau gekennzeichnet. Zusätzlich enthält er die Kennzeichnung als im Fortschreibungsverfahren bewertetes Wohn- und Mischgebiet (violette Umrandung). Damit soll zukünftig eine Auffüllung der Wohn- und Mischgebietsflächen zwischen der bestehenden Siedlungsfläche und der Bahnlinie erfolgen.

Leitbild ist eine westseits auf die Hangfußlage beschränkte Stadtlandschaft mit den Maßstäben der Landschaft angepasster Bebauung, die im Inneren stark durchgrünt ist und im Westen durch bewaldete, teils felsige Hänge eingebunden ist. Landschaftlich geprägte oder parkartige gestaltete Grünzäsuren ohne störende bauliche Anlagen entlang der Bäche sowie zwischen den Stadtteilen gliedern die Stadtlandschaft. Die Stadtteile sind sowohl mit der Moselhangzone wie auch dem Moselvorland vernetzt.

Der Bebauungsplan widerspricht damit nicht der Darstellung im Landschaftsplan.



Abbildung 4: Auszug aus dem Stadtteillandschaftsplan – Ehrang/Quint

#### 4.5. Einzelhandelskonzept

Ein Einzelhandelskonzept ist ein strategisches Entwicklungskonzept, in dem die Entwicklung des Einzelhandels analysiert, zukünftige Entwicklungen aufgezeigt und Empfehlungen für die stadtentwicklungspolitische Umsetzung gegeben werden. Dies betrifft insbesondere die Fragestellung, nach welchen Gesichtspunkten Einzelhandel in einem Raum geplant oder angesiedelt werden soll. Für die Stadt Trier wurde im Jahr 2015 das Einzelhandelskonzept 2025+ durch den Stadtrat beschlossen. Von besonderer Bedeutung ist das mit dem Einzelhandelskonzept erarbeitete räumliche Zentrenkonzept, das die Grundlage für die planerische Abgrenzung und Begründung von zentralen Versorgungsbereichen sein soll.

Der Einzelhandelsbesatz in Ehrang konzentriert sich auf die Ortskernlage Ehrang sowie den rudimentären Besatz entlang der südlich anschließenden Ehranger Straße. Die maßgeblich relevanten Nahversorger EDEKA und ALDI liegen bisher solitär im Standortumfeld des Ehranger Bahnhofs.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes<sup>3</sup> (Beschluss 30.06.2020) wurde sowohl auf die etwas unterdurchschnittliche Ausstattung des Gesamttraums mit Grundversorgungsangeboten als auch auf das Fehlen eines Drogeriemarktes in diesem Standortbereich hingewiesen.

Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist in Ehrang das Nebenzentrum rund um Rewe zu beachten. Die für Pfalzel ausgewiesene punktuelle Nahversorgungslage wird i.W. durch Netto geprägt. Eine wichtige ergänzende Nebenversorgungsfunktion hat der Aldi in der Ehranger Straße.

<sup>3</sup> Vgl. GMA (2018): Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Trier 2025+. Ludwigsburg (Stand: 11.12.2018)



Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung muss insbesondere auch die dauerhafte und wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Einzelhandelsnutzung hinsichtlich der Nachfrage und Rentabilität für den Anbieter berücksichtigt werden. In Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Auswirkungsanalyse<sup>4</sup> erstellt. Mit dieser Analyse wurden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung überprüft. Insbesondere galt es zu überprüfen, ob sich das großflächige Vorhaben in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Trier einfügt oder ob wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgungsstruktur in Trier und im Umland ausgelöst werden.

#### **4.6. Informelle Planungen**

##### **4.6.1. Stadtteilrahmenplan**

Der Stadtteilrahmenplan Ehrang-Quint sieht für den Planbereich folgende Ziele vor:

- Siedlungsentwicklung, Innenentwicklung/Arrondierung
  - Wird erfüllt
- Versorgungsschwerpunkt
  - Bleibt erhalten
- Rückbau der ehem. B 53, Raumabschnitte gestalten
  - Wird bedingt erfüllt. Der Straßenquerschnitt auf Höhe des Plangebietes wird modifiziert.

Grundsätzlich wird den Zielen des Stadtteilrahmenplans durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht widersprochen.

##### **4.6.2. Spielraumleitplanung**

Die Spielraumsituation und Handlungsbedarfe in den einzelnen Stadtteilen werden im Rahmen von Spielraumanalysen erhoben. Danach liegt das Plangebiet in keinem Bereich mit einer relevanten Spielfunktion.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Kleinkinderspielplatz gem. LBauO durch den Vorhabenträger hergestellt.

#### **4.7. Schutzgebiete und -objekte**

Im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bauleitplans befindet sich kein Natura-2000-Gebiet.

In ca. 230 m Entfernung (nordwestlich) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Meulenzwald und Stadtwald Trier“ (LSG-7100-032). Aufgrund der Entfernung und der städtebaulichen Vorprägung des Plangebietes sind Auswirkungen darauf nicht zu erwarten.

---

<sup>4</sup> Vgl. GMA (2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter Neuansiedlung Rossmann-Drogeriemarkt in Trier, Ortsteil Pfalzel, Ehranger Straße 48. Ludwigsburg (Stand 17.10.2022)

Ansonsten liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und nach § 15 LNatSchG sind nicht vorhanden. Wasserwirtschaftliche oder sonstige Schutzgebietsausweisungen liegen für den Untersuchungsraum ebenfalls nicht vor.

Grabungsschutzgebiete, Denkmalzonen oder Einzeldenkmäler sind im Geltungsbereich sowie dessen näherem Umfeld nicht vorhanden.

#### **4.8. Artenschutz**

Der Artenschutz und die Untersuchungstiefe wurden mit der zuständigen Fachstelle der Stadt Trier abgesprochen. Zur Offenlage werden faunistische Gutachten zu Vögel und Fledermäusen erstellt, insbesondere mit Fokus auf die abzureißenden Bestandsgebäude und die Brachfläche. Bei der Brachfläche standen noch bis vor 10 Jahren Gewächshäuser, somit sind die Bäume noch nicht sehr alt und weisen (kaum) Quartierpotential auf. Hier ist zu prüfen, ob die bestehenden Gehölze als Leitstruktur und Nahrungsquelle dienen.

Generell müssen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Da keine Höhlenbäume betroffen sind, ist hier zunächst nicht von einem Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auszugehen. Außerdem wurden Teile der Fläche in der letzten Zeit bereits gerodet. Dass eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Gebäude erfolgen muss, ergibt sich aus § 24 LNatSchG. Bisher sind die betroffenen Gebäude noch bewohnt bzw. werden noch gewerblich genutzt.

#### **4.9. Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau**

Entsprechend der Vorlage 440/2020 des Stadtrates ist bei neuen Bebauungsplänen mit Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 33 % im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau umzusetzen. Die Verwaltung wurde beauftragt, für Plangebiete, für die Planrecht erforderlich ist, sowie für Plangebiete, die durch Gesellschaften entwickelt werden, an welchen die Stadt Trier als Gesellschafter beteiligt ist, die Umsetzung durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB zu sichern.

Die öffentlich geförderten Wohneinheiten werden sich vollumfänglich in dem Baukörper an der Ehranger Straße (Gebäude B1a und B1b) befinden.

Die Wohnungsgrößen entsprechen den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Abhängigkeit der Zimmeranzahl. Alle Wohnungen und Einrichtungen innerhalb der baulichen Anlagen sind über Aufzüge erreichbar und damit barrierefrei. Gleiches gilt für den Zugang der Wohnungen von der Tiefgarage aus.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Trier und dem Vorhabenträger erfolgt eine Regelung bzgl. der Berücksichtigung öffentlich geförderter Wohnungen im Sinne des o.g. Stadtratsbeschlusses und deren Barrierefreiheit.

Vorhabenträger und Vertragspartner für die Stadt Trier wird dahingehend die HJ VV GmbH.



## 5. Planungsziele

### 5.1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Nahversorgung am Planstandort soll langfristig gesichert werden. Bei dem Neubauvorhaben Aldi soll der Markt von heute 900 m<sup>2</sup> auf künftig maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) vergrößert werden. Ziel der Erweiterung ist es, durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums die Kundenfreundlichkeit des Lebensmittelmarktes zu erhöhen und am vorhandenen Standort zukunftsfähig zu bleiben.

Die Gewerbeimmobilie des ehem. Autohändlers wurde zwischenzeitlich an einen Vorhabenträger verkauft und das Areal soll einer städtebaulich sinnvollen und ansprechenden Folgenutzung zugeführt werden. In Zusammenhang damit wird auch die erstmalige bauliche Tiefenentwicklung in die bisher unbebauten Bereiche zwischen der Ehranger Straße und der Bahnlinie erfolgen. Aufgrund der planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen wird neben dem Wohnungsbau nahe der Ehranger Straße eine nachbarschaftsverträgliche kleingewerbliche Nutzung in den hinteren Grundstücksteilen entstehen, die neben Büroräumlichkeiten auch die Ansiedlung von Praxen und medizinischen sowie therapeutischen Dienstleistungen beherbergen soll. Die letztendlichen gewerblichen Nutzungen im parallel zur Bahnlinie gelegenen Grundstücksteil sind im derzeitigen Planungsstadium noch unbekannt und bei hinreichender Konkretisierung erst im Bauantragsverfahren entsprechend zu berücksichtigen (Grundrisse, Stellplätze).

### 5.2. Städtebauliches Konzept

Das Planareal wird durch eine von der Ehranger Straße ausgehende, West-Ost verlaufende Hauptachse privat erschlossen. Diese ermöglicht die innere Erschließung der zur Bahn gelegenen Grundstücke sowie der geplanten Stellplatzflächen von Aldi und dem Drogeriefachmarkt im Zentrum.

Vorgesehen sind insgesamt 4 neue Baukörper im Geltungsbereich<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf dem Konzept des Architekturbüro Pasucha Klepzig, Trier. Dieses hat die im nachfolgenden dargestellten Schnitte, und Lagepläne (stand 17.05.2023) ausgearbeitet (Abb. 5 – 9).

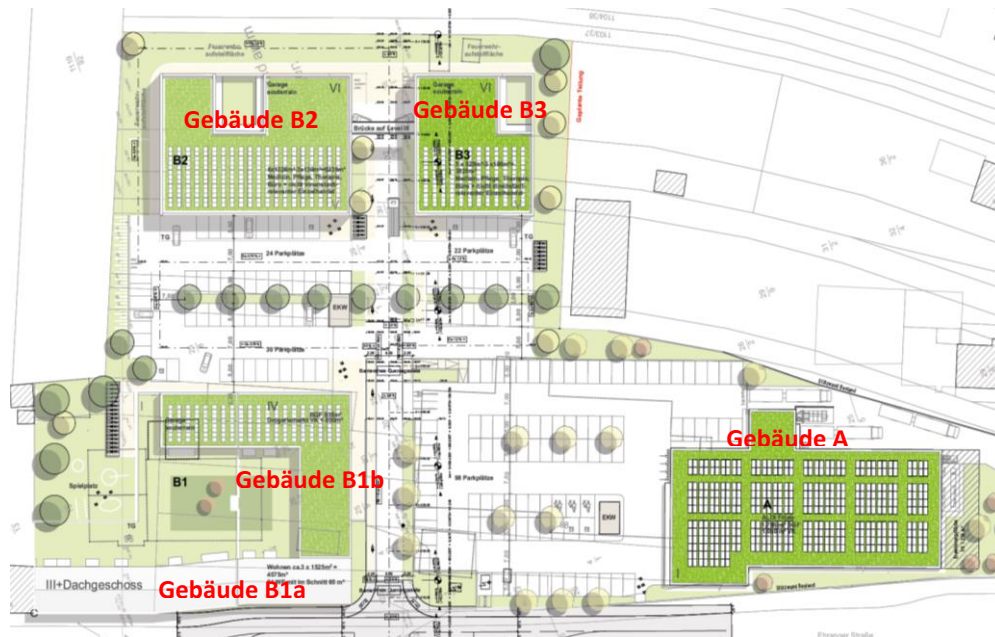


Abbildung 5: Lageplan mit

Gebäudenummerierung (Pasucha Klepzig, Stand 17.05.2023)

Das Planareal fällt von der Ehranger Straße Richtung Südosten um die Höhe von ca. 2 Geschossen ab. Die topographischen Gegebenheiten werden im städtebaulichen Konzept berücksichtigt und die Anzahl der Vollgeschosse nimmt Richtung Osten zu, um das Geländegefälle mit möglichst geringer Geländeneumodellierung abzufangen. Das führt dazu, dass auf der Talseite eines Gebäudes ein Geschoss mehr sichtbar sein wird als auf der höher gelegenen Bergseite. Ausgenommen von der topographieangepassten Bauweise ist der Aldi-Markt.

Entlang der Ehranger Straße soll die bestehende Wohnbebauungszeile verlängert werden. Die so entstehende höhengestaffelte Blockrandbebauung, die die Satteldachbebauung fortsetzt (Gebäude B1a), wird durch die Ehranger Straße und die neue Hauptachse in das geplante Quartier begrenzt.

Richtung Osten wird die Bauzeile um zwei Gebäudeschenkel ergänzt (Gebäude B1b), so dass ein privater, vom Verkehrs- und Parkplatzlärm abgeschirmter grüner Innenhof durch das U-förmige Gebäude begrenzt wird. Dort sollen sich auch Terrassen und Balkone der angrenzenden Wohneinheiten befinden. Zwischen dem „U“ und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein begrünter Spielplatz (nachzuweisender Kleinkinderspielplatz gem. LBauO) hergestellt. Der hinter dem Satteldachteil liegende Gebäudebereich B1b wird mit Flachdach hergestellt. Das Flachdach wird auf der von der Ehranger Straße abgewandten Seite im Blockinnenbereich keine nachteilige städtebauliche Wirkung entfalten.

In den Gebäuden B1a und B1b sind ca. 51 Wohneinheiten (WE) vorgesehen, die nach derzeitigem Planungsstand alle als öffentlich geförderte Wohneinheiten hergestellt werden.

Auf der östlichen, der stellplatzzugewandten Seite ist ein Drogeriefachmarkt mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Die Restflächen dieser Geschossebene werden für Stellplätze (Gemeinschaftstiefgarage für die Wohnungen in den Gebäuden B1a und B1b), Fahrraddoppelparker, einen Müllsammelraum und Kellerräume für die Wohneinheiten genutzt. Das unterste Geschoss wird sich unterhalb des grünen Innenhofes bis zur Ehranger Straße erstrecken. Die Einzelhandelsnutzung ist von der Stellplatzanlage ebenerdig zu erreichen, ebenso wie die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage.

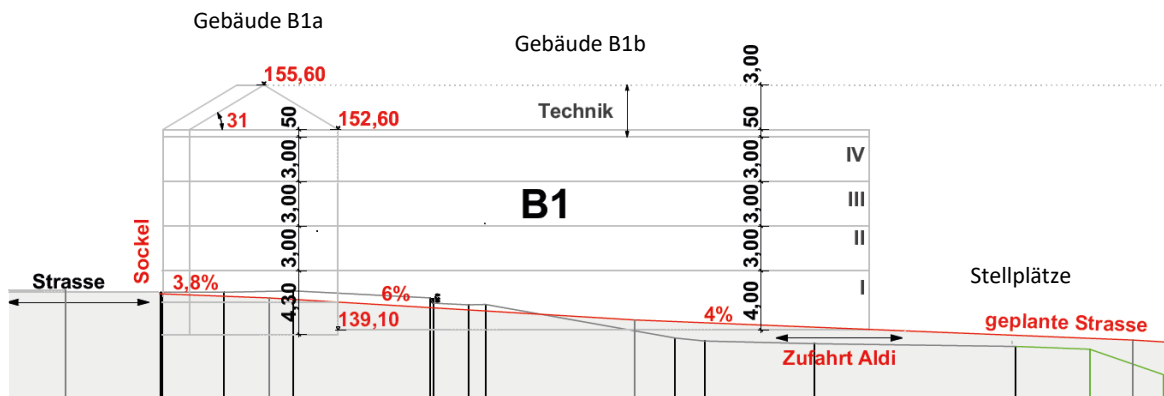


Abbildung 6: Schnitt durch Gebäude B1a (links) und Gebäude B1b (rechts)

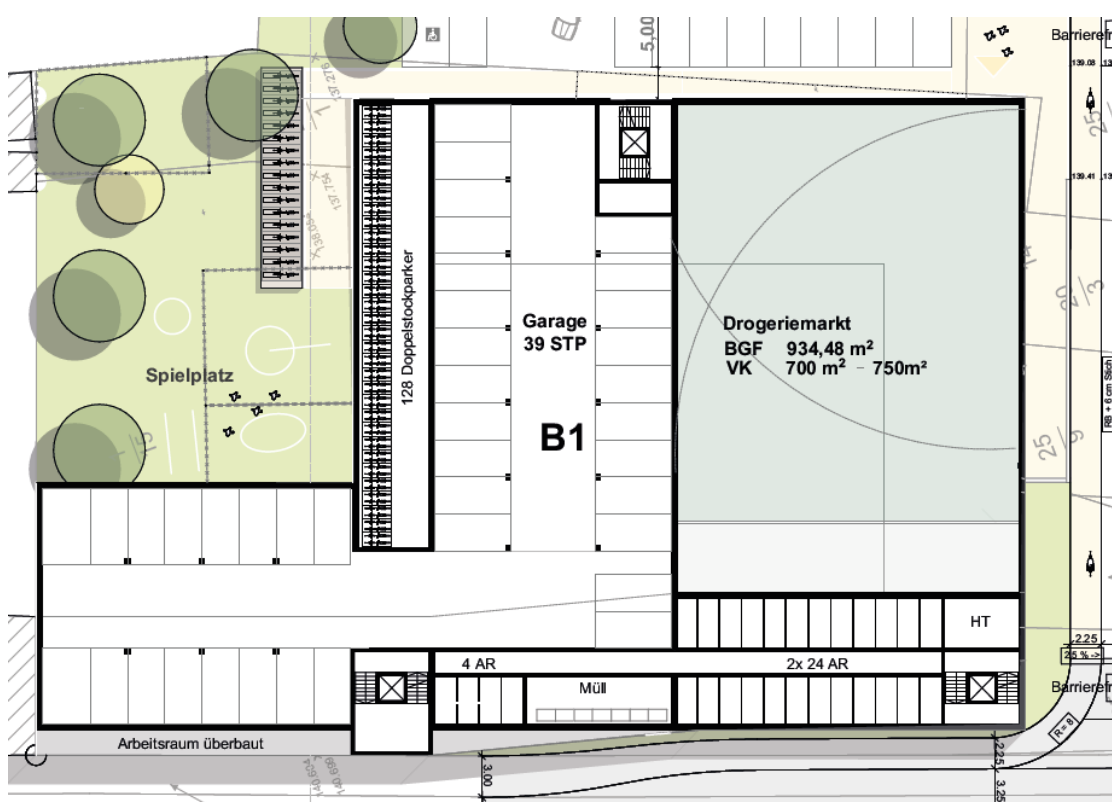


Abbildung 7: Grundriss unterstes Geschoss mit Drogeriemarkt und Gemeinschaftstiefgarage der Gebäude B1a und B1b

Die hinterliegende Bebauung im Geltungsbereich wird von der privaten Erschließungsachse in einen kleineren (Gebäude B3) und einen größeren Bereich (Gebäude B2) unterteilt. Das größere Gebäude B2 nimmt die Gebäudefluchten der vorderen Blockrandbebauung des Gebäudes B1a und B1b auf.

Bei den Gebäuden B2 und B3 wird talseitig Richtung Osten ein weiteres Vollgeschoss sichtbar werden. Da für die Einzelhandelsnutzung eine größere Raumhöhe erforderlich ist, kommt es auf der Talseite zu einer Split-Level-Bauweise. Auf der Talseite der Gebäude werden somit 6 Vollgeschosse in Erscheinung treten, auf der Bergseite hingegen nur 5 Vollgeschosse.

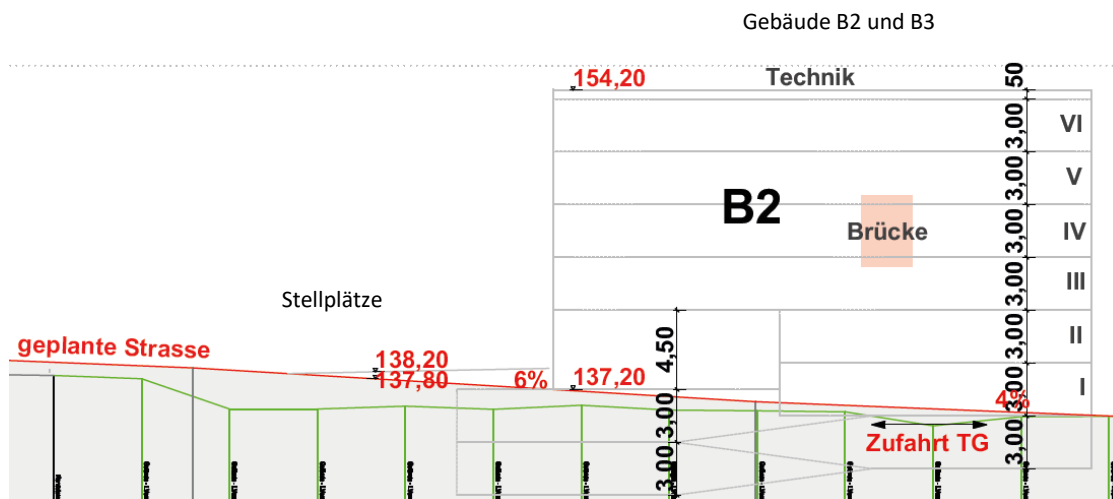


Abbildung 8: Schnitt durch Gebäude B2 und B3

In beiden Gebäuden B2 und B3 werden Räume für Büros, Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe, Pflege, medizinische und therapeutische Dienstleistungen (Praxen) vorgehalten. Eine Wohnnutzung wird nicht zulässig sein. Die den zentralen Stellplätzen zugewandte Geschosszone wird dem Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment zur Verfügung stehen. Beide Gebäude sind jeweils durch eine Tiefgarage unterbaut, deren Zufahrten sich an der inneren Erschließungsachse zwischen den Gebäuden befinden. Des Weiteren werden die Gebäude B2 und B3 durch eine Brücke auf Höhe des vierten Vollgeschosses miteinander verbunden. Die lichte Durchfahrthöhe wird ca. 8,0 m betragen.

Zwischen den hinteren Gebäuden B2 und B3 sowie den vorderen Baukörpern B1b und Aldi sind Parkplätze und Wege vorgesehen, so dass alle Nutzungen miteinander verknüpft sind. Grünachsen dazwischen und außen herum säumen diese.

Der Standort des jetzigen Aldi-Marktes (Gebäude A) wird Richtung Süden verschoben. Dementsprechend wird sich die Stellplatzanlage künftig im nördlichen Teil des Grundstücks befinden. Dort wird auch die Anbindung für den Kundenverkehr von der Erschließungshauptachse im Plangebiet erfolgen. Die Warenanlieferung findet auf der Südseite des Neubaus statt – über den südlich gelegenen Seitenast der Ehranger Straße -, dort wo sich aktuell noch die Zufahrt zum Markt befindet.

Beabsichtigt ist das Gesamtvorhaben in zwei Bauabschnitten umzusetzen. In dem ersten Abschnitt soll der Aldi und die Bebauung an der Ehranger Straße (Gebäude B1a und B1b) entstehen.

### 5.3. Stellplatznachweis

Die Anzahl der Stellplätze für den Wohnungsbau in den Gebäuden B1a und B1b werden zum Großteil in einer Gemeinschaftstiefgarage mit barrierefreiem Zugang zu den Wohnungen nachgewiesen. Pro entstehende Wohneinheit wird für die öffentlich geförderten Wohnungen ein Schlüssel von 1,0 Stellplätzen / Wohneinheit zugrunde gelegt (entspricht 51 Stellplätzen bei 51 WE). Diese werden mehrheitlich in der Tiefgarage nachgewiesen (39 Stk). Weitere 12 Stellplätze werden oberirdisch auf der Stellplatzanlage östlich des Gebäudes B1b nachgewiesen.

Die Stellplätze für den Drogeriefachmarkt werden auf den oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen. Unter Berücksichtigung, dass je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist, sind bei der geplanten Verkaufsfläche von ca. 725 m<sup>2</sup> mind. 21 Stück (aufgerundet) vorzuhalten. Fahrradstellplätze für Kunden sind zwischen der Stellplatzanlage und dem privaten Kleinkinderspielplatz auf der Nordseite des Gebäudes B1b vorgesehen.

Für den Aldi-Markt werden 99 Stellplätze nachgewiesen. Abstellflächen für Fahrräder sind direkt neben dem Eingang zum Markt geplant.

Für die Gebäude B2 und B3 werden Stellplätze sowohl in den Tiefgaragen bzw. Parkgeschossen, als auch in geringem Umfang oberirdisch direkt vor den Gebäuden vorgesehen. Der genaue Stellplatzbedarf ist von der künftigen Nutzung in den hinterliegenden Gebäuden abhängig zu machen. Dies kann in diesem Planungsstadium noch nicht beantwortet werden, da noch keine konkreten Nutzer durch Mietverträge oder Vorvereinbarungen festgelegt sind. Dies kann erst mit Einreichung der Bauanträge erfolgen. Grundsätzlich wird aktuell von folgendem Stellplatzbedarf in den Gebäuden B2 und B3 ausgegangen:

**Bedarf B2**

6235m <sup>2</sup>	z.B. Büro allgemein/Praxen/Läden	
5300m <sup>2</sup>	(EG Garage anteilig)	
3710m <sup>2</sup> NF (70%BGF) / 30m <sup>2</sup>		124 PKW

3710m<sup>2</sup> NF /50m<sup>2</sup> Bedarf      74 Fahrräder

**Bedarf B3**

3825m <sup>2</sup>	z.B. Büro allgemein/Praxen/Läden	
3200m <sup>2</sup>	(anteilig Garage im EG)	
2240m <sup>2</sup> NF (70%BGF) / 30m <sup>2</sup>		75 PKW

2240m<sup>2</sup> NF /50m<sup>2</sup> Bedarf      45 Fahrräder

Indem die Tiefgaragen sich nicht nur auf eine unterirdische Ebene beschränken, sondern gestaffelt weitere Ebenen nach unten hergestellt werden, kann der erforderliche Stellplatznachweis in den TG im Bauantrag nachgewiesen werden.

Fahrradstellplätze werden in den Tiefgaragen vorgehalten. Weitere Fahrradstellplätze werden südlich des Gebäude B2 und zwischen Gebäude B3 und dem Aldi-Parkplatz entstehen.

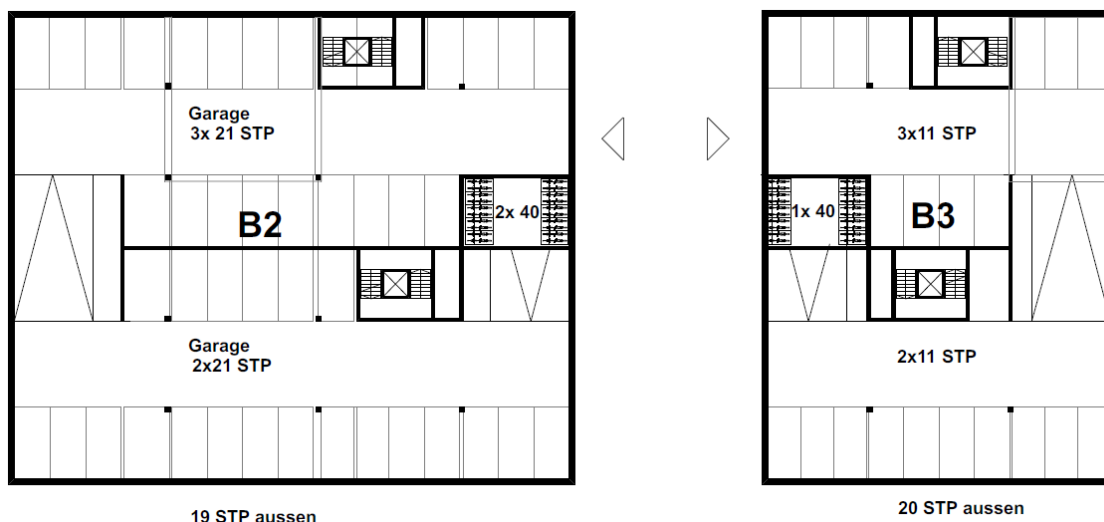


Abbildung 9: Grundrisskizze Tiefgaragen der Gebäude B2 und B3

Bei der Anordnung der Behindertenparkplätze im gesamten Plangebiet wurde die Möglichkeit zum seitlichen Ein- und Aussteigen beachtet. Des Weiteren befinden sie sich in angemessener Nähe zu Gebäudeeingängen.

#### 5.4. Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird über eine erstmals herzustellende private Stichstraße von 6,0 m Breite erfolgen. Auf der nördlichen Seite inneren Erschließung wird ein 2,25 m breiter Gehweg hergestellt.

Wendemöglichkeiten bestehen auf den angrenzenden Parkplatzflächen.

Um den topographischen Höhenunterschied zwischen der Ehranger Straße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu überwinden, wird der Verlauf der privaten Erschließungsachse kontinuierlich abfallen. Die Zufahrt in das Gebiet von der Ehranger Straße wird mit ca. 3,8 % das geringste Gefälle aufweisen. Etwa mit Beginn des Gebäudes B1b nimmt das Gefälle bis 6% zu und flacht vor dem Drogeriefachmarkt auf 4% ab. Erst vor den Gebäuden B2 und B3 nimmt das Gefälle mit 6% wieder zu. Auf Höhe der TG-Zufahrten von B2 und B3 nimmt das Gefälle mit 4% wieder leicht ab.

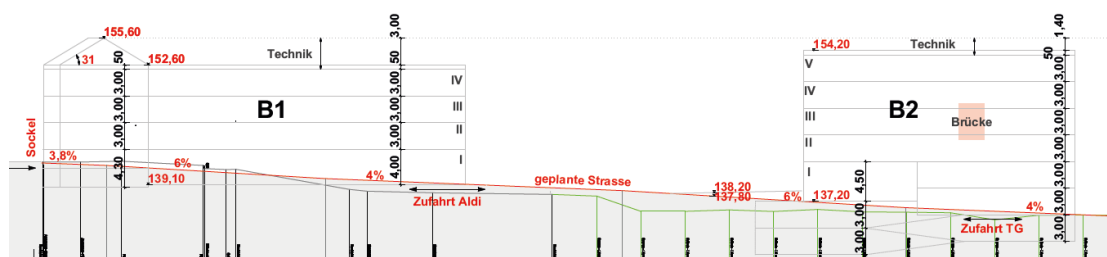


Abbildung 10: Neigungswinkel der geplanten Stichstraße

Die Zugänglichkeit von der Ehranger Straße und innerhalb des Plangebietes ist bezüglich des Gefälles tiefbaulich so geplant, dass Barrierefreiheit gewährleistet ist.

Durch geringfügige Geländemodellierungen werden sich die zentrale Stellplatzanlage mit den Zugängen zum Einzelhandel (Drogeriefachmarkt, nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel und Dienstleistungen) auf einer Ebene befinden.

Damit der Aldi-Parkplatz auf einer Ebene liegen wird, wird zur öffentlichen Stichstraße hin eine Stützmauer entstehen und das Gelände angeschüttet. Auf Höhe der Zuwegung zum Aldi-Parkplatz wird eine barrierefreie Querungsstelle entstehen. Eine weitere barrierefreie Querung wird direkt im Einmündungsbereich von der Ehranger Straße entstehen, um die barrierefreie Durchgängigkeit des öffentlichen Gehwegs entlang der Ehranger Straße sicherzustellen.

Die Zufahrt zum Aldi für Kunden erfolgt ausschließlich von der neuen privaten Zufahrtsstraße aus.

Die Verkehrsflächen der inneren Erschließungsstraße werden in Asphaltbauweise (Fahrbahn) bzw. Pflasterbauweise (Gehwege) vorgesehen.

### 5.5. Äußere Erschließung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird unter dem Gesichtspunkt der inneren Erschließung und der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte auch der Querschnitt der Ehranger Straße neu geplant.

Von der Ehranger Straße aus wird eine Linksabbiegespur in das Plangebiet eingerichtet werden. Zwischen der neuen Gebäudezeile (Gebäude B1a) und der Straßenfläche wird ein Gehweg mit einer Breite von 2,25 m verbleiben, der an den 3,0 m breiten Bestandsgehweg anschließen wird.

Ergänzend dazu wird im Zuge der Straßenbaumaßnahme auch in den Meisenweg eine Linksabbiegespur erstmalig hergestellt. In diesem Abschnitt wird ebenfalls ein 2,25 m breiter Gehweg zwischen dem Aldi-Grundstück und der Straßenfläche berücksichtigt, der nach einer Verschmälerung auf 1,76 m an den Bestandsgehweg anschließen wird.

Die Linksabbiegespur in den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Seitenast der Ehranger Straße wird erhalten bleiben.

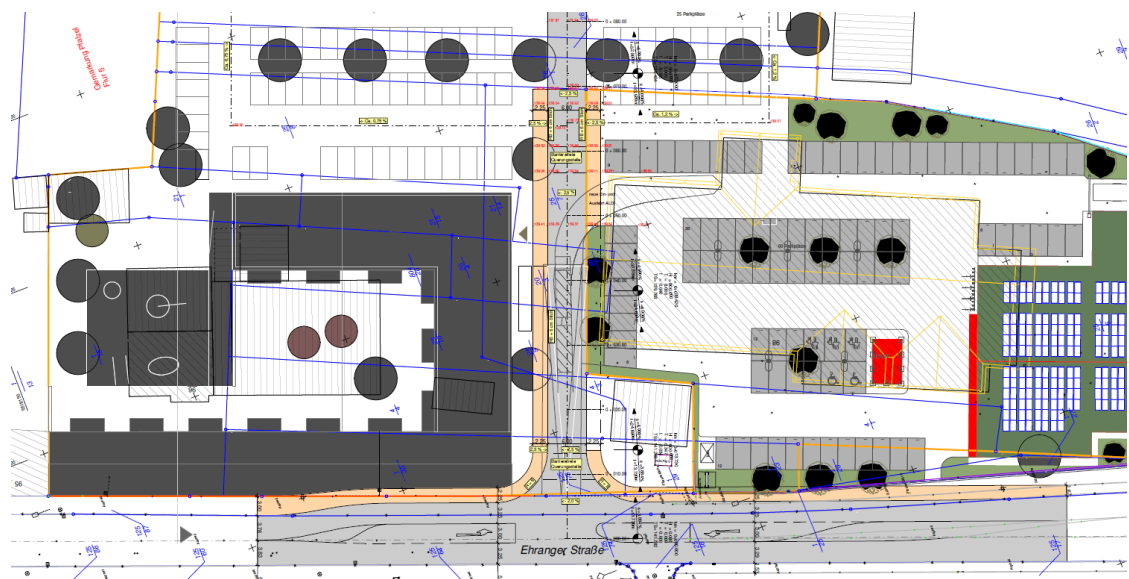


Abbildung 11: Planung Linksabbieger in der Ehranger Straße (Ing. Büro Scherf)



## 5.6. Solarenergetische Nutzung

Nach Landessolargesetz (LSolarG) ist bei der Errichtung von gewerblich genutzten Neubauten mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung angeschlossen sind, auf den Solarinstallations-Eignungsflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage beträgt 60 v. H. der Solarinstallations-Eignungsfläche. Dies wird bei den Textfestsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Als Nachweis der Erfüllung der Pflicht nach § 4 Abs. 1 Satz 1 LSolarG ist der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde innerhalb von drei Monaten nach Baufertigstellung eine schriftliche Bestätigung der Bundesnetzagentur über die Registrierung im Marktstammdatenregister vorzulegen.

## 5.7. Planungsalternativen

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan größtenteils um eine Bestandsüberplanung von sowohl baulichem als auch bauleitplanerischem Bestand sowie die Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche im Siedlungsgefüge handelt, ergeben sich keine zu bevorzugenden Standortalternativen. Weiterhin wird durch die Planung dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen.

Die Neubebauung des Nahversorgers erfolgt am gleichen Ort wie die in die Jahre gekommene Bestandsimmobilie.

Gleichzeitig ergibt sich die Chance zur Schaffung von gewerblich nutzbaren Gebäuden für Büros, Praxen, nicht störendes Gewerbe und Einzelhandel durch die Ergänzungsbebauung. Indem an eine bereits bestehende Erschließung (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen) angebaut wird, ist zudem der Erschließungsaufwand minimal, da vorhandene Infrastruktur genutzt wird.

Grundstücke in der Stadt Trier, die derartig günstige Voraussetzungen für eine Innenentwicklung und Nachverdichtung aufweisen (Grundstücksverfügbarkeit, keine objektiven Konflikte mit benachbarten Nutzungen, vorhandene Erschließung, gute Verkehrsanbindung, Zugang zum ÖPNV-Netz, zentrale Lage, Entwicklung aus dem FNP und Landschaftsplan, etc.), bestehen im innerstädtischen Bereich bzw. im Randbereich der Stadt nicht in sehr großem Umfang, so dass die Ausgangslage des bereits bestehenden, in Teilen bebauten und erschlossenen Standortes als die bestmögliche für ein geplantes Vorhaben wie vorliegend zu werten ist.

Des Weiteren handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um eine Fläche, die unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag zu treffenden naturschutzfachlichen Maßnahmen ohne nach derzeitigem Stand erkennbares ökologisches Risiko genutzt werden kann, wenn die erforderlichen artenschutz- und naturschutzfachlichen Maßnahmen gewährleistet werden.

## 6. Planinhalte und Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

### 6.1. Zulässige Bauvorhaben

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Festsetzung**

- a) *Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben im Planvollzug gestattet werden, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.*
- b) *Zulässige Nutzungen in Gebäude A sind:*
  - *Ein Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und dem Sortimentsschwerpunkt "Nahrungsmittel"*
- c) *Zulässige Nutzungen in Gebäude B1a sind:*
  - *Wohnungen.*
  - *Stellplätze, Technik-, Lager- und Abstellräume im Untergeschoss.*
- d) *Zulässige Nutzungen in Gebäude B1b sind:*
  - *Stellplätze, Technik-, Lager- und Abstellräume im Untergeschoss sowie im 1. und 2 Vollgeschoss.*
  - *Ein Drogeriefachmarkt im ersten Vollgeschoss mit insgesamt weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; zulässig sind Drogerie-, Parfümerie- und Reformwaren als Kernsortiment sowie max. 20% innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Trierer Liste\*.*
  - *Wohnungen im 2. - 4. Vollgeschoss.*
- e) *Zulässige Nutzungen in Gebäude B2 und B3 sind:*
  - *Nicht-großflächiger Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der Trierer Liste\*, mit Ausnahme der Sortimente Sanitätshausartikel/ Medizintechnische Geräte, Apotheken im 1. und 2. Vollgeschoss.*
  - *Stellplätze, Technik-, Lager- und Abstellräume in den Untergeschossen sowie im 1. und 2 Vollgeschoss.*
  - *Räume für Büros, Verwaltungen, Handel, Dienstleistungen, therapeutische und medizinische Dienstleistungen sowie Pflege, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im 1. – 6. Vollgeschoss.*
- f) *Innerhalb der vorgenannten Nutzungen im gesamten Plangebiet sind folgende spezifische Nutzungen nicht zulässig:*
  - *Gewerbebetriebe, die auch der Prostitution dienen (Bordelle und bordellartige Betriebe), insbesondere Wohnungsprostitution und Terminwohnungen.*

**\*innenstadtrelevante Sortimente**

*Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Babybekleidung, Wäsche, Sportbekleidung (ohne Mannschaftskleidung), Heimtextilien, Bettwaren, Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör, Kurzwaren / Handarbeitswaren, Orientteppiche, Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck, Uhren, Schmuck, Modeschmuck, Papier- und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel, Bücher, Hausrat, Porzellan, Schneidwaren / Bestecke, Feinkeramik / Glaswaren, Geschenkartikel, Rundfunkgeräte, Fernseh- und Phonotechnische Geräte, Video- und DVD-Geräte, Blue Ray-Geräte, Digitalkameras, Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), Augenoptiker, Akustiker mit entsprechendem Sortiment, Fotoartikel, Tonträger, Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs), Telefone, PC und Zubehör (Hard- und Software), Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte), Musikinstrumente, sofern im Instrumentenkoffer transportierbar und Musikalien (Noten, Fachbücher), Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel, Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau, Sportartikel und Sportkleingeräte, Waffen, Jagdbedarf, Erotikartikel, Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte, Parfümerie und Kosmetikartikel.*

**\*Nahversorgungsrelevante Sortimente:**

*Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren, Drogerieartikel, Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel, Apotheken, Schnittblumen, Zeitschriften, Zeitungen, Tierfutter.*

**Begründung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft in Einklang mit § 12 Abs. 3 BauGB keine allgemeine Bestimmung über die Art der baulichen Nutzung. Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten. Eine Regelung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche und den Sortimenten wird über die Textfestsetzungen hinaus auch im Durchführungsvertrag vorgenommen.

Es werden standortadäquate Nutzungen, unter Berücksichtigung einzelner gebotener Ausschlüsse, zugelassen. Zentren- und nahversorgungsrelevante Nutzungen sollen im Geltungsbereich nur bis einem gewissen Maße zulässig sein. Dies resultiert aus den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier und der Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan.

Zu Gebäude A:

Bei dem Erweiterungsvorhaben Aldi soll der Markt von heute 900 m<sup>2</sup> auf künftig 1.200 m<sup>2</sup> VK vergrößert werden. Ziel der Erweiterung ist es, durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums (größere Verkehrs- und Gangflächen, Schaffung von mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe) die Kundenfreundlichkeit des Lebensmittelmarktes zeitgemäß zu erhöhen.

Zulässig im Gebäude A soll ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Trierer Liste mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und dem Sortimentsschwerpunkt „Nahrungsmittel“ sein zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung, insbesondere für die Stadtbezirke Pfalzel und Ehrang.

Eine unmittelbare Sortimentsveränderung oder -erweiterung wird mit der Flächenvergrößerung am bestehenden Standort jedoch nicht erfolgen. Auch weiterhin wird der Lebensmittelmarkt das typische, standardisierte Sortimentsspektrum von Aldi anbieten. Durch die zentrale Steuerung, Beschickung, Bewerbung und Preisgestaltung bestehen keine Möglichkeiten, das Warenangebot vor Ort individuell zu gestalten. Bezüglich der Sortimente bei Aldi ist zwischen dem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmittel („Food“), also Frischwaren Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Auf Food-Artikel entfallen ca. 85 % der Umsatzleistung. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Dazu zählen Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung (Nonfood I), Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw. (Nonfood II). unterschieden. Hierauf entfallen ca. 15 % der Umsatzleistung, wobei die Nonfood II-Sonderangebote in den letzten Jahren deutlich rückläufig waren.

#### Gebäude B1a und B1b:

Das Geländegefälle entlang der Gebäude B1a und B1b wird durch ein zusätzliches Vollgeschoss auf der östlichen Talseite abgefangen. In Richtung Ehranger Straße verschwindet das unterste Vollgeschoss unter der Oberfläche.

In diesem untersten, publikumsorientierten Geschoss, das direkt an die zentrale Stellplatzanlage angrenzt, soll ein Drogeriefachmarkt mit insgesamt nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einziehen. Das Kernsortiment umfasst Drogerie-, Parfümerie- und Reformwaren. Als ergänzende Randsortimente werden Nahrungs- und Genussmittel (v. a. Babykost, Süßwaren, Erfrischungsgetränke, Naturkost-Trockenware, Nahrungsergänzungsmittel, freiverkäufliche Arzneimittel, Wein), Heimtierbedarf (v. a. Tiernahrung, Nagerstreu, Vogelfutter, Ungezieferschutz), Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Kleintextilien (Strümpfe, Unterwäsche, Babybekleidung), Fotoservice, Haushaltswaren (u. a. Babypflege, Küchenhelfer, Tischbedarf / Dekoration, Kerzen, Wasserfilter) sowie im geringen Umfang Schmuck / Accessoires angeboten. Das Kernsortiment des Drogeriefachmarktes darf zentren- und innenstadtrelevante Güter gemäß der Trierer Liste umfassen. Es dürfen allerdings für Randsortimente maximal 20 % für innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Trierer Liste beansprucht werden. Die Versorgungslücke eines Drogeriefachmarktes in Ehrang wird damit geschlossen.

Auf den Restflächen des 1. Vollgeschosses werden Stellplätze für Pkw und Fahrräder, Technik-, Lager- und Abstellräume entstehen.

In den darüber liegenden Vollgeschossen sowie im Gebäude B1a werden ausschließlich Wohnungen entstehen. Somit werden sich die neuen Wohneinheiten im Plangebiet nur im Bereich der Gebäude B1a und B1b konzentrieren und direkt an den Wohnungsbestand an der Ehranger Straße anschließen.

#### Zu Gebäude B2 und B3:

§ 1 Absatz 7 BauNVO gestattet – mit Ausnahmen der Kleinsiedlungsgebiete (WS) und der reinen Wohngebiete (WR) – eine vertikale Gliederung der Baugebiete, d.h. die Nutzungen können nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen differenziert werden. Es kann festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen

Teilen baulicher Anlagen nur einzelne oder mehrere der allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind (Positivregelung).

Die Einzelhandelsnutzungen werden in den beiden Gewerbe- und Geschäftshäusern auf das der Stellplatzfläche zugewandte Erdgeschoss als „publikumsorientiertes“ Geschoss und frequentierte Auflage beschränkt. Aufgrund der Topographie wird es sich dabei auf der Westseite des Gebäudes um das zweite Vollgeschoss handeln, da das unterste Parkgeschoss ein Vollgeschoss gem. LBauO RLP darstellt. Zur funktionalen Ergänzung des Nahversorgungsstandortes sollen dort nicht-großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig sein, mit Ausnahme der Sortimente Sanitätshausartikel / medizintechnische Geräte und Apotheken im 1. und 2. Vollgeschoss. Diese gehören zwar zu nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten der Trierer Liste, sollen aber dennoch in den Gebäuden B2 und B3 zulässig sein, um die dort vorgesehenen Dienstleistungsstrukturen sinnvoll zu ergänzen.

Die darüber liegenden Geschosse sollen Räume für Büros, Verwaltungen, Handel, Dienstleistungen, Pflege sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe umfassen. Des Weiteren sollen dort auch Praxisräume für therapeutische und medizinische Dienstleistungen zulässig sein. Nähere Aussagen zur Nutzung der oberen Geschosse können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden, da noch keine Vereinbarungen mit potentiellen Mietern vorliegen. Dies erfolgt erst im Bauantragsverfahren.

Stellplätze für Pkw und Fahrräder, Technik-, Lager- und Abstellräume werden in den Gebäuden B2 und B3 im Untergeschoss liegen. Auch Teile der ersten beiden Vollgeschosse sollen als Parkgeschosse sowie für Technik-, Lager- und Abstellräume genutzt werden. Das Gelände fällt in Richtung Osten ab; die Teilnutzung der ersten beiden Vollgeschosse zu Parkzwecken wird auf der bahnzugewandten und Kundenverkehr abgewandten Gebäudeseite liegen.

Da die Gebäude in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen liegen, sollen sie gemäß der städtebaulichen Konzeption ausschließlich der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben, damit es zu keinem Konfliktpotential hinsichtlich des Verkehrslärms kommt (s. Kapitel 8.4). Somit wird keine neue schutzbedürftige Nutzung in Form von Wohnen an die Emissionsquelle heranrücken.

#### Weitere allgemeine Regelung:

Gleichzeitig sollen im gesamten Geltungsbereich Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen (Bordelle und bordellartige Betriebe) sowie Wohnungsprostitution und Terminwohnungen nicht zulässig sein, da sie nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Plangebietes und der Umgebung entsprechen. Für den Ausschluss sind insbesondere die zu befürchtenden Trading-Down-Effekte von Bedeutung und die Nähe zu bestehender Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld. Daher werden solche Betriebe bauplanungsrechtlich ausgeschlossen.

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 6.2.1. Zahl der Vollgeschosse

#### **Festsetzung**

*(Siehe Planeintrag)*

### 6.2.2. Zulässige Grundfläche

#### **Festsetzung**

*(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)*

### 6.2.3. Höhe baulicher Anlagen

#### **Festsetzung**

- a) *Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.*
- b) *Oberer Messpunkt bei Gebäuden mit Satteldach ist die Dachoberkante (First).  
Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.*
- c) *Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante bei Gebäuden mit Flachdach ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt der Attika.*
- d) *Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahren, Treppenhäuser, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Absturzsicherungen usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche um das Maß von mindestens 1,50 m zurücktreten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.*

#### **Begründung**

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante der Gebäude sowie der Traufhöhe bei der Bebauung mit Satteldach, zu deren Errichtung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, setzt zusammen mit der Anzahl der Vollgeschosse das im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag konkretisierte Bebauungskonzept mit im Wohnungsbau üblichen Geschosshöhen um. Hinzu kommt die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche.

Das Vorhaben besteht aus 4- bis 6-geschossigen Gebäuden (Vollgeschosse) in topographieangepasster Bauweise mit Flachdach. Im Gegensatz dazu wird die Blockrandbebauung entlang der Ehranger Straße im Übergang zur Bestandsbebauung 3 bzw. 4 Vollgeschosse mit Satteldach umfassen.

Für den Aldi-Markt wird eine discounterspezifische Höhe von nur einem Vollgeschoss festgesetzt.

Eine Festsetzung zur Höhe des Werbepylons erfolgt zur Offenlage.

Insbesondere die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie die Durchlüftung werden sowohl im Plangebiet selbst als auch in dessen Umfeld nicht nachteilig beeinträchtigt; die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Gebäude in der Nachbarschaft, die direkt durch eine mögliche Verschattung beeinträchtigt werden könnten, bestehen nicht. Zu den Gärten der Anwesen Ehranger Straße 92-95 besteht ein ausreichender Abstand zur Neubebauung.

Im Hinblick auf die Aufenthalts- und Freizeitqualität können die Nachbargrundstücke durch das Planvorhaben geringfügig tangiert werden. Es besteht aber kein Anrecht auf Schutz vor Einblicken in den eigenen Grundstücksbereich, soweit dieses nicht in unzumutbarer Weise oder rücksichtslos erfolgt. Dies ist vorliegend nicht der Fall, weil die Plangebäude durch das nach Osten abfallende Gelände nicht markant höher sind als die geplante Zeilenbebauung an der Ehranger Straße, die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse nicht maßgeblich eingeschränkt werden (Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstandsflächen). Des Weiteren werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des gültigen Flächennutzungsplans eingehalten und auch dem Landschaftsplan, der eine Auffüllung des Siedlungsgrundrisses an dieser Stelle vorsieht, wird entsprochen.

Markante Aussichtsverhältnisse bestehen im Planbereich nicht. Folglich kommt es diesbezüglich auch nicht zu beeinträchtigenden Wirkungen durch das Bauvorhaben. Gleiches gilt für Sichtachsen, da solche (z.B. zu Kultur- oder Naturdenkmälern) nicht vorhanden sind.

Im Bebauungsplan wird das Höchstmaß der Gebäudehöhe (OK max. und Traufhöhe max.) gemäß Planeinschrieb in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe, bezogen auf den höchsten Punkt des Daches bzw. der Attika bei Flachdachbebauung. Die maximal durch den Vorhabenträger zu realisierenden Oberkanten folgen der geplanten Geschossigkeit der Gebäude und werden über den Durchführungsvertrag zusätzlich gesichert.

Die maximale Oberkante wird so festgesetzt, dass kein weiteres Geschoss als Nicht-Vollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses auf das oberste Vollgeschoss aufgebaut werden kann. Dies folgt der Vorhabenplanung.

### 6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### **Festsetzung**

*(Siehe Planeintrag)*

- a) *Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien vorgegeben.*
- b) *Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO werden die Baulinien für alle Vollgeschosse der baulichen Anlagen festgesetzt.*
- c) *Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.*



- d) *Fluchttreppenhäuser und Vordächer dürfen die Baugrenzen punktuell ausnahmsweise um ein Maß von maximal 3,0 m überschreiten.*

**Begründung**

Im Bebauungsplan sind durch die Festsetzung von Baugrenzen Baufenster festgelegt. Innerhalb dieser zulässig sind nach Maßgabe der Textfestsetzungen nur Bauvorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Baufenster wurden so abgegrenzt, dass Terrassen und Balkone innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Im Bereich des Gebäudes B1b wird ein Teil der Tiefgarage über dem Gelände als Vollgeschoss nach LBauO herausstehen. Aus diesem Grund wurde die Baugrenze im Bereich B1b so gewählt, dass die herausstehende Tiefgarage als Vollgeschoss im Baufeld liegt. Zur Ehranger Straße wird sie dann als Kellergeschoss in das Erdreich eingegraben. Die nicht überbauten Tiefgaragenteile werden begrünt und begehbar sein.

Entlang der Gebäudegrenze zum Anwesen Ehranger Straße 95 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie festgesetzt; eine grenzständige Bebauung, wie sie durch das Bestandsgebäude bereits vorhanden ist.

Für das Plangrundstück kann bauordnungsrechtlich der Anbau an die grenzständige Bestandsbebauung gefordert werden. Wird die Bebauung im Plangebiet ebenfalls grenzständig zur Bestandsbebauung errichtet, kann bei Abgängigkeit der Bebauung Ehranger Straße 95 wiederum bauaufsichtlich zukünftig Anbau an die Bebauung des Plangrundstückes gefordert werden. Die Zeilenbauweise entlang der Ehranger Straße wird damit langfristig gesichert und es entsteht kein Nachteil auf die Bestandsbebauung.

Die Tiefgarage im Baufeld B1b soll ebenfalls bis an die Grundstücksgrenze des Anwesens Ehranger Straße 95 heranrücken. Damit wird eine Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Details dazu werden in der weiteren Planung zwischen dem Vorhabenträger und dem angrenzenden Grundstückseigentümer abgestimmt.

**6.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Festsetzung**

*Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

**Begründung**

Stellplätze sollen innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan zulässig sein. Diese Festsetzung dient dazu, den ruhenden Verkehr in die dafür festgesetzten Flächen zu lenken und somit zu ordnen.

## 6.5. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### **Festsetzung**

*Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Ausbildung von untergeordneten Wegen zum Anschluss an die Gebäude sowie die Herstellung eines privaten Kleinkinderspielplatzes gem. LBauO RLP zulässig.*

### **Begründung**

Die Flächen im Geltungsbereich verbleiben in Privateigentum. Ausgenommen davon sind die öffentlichen Erschließungsflächen der Ehranger Straße. Die Randbereiche um die Gebäude und Stellplatzflächen im Geltungsbereich, die nicht zur Bebauung, zu Parkzwecken oder für die innere Erschließung benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt. Darin werden Maßnahmen zur inneren Durchgrünung durch den Vorhabenträger vorgenommen (werden zur Offenlage konkretisierend festgesetzt).

Innerhalb der privaten Grünflächen sind die Ausbildung von untergeordneten Wegen zum Anschluss an die Gebäude sowie zur inneren Vernetzung im Gebiet zulässig.

Auch wird der private Kleinkinderspielplatz gem. LBauO RLP in der privaten Grünfläche verortet.

## 6.6. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

### **Festsetzung**

*In den Baufeldern A, B1b, B2 und B3 sind die Solarinstallations-Eignungsflächen der Gebäude zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.*

### **Begründung**

Um energetische Aspekte vor dem Hintergrund einer nachhaltigen, umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung frühzeitig zu berücksichtigen, erfolgt mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Festsetzung, dass mindestens 60 % der nutzbaren Flachdachflächen im Plangebiet (Solarinstallations-Eignungsfläche) mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind. Damit wird § 4 Abs. 2 LSolarG nachgekommen.

Nicht geeignet sind Flächen für Dachterrassen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugschächte, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen).

Die Anforderungen an die zu erfüllende Mindestsolarfläche sind in der Planvollzugsebene (Bauantrag) durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen.

## 6.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### **Festsetzung**

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.

### **Begründung**

Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt. Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen an den geplanten Gebäuden werden die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten herangezogen (60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht).

Am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) werden an den der Ehranger Straße zugewandten Fassadenabschnitten von Gebäude B1a Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 67 dB(A) im lautesten Geschoss berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um bis zu 7 dB(A) deutlich überschritten. An der straßenabgewandten Fassade von Gebäude B1a wird der Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten und um mindestens 7 dB(A) unterschritten.

Am Gebäude B1b werden im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 4 dB(A) überschritten. An den zum Innenhof ausgerichteten Fassaden von Gebäude B1b wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) eingehalten.

An der der Ehranger Straße zugewandten Fassade von Gebäude B1a werden im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) im lautesten Geschoss berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 9 dB(A) deutlich überschritten. An der straßenabgewandten Fassade von Gebäude B1a werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 54 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden zur Offenlage vorhabenspezifisch im Bebauungsplan festgesetzt.

## **6.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB)

### **Festsetzung**

#### **1. Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen**

*Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Flächen von Stellplätzen, Platz- und Hofflächen, von Fußwegen und Wegen, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrt dienen, mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zu befestigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.*

#### **2. Dachbegrünung**

*a) Die nutzbaren Anteile der Flachdächer sind mindestens extensiv – z. B. Typus Sedum-Kraut-Gras-Begrünung (gem. FLL-Dachbegrünungsrichtlinien) – zu begrünen. Ausgenommen davon sind Terrassen, haustechnische Einrichtungen, Wege, Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) und aufgehenden Bauteilen oder Dachfenster. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 10 cm anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Folgejahr wiederherzustellen.*

b) *Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Die retentionswirksame Vegetations- und Drainschicht ist dabei auch unter den aufgeständerten Anlagen weiterzuführen.*

### 3. *Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen*

*Die durch Tiefgaragen oder sonstige bauliche Anlagen unterbauten Flächen im Baufeld B1b, die nicht überbaut sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als Stellplätze, Zuwegung oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, sind mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 10 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.*

Weitere Maßnahmen werden zur Offenlage ergänzt.

## **Begründung**

### Zu Flächenbefestigung

Hinsichtlich der Befestigung von Zuwegungen sowie Stellplätzen im Plangebiet wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen sie mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster, o. ä. befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu reduzieren. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie den Bodenwasserhaushalt reduziert.

Die Verkehrsflächen der privaten Stellplatzflächen sowie deren Erschließung (Fahrflächen) werden in Asphaltbauweise hergestellt.

### Zu Gründach und Tiefgaragenbegrünung:

Gründächer wirken sich insbesondere in stark besiedelten und urbanen Bereichen positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Staub wird aus der Luft herausgefiltert, die Luft durch latente Wärmeerzeugung gekühlt und mit Sauerstoff angereichert. Weiterhin helfen Gründächer dabei, im Winter Energie zu sparen und sorgen im Sommer gleichzeitig für Kühlung. Zudem bieten begrünte Dächer wertvollen Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel. In Kombination mit Solaranlagen zur Erzeugung klimaneutralen Stroms können Gründächer somit einen wesentlichen Beitrag gegen die Klimaerwärmung und dem Naturschutz (Insektensterben) beitragen.

Flachdächer sind darum zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist mindestens eine extensive Bepflanzung aus Sedum-Kraut-Gras-Begrünung umzusetzen.

Photovoltaik- oder Solaranlagen können mit der Dachbegrünung bei Überschneidung der Mindestanforderungen kombiniert werden (= Solargründach).

Die Anforderungen an den Brandschutz sind bei der Anlage eines Solargründachs in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen.

Zur Förderung der Durchgrünung sollen die nicht überbauten Dächer der Tiefgaragen ebenfalls begrünt werden. Durch die Begrünung ergibt sich ein positiver Effekt auf den Ausblick der darüber liegenden Räumlichkeiten und die Freiflächen können auch als solche durch die Anwohner betreten und genutzt werden.

## 6.9. Örtliche Bauvorschriften

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **Festsetzung**

#### *Dachformen und Dachgestaltung*

- a) *In den Baufeldern A, B1b, B2 und B3 sind ausschließlich Flachdächer bis 5° Neigung zulässig.*
- b) *Im Baufeld B1a sind ausschließlich Satteldächer (SD) zwischen 30° und 35° Neigung zulässig.*
- c) *Für die Satteldächer dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Zulässig sind jedoch Dachflächenfenster und in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Energiegewinnung in grauem bis schwarzem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer.*

### **Begründung**

Die Gestaltung der Baukörper hat hohen Einfluss auf das Siedlungsgesamtbild. Daher kommt dem Vorhabenträger auch eine große Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu, insbesondere, da es sich um die Umnutzung bestehender Gebäude handelt, an die sich eine Neubebauung harmonisch angliedern soll.

Der Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn diese eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Die getroffene gestalterische Festsetzung von geneigten Dächern im Blockrandbereich an der Ehranger Straße orientiert sich an der Struktur der bestehenden Bebauung. Eine verträgliche Angliederung an den Baubestand wird im Ergebnis sichergestellt.

In den dahinterliegenden Grundstücksteilen, die aufgrund der Fortsetzung der Zeilenbebauung und des Aldi-Marktes sowie des abfallenden Geländes von der Ehranger Straße aus nicht unmittelbar in den Blick des Betrachters fallen, werden Flachdächer festgesetzt. Diese sind aus mikroklimatischen Gründen zu begrünen und zur Gewinnung von Solarenergie zu nutzen. Da die hinterliegende Bebauung für das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Ehranger Straße (mit geneigten Dächern) nicht relevant ist, soll dort eine klimatisch günstigere Flachdachbauweise umgesetzt werden.

## 6.10. Versorgungsanlagen/Trafo

Zwischen der Ehranger Straße und dem derzeitigen Aldi-Markt befindet sich eine Trafostation. Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Fläche für Versorgungsanlagen an diesem Standort berücksichtigt.

### **6.11. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Zur Offenlage wird in Abstimmung mit der SWT-AÖR ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

## **7. Hinweise und Empfehlungen**

### **7.1. Boden und Baugrund**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche, visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM gmbH) zur Entsorgung anzudienen.

### **7.2. Radon**

Gemäß der Radonpotentialkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem Radonpotenzial von 31,8 kBq/cbm.

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumlufte von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

Für den Menschen birgt Radon in der Atemluft ein gesundheitliches Risiko, es wird insbesondere in Zusammenhang mit der Entstehung von Lungenkrebs gebracht. In



Deutschland existieren zu Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von  $100 \text{ Bq/m}^3$  für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von  $140 \text{ Bq/m}^3$  zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden.

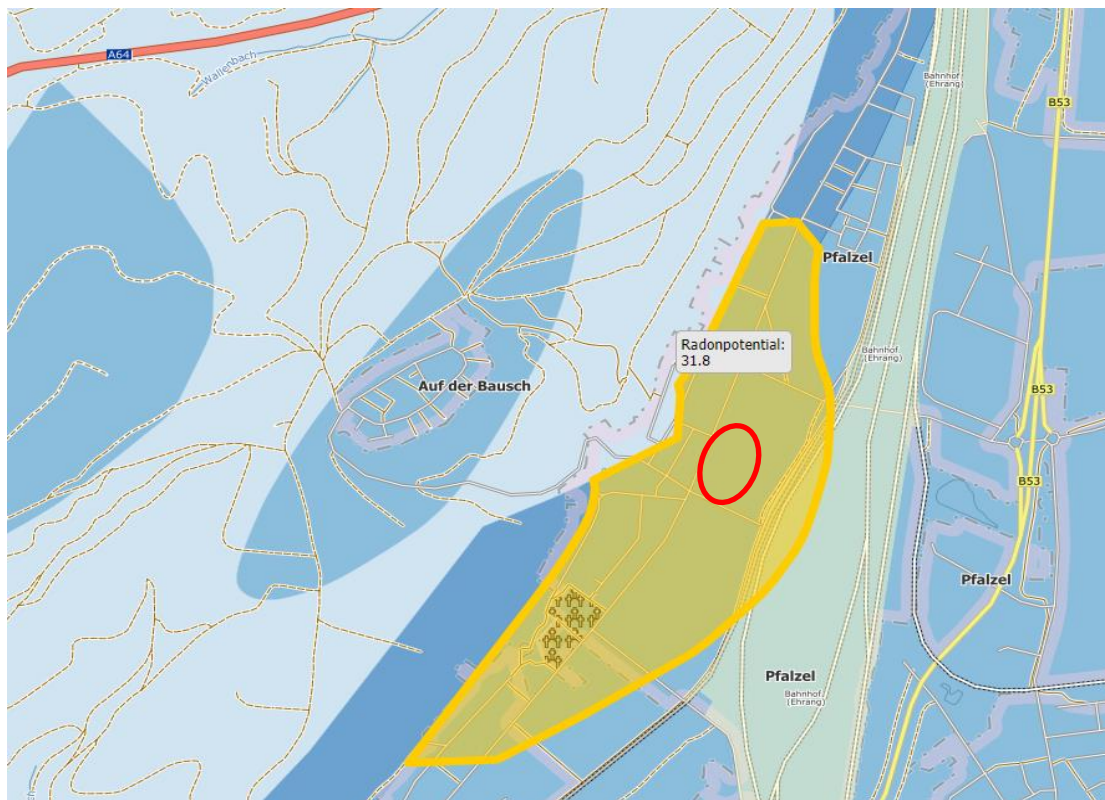


Abbildung 12: Radonkarte (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau)

Der hier abgebildete Ausschnitt aus der landesweiten Karte des Radonpotenzials (Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz) beruht bisher auf nur wenigen Messungen und ist deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich. Die Karte kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein, sondern es bedarf gesonderter Untersuchungen.

Wie vom Landesamt für Geologie und Bergbau ausgeführt, schwankt die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als  $100 \text{ Bq/m}^3$  im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen*

*Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden."*

Vergleichbare Gutachten anderer Städte zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude. Aus diesem Grund erfolgt nachstehender Hinweis für die privaten Bauherren:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschränzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Radonmessungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;

- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Die Ergebnisse der Radonmessungen sollen dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonpotentialkarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

### **7.3. Altablagerungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärischer Altstandorte oder gewerblich-industrieller Altstandorte sowie das Auftreten von Auswertungsfehlern oder Abweichungen (z. B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) kann nicht ausgeschlossen werden.

### **7.4. Brandschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht ergehen folgenden Hinweise für den Planvollzug.

- Gebäude, die nicht direkt an einer öffentlichen Straße, sondern im rückwärtig gelegenen Bereich (Zweite Reihe) liegen, sind vom öffentlichen Straßenraum aus gemäß der postalischen Adresse unmissverständlich mit Straße und Hausnummern zu kennzeichnen.
- Für die Löschwasserversorgung aller Bauvorhaben muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.).
- Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind an Zuwegungen oder in Zu- oder Durchfahrten nur zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können (Verschlusseinrichtungen gemäß DIN 14925, ansonsten Vorrichtungen nicht dicker als 5 mm).
- Bei detaillierten Planungen können weitere Auflagen entstehen, wenn der Brandschutz nicht gewährleistet ist.
- Für den Bebauungsplan ist die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland Pfalz in der Fassung Juli 1998" anzuwenden.
- Alle im rückwärtigen Bereich gelegenen Bauvorhaben, die ausschließlich über Rad- und Fußwegerschließung erreichbar sind, dürfen an Größe die Gebäudeklasse 3 gemäß LBauO (maximale Höhe nicht mehr als 7 Meter Oberkante Fußboden des höchsten Geschosses, in

dem Aufenthaltsräume möglich sind) nicht überschreiten. Die Gebäude sind ggf. je nach Eindringtiefe (max. Entfernung 50 Meter bis Feuerwehraufstellfläche) vom öffentlichen Straßenraum aus gesehen mit zwei baulichen Rettungswegen zu versehen.

- Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 gemäß LBauO sind ggf. nur dort möglich, wo die Auslegung der MIV Erschließung den „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ Rheinland Pfalz vom Juli 1998 entspricht. Die Gebäude sind ggf. mit zwei baulichen Rettungswegen zu versehen.
- Feuerwehrezufahren und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind mit Hinweisschildern gemäß DIN 4066, Mindestgröße B/H 594 x 210 mm mit der Aufschrift "Feuerwehrezufahrt" bzw. "Flächen für die Feuerwehr" zu kennzeichnen.
- Vorgesehener Baumbewuchs ist so zu planen und zu unterhalten, das die Rettung von Personen mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (tragbare Leitern bis Gebäudeklasse 3, darüber hinaus Drehleiter) aus den Gebäuden möglich ist.

#### **7.5. Gesundheitsunbedenkliche Gehölzpflanzungen**

Zum Schutz der Bevölkerung, hauptsächlich der spielenden Kinder soll bei der Gestaltung von Grünflächen beachtet werden, dass keine giftigen Baum- oder Straucharten angepflanzt werden.

#### **7.6. Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte**

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 24.03.2020 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1. Städtebauliche Auswirkungen

Dem siedlungsstrukturellen Leitbild der Stadt Trier liegt im Sinne der landesplanerischen Zielsetzung grundsätzlich der Leitgedanke einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zugrunde. Im Rahmen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen werden. Auch durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß soll diese Zielsetzung unterstützt werden. Um die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verringern bzw. zu verhindern, sind die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten, die eine moderate Ergänzungsbebauung zulassen und bestehende Erschließungssysteme aufgreifen, zu nutzen.

Infolge der Überplanung eines bereits städtebaulich geprägten Bereichs mit einem hohen Maß an Versiegelung im Bereich an der Ehranger Straße und bestehender Erschließungsinfrastruktur wird das Gebiet in Randlage der Ehranger Straße nachhaltig städtebaulich entwickelt. Dabei wird einerseits der in der Stadt Trier entlastet, insbesondere im Bereich kostengünstiger Wohnungen. Des Weiteren werden Räumlichkeiten für Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur geschaffen. Der durch den Schienenverkehrslärm beeinflusste Bereich im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird damit adäquat zu Nicht-Wohnnutzungen herangezogen.

Durch die Ergänzungsbebauung B2 und B3 im Osten werden allerdings Freiflächen verloren gehen. Da natur- und artenschutzfachlich ein Ausgleich erfolgen wird (Festsetzungen dazu werden bis zur Offenlage abgestimmt und festgesetzt), werden einerseits ein ansprechendes Wohnumfeld hergestellt und die naturschutzfachlichen Belange andererseits in angemessener Form gewürdigt.

Des Weiteren wird der Versorgungstandort an der Ehranger Straße gesichert und weiterentwickelt, was die wohnungsnaher Versorgung der Einwohner in Ehrang und Pfalzel nachhaltig sichert.

### 8.2. Auswirkungen auf den Einzelhandel

An der Ehranger Straße ist die Modernisierung und Erweiterung des dort ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounters auf 1.200 m<sup>2</sup> VK sowie die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (≤ 800 m<sup>2</sup> VK) vorgesehen.

Mit der Auswirkungsanalyse<sup>6</sup> werden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung überprüft. Insbesondere ist darin zu überprüfen, ob sich das großflächige Vorhaben in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Trier einfügt oder ob wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgungsstruktur in Trier und im Umland ausgelöst werden.

Eine umfangreiche raumordnerische Überprüfung i. S. des LEP IV Rheinland-Pfalz ist verzichtbar, da das Oberzentrum grundsätzlich zur Entwicklung auch großflächiger Einheiten vorgesehen ist (= Zentralitätsgebot gem. Z 57) und die beiden ergänzenden

---

<sup>6</sup> Vgl. GMA (2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter Neuansiedlung Rossmann-Drogeriemarkt in Trier, Ortsteil Pfalzel, Ehranger Straße 48. Ludwigsburg (Stand 17.10.2022)

Beurteilungskriterien gem. LEP IV Rheinland-Pfalz (städtebauliches Integrationsgebot Z 58 und Nichtbeeinträchtigungsgebot Z 60) ohnehin Bestandteil der vorliegenden Prüfung sind.

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigung durch das Erweiterungsvorhaben Aldi-Lebensmitteldiscounter erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens, also des erweiterten Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m<sup>2</sup> VK. D. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden und ist bereits am Markt abgearbeitet (ca. 4,4 Mio. € bzw. 3,8 Mio. € Food). Demzufolge wird im Lebensmittelsortiment ein Umverteilungsvolumen von max. 0,7 Mio. € wirksam. Im Nichtlebensmittelbereich liegen die Umverteilungswirkungen bei ca. 0,3 Mio. € und damit unterhalb der Schwelle, wo ein mit Mitteln prognostischer Wirtschaftsforschung valides Ergebnis über alle Branchen hinweg dargestellt werden kann.

Ein wenn auch geringer Umsatzrückgang ist rein rechnerisch bei nächstgelegenen Wettbewerbern und bei Anbietern mit den größten Überschneidungen (Netto Eltzstraße, aber auch Rewe Pojanow) zu prognostizieren.

Wenn auf der Erweiterungsfläche im Maximalfall eine Umsatzzunahme von ca. 0,7 Mio. € im Lebensmittelsektor resultiert, können die Umsatzrückgänge im Lebensmittelbereich berechnet werden. Die Betriebe Netto Eltzstraße und Rewe Pojanow, aber auch Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes in Schweich und sonstige Anbieter können Umsatzrückgänge in der berechneten Form verkraften; ein durchschnittlicher Umsatzrückgang von 0,2 Mio. € je Betrieb führt weder bei Rewe Pojanow noch bei Netto zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit.

Im Drogeriewarenssegment ist aktuell kein wesentlicher Anbieter innerhalb des Einzugsgebietes vorhanden. Demzufolge werden rd. 80 % der hier erzielten Umsatzleistung zu Lasten anderer Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes gehen. In keinem Fall kann aufgrund der hier ausgewiesenen rechnerischen Umsatzerwartung von einer Bestandsgefährdung ausgegangen werden.

Die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Trier und im Umland durch das vorliegende Vorhaben sind folgendermaßen zu beurteilen:

- Die Auswirkungen des Vorhabens sind sowohl was Lebensmittel als auch Drogeriewaren angeht an der Grenze zur empirischen Nachweisschwelle und werden sich auf eine Vielzahl sehr robuster Wettbewerber verteilen. In Bezug auf integrierte Nahversorgungslagen liegt die Umsatzumverteilungsquote bei jeweils max. 5 %. Bei den Nonfood-Sortimenten von Aldi ist die Umsatzumverteilungsquote zu gering, um noch nachweisbar zu sein. Bei derartig niedrigen Umsatzumverteilungsquoten sind Betriebsgefährdungen und in Folge städtebauliche Negativentwicklungen deutlich auszuschließen.
- Durch das Vorhaben werden auch keine einzelnen strukturprägenden Anbieter gefährdet, sodass die Versorgungsqualität insgesamt nicht beeinträchtigt wird. Das Vorhaben trifft auf insgesamt stabile und leistungsstarke Strukturen. Sie werden daher durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet; eine Verschlechterung der Versorgungssituation wird nicht eintreten.



Insgesamt werden sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen von Trier als auch in anderen Trierer Versorgungslagen, aber auch im Umland keine Betriebsgefährdungen in Folge des Vorhabens eintreten. Weder städtebaulich relevante Auswirkungen (Leerstände, Beeinträchtigungen des Stadtbilds usw.) noch eine Verschlechterung der Versorgungsstruktur sind zu erwarten. Vielmehr wird mit der Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes ein Nahversorger modernisiert und mit der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes eine bereits im Einzelhandelskonzept benannte Versorgungslücke geschlossen.

**8.3. Auswirkungen auf den Verkehr**

Im Rahmen einer verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Vorhabens berechnet und qualitative Aussagen zur Verkehrswirksamkeit, insbesondere zur Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Anbindung an die Ehranger Straße, abgeleitet<sup>7</sup>.

Für den Bereich der Ehranger Straße liegen Verkehrsbelastungen aus dem Verkehrsmodell der Stadt Trier für das Jahr 2020 vor. Für den betroffenen Netzabschnitt werden dabei Tagesbelastungen von rd. 2.100 Kfz/d ausgewiesen. Für den Schwerverkehr wird ein Anteil von ca. 8% des Gesamtverkehrs angegeben.

Die Aufkommensbestimmung des Entwicklungsvorhabens erfolgt nach den folgenden Quellen:

- "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen (FGSV 2006)
- Zählergebnisse bestehender vergleichbarer Nutzungen zur Plausibilisierung der Aufkommensbestimmung
- Erfahrungswerte des Gutachters

Infolgedessen ergibt sich folgendes Verkehrsaufkommen im Planfall innerhalb des Plangebietes:

Einrichtung / Nutzung	Tagesverkehr [Kfz/d, Richtung]	Schwerverkehr [SV-Fz/d, Richtung]
ALDI-Markt	1.127	4
Drogerie-Markt	378	2
Medizin/Pflege	321	2
Büro	192	1
Wohnen	91	1
<b>SUMME</b>	<b>2.109</b>	<b>10</b>

Aufgrund der Vielzahl an Einrichtungen wird ein "Verbundeffekt" berücksichtigt. Hierbei wird angenommen, dass ein Teil der Kunden aus dem Potential der Beschäftigten und

---

<sup>7</sup> Vgl. VERTEC GmbH (2022): Planvorhaben "Ehranger Straße 96-97" in Trier; Verkehrsplanerische Stellungnahme. Koblenz. (Stand 08.12.2022)



Kunden der benachbarten Flächen herrührt. Der Verbundeffekt wird mit 25% angesetzt. Nach Berücksichtigung des Verbundeffektes berechnet sich für das Plangebiet eine richtungsbezogene Tagesbelastung von ca. 1.600 Kfz/d. Davon entfallen 10 Fahrten auf Schwerverkehrsfahrzeuge.

In den Berechnungen ist der Neubau bzw. die Umsiedlung des Aldi-Marktes vollumfänglich berücksichtigt, obwohl bereits in den aktuellen Verkehrsbelastungen (2.100 Kfz/d) für den betrachteten Bereich der Ehranger Straße Kunden des vorhandenen Marktes enthalten sind. Gerade vor diesem Hintergrund erfolgt die Aufkommensbestimmung zur belastungsintensiven und somit sicheren Seite. Um konkrete Zahlen zum Kundenverkehr des Aldi-Marktes und zur Verteilung des Kundenverkehrs in nördliche und südliche Richtung zu erhalten, wird vor der Offenlage des B-Plans eine Verkehrszählung durchgeführt und die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme präzisiert.

In den für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung maßgebenden Spitzenstundenbelastungen am Vor- und Nachmittag werden in der aktuell vorliegenden Untersuchung nachfolgende Werte ermittelt:

Einrichtung/Nutzung	VM-Spitze [Kfz/h]		NM-Spitze [Kfz/h]	
	Quellverkehr	Zielverkehr	Quellverkehr	Zielverkehr
ALDI-Markt	0	38	125	133
Drogerie-Markt	0	13	42	44
Medizin/Pflege	12	39	52	34
Büro	0	45	36	6
Wohnen	11	2	7	12
<b>Summe ohne Verbundeffekt</b>	<b>23</b>	<b>137</b>	<b>262</b>	<b>229</b>
<b>Summe mit Verbundeffekt</b>	<b>17</b>	<b>103</b>	<b>197</b>	<b>172</b>

Tabelle enthält gerundete Werte; VM = Vormittag, NM = Nachmittag

Für die maßgebende Spitzenstunde am Nachmittag ist unter Berücksichtigung des Verbundeffektes mit 197 Ab- und 172 Zufahrten zu rechnen.

Für die heute vorhandene Querschnittbelastung im Zuge der Ehranger Straße von 2.100 Kfz/d wird für die Spitzenstunde ein Ansatz von 10% gewählt.

Die ermittelten Nachmittagsspitzenstundenbelastungen des geplanten Vorhabens mit 172 Zu- und 197 Abfahrten werden komplett als Neuverkehr auf die heutige Belastung addiert. Damit wird sichergestellt, dass die Leistungsfähigkeitsbetrachtung des neuen Anbindungspunktes zur belastungsintensiven und somit sicheren Seite geführt wird.

Mit der beschriebenen Vorgehensweise beträgt die prognostizierte Knotenbelastung in der maßgebenden Spitzenstunde aufgerundet rd. 600 Kfz/h (210 Kfz/h + 172 Kfz/h + 197 Kfz/h).

Ein rechnerischer Nachweis von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss ist aufgrund der geringen Belastung nicht erforderlich. Dies ist darin begründet, dass vorfahrtgeregelt innerörtliche Knotenpunkte bis zu einer Knotenpunktsumme von rd. 700 Kfz/h unabhängig der vorhandenen Stromverteilung als uneingeschränkt leistungsfähig eingestuft werden (siehe "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – HBS 2015 –

Anwendung für Landes- und Kreisstraßen in Rheinland-Pfalz"; VERTEC, Stand November 2017).

Die Verkehrsqualität kann daher mit großen Reserven gesichert werden. Mit Realisierung des Vorhabens sind aus leistungstechnischen Gesichtspunkten keine zusätzlichen straßenplanerischen Maßnahmen erforderlich. Vor dem Hintergrund einer attraktiven und verkehrssicheren Erschließung ist ungeachtet der leistungstechnischen Seite zu empfehlen, in der Ehranger Straße eine Linksabbiegespur einzurichten. Dem wird durch die vorliegende Planung Folge geleistet.

**8.4. Auswirkungen durch Lärmimmissionen**

Für das Vorhaben sollen als Grundlage für die weitere Planung die Geräuscheinwirkungen die Verkehrslärmeinwirkungen, die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen in der Umgebung, die Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets durch die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sowie die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten in der Umgebung schalltechnisch untersucht und beurteilt werden. Dazu wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.<sup>8</sup>

**8.4.1. Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet**

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der Ehranger Straße und den geplanten Erschließungsstraßen sowie durch den Schienenverkehr auf den Bahnstrecken 3010, 3141 und 3142 sind zu prognostizieren und zu beurteilen.

Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt. Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen an den geplanten Gebäuden werden die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten herangezogen.

Gebietsart	Orientierungswert in dB(A)	
	Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-06.00 Uhr)
Mischgebiet (MI)	60	55

**Am Tag** (06.00 – 22.00 Uhr) werden an den im Osten des Plangebiets vorgesehenen Gebäuden B2 und B3 unter Berücksichtigung des Baukonzeptes Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 59 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten der Bürogebäude eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

An den der Ehranger Straße zugewandten Fassadenabschnitten von Gebäude B1a werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 67 dB(A) im lautesten Geschoss berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um bis zu 7 dB(A)

<sup>8</sup> Vgl. FIRU GfI (2023): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ehranger Straße 96-97. Stadt Trier. Kaiserslautern

deutlich überschritten. An der straßenabgewandten Fassade von Gebäude B1a wird der Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten und um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Am Gebäude B1b werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten von Gebäude B1b eingehalten.

**Im Nachtzeitraum** (22.00 – 06.00 Uhr) werden unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung an den geplanten Gebäuden B2 und B3 im Osten des Plangebiets Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 60 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 10 dB(A) überschritten. In diesen Gebäuden ist keine im Nachtzeitraum störepfindliche Nutzung geplant.

An der der Ehranger Straße zugewandten Fassade von Gebäude B1a werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) im lautesten Geschoss berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 9 dB(A) deutlich überschritten. An der straßenabgewandten Fassade von Gebäude B1a werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 54 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Am Gebäude B1b werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 4 dB(A) überschritten. An den zum Innenhof ausgerichteten Fassaden von Gebäude B1b wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) eingehalten.

Aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden zur Offenlage vorhabenspezifisch im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **8.4.2. Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse**

Zu untersuchen und zu beurteilen sind die Auswirkungen der Planung auf die Straßenverkehrslärmverhältnisse an Gebäuden entlang bestehender Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hierzu sind die nach Verwirklichung der Planung zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen (Prognose-Planfall) mit den Verkehrslärmeinwirkungen im Ist-Fall zu vergleichen. Eine Untersuchung und Beurteilung erfolgt zur Offenlage des Bebauungsplans.

#### **8.4.3. Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen**

Die durch die Betriebsvorgänge der gewerblichen Nutzungen verursachten Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung und an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen selbst sind zu prognostizieren und zu beurteilen.

Relevante Gewerbelärmeinwirkungen sind insbesondere zu erwarten durch:

- Pkw-Fahrten und Pkw-Parkbewegungen von Kunden, Mitarbeitern und Bewohnern auf den Parkplätzen;
- Lkw-Anliefervorgänge;
- Kleintransporter-Anliefervorgänge;

- Ein- und Ausstapelvorgänge von Einkaufswagen;
- Betrieb haustechnischer Anlagen.

Die Gewerbelärmeinwirkungen werden auf der Grundlage von Ansätzen aus der einschlägigen Fachliteratur (Parkplatzlärmstudie, Ladelärmstudie) sowie anhand von Erfahrungswerten prognostiziert.

Die Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs und in der Umgebung erfolgt nach TA Lärm.

Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-06.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Mischgebiet (MI)	60	45
Gewerbegebiet (GE)	65	50

Für die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete angesetzt. Diese Bereiche sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Für die geplante Mischnutzung im Bereich B1a und B1b wird der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes herangezogen. Dies entspricht dem Charakter der geplanten Neubebauung. Da in Mischgebieten regelmäßig Wohnnutzungen vorhanden sind, werden unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Da im hinteren Teil des Plangebietes Wohnnutzungen ausgeschlossen sind, wird dort (B2 und B3) der Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet angesetzt

Gewerbelärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

**Am Tag** (06.00 – 22.00 Uhr) werden an bestehenden Wohngebäuden an der Ehranger Straße westlich des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird eingehalten.

**In der ungünstigsten Nachtstunde** (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) werden an bestehenden Wohngebäuden an der Ehranger Straße westlich des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 27 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird an allen bestehenden Wohngebäuden an der Ehranger Straße eingehalten und deutlich unterschritten.

Gewerbelärmeinwirkungen auf geplante schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

**Im Tagzeitraum** (06.00 – 22.00 Uhr) werden Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) an Gebäude B2 berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten von Gebäude B2 eingehalten.

Am Gebäude B3 im Osten des Plangebiets werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 60 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten von Gebäude B3 eingehalten.

Am Gebäude B1a werden Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) an der Südfassade berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) wird eingehalten.

An der der Anlieferungszone des Drogeriemarktes zugewandten Fassade von Gebäude B1b werden Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um bis zu 3 dB(A) überschritten. An der Südfassade von Gebäude B1b werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 61 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wird um bis zu 1 dB(A) überschritten.

An den zum Innenhof orientierten Fassadenabschnitten von Gebäude B1b wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) eingehalten und deutlich unterschritten.

**Innerhalb der ungünstigsten Nachtstunde** werden am Gebäude B2 Beurteilungspegel von bis zu 36 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 50 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten von Gebäude B2 eingehalten und deutlich unterschritten.

Am Gebäude B3 im Osten des Plangebiets werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 33 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten von Gebäude 3 eingehalten und deutlich unterschritten.

Am Gebäude B1a werden Beurteilungspegel von bis zu 30 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird eingehalten und deutlich unterschritten.

In der ungünstigsten Nachtstunde werden Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 42 dB(A) an der Ostfassade von Gebäude B1b berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird eingehalten und um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Fazit:

Aufgrund der Überschreitungen des Tag-Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) an der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Wegen der Regelung der TA Lärm zur Lage des maßgeblichen Immissionsorts außen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von Aufenthaltsräumen kann der erforderliche Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen nicht durch den Einbau von Schallschutzfenstern sichergestellt werden.

Für die geplante Bebauung wird die Festsetzung einer Grundrissorientierung, die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden ausschließt, empfohlen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen an der Fassade, wie z.B. transparente Vorbauten, verträgliche Werte erreicht werden.

**8.4.4. Prognose Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet**

Östlich, in mehr als 300 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne BP 5 „Zwischen Bahngelände, Hafestraße, Hafebogen und südliche Eltzstraße“ und BE 24 „Teilfläche 1 zum Güterverkehrszentrum Trier“. Zu untersuchen sind die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets durch zulässige

gewerbliche Nutzungen in den in diesen Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten.

Die gemäß Kontingentierung in den Bebauungsplänen BP 5 „Zwischen Bahngelände, Hafestraße, Hafensbogen und südliche Eltzstraße“ und BE 24 „Teilfläche 1 zum Güterverkehrszentrum Trier“ zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen werden in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt.

Bei Betrieb der Gewerbegebiets- und Industriegebietsteilflächen gemäß der in den o.g. Bebauungsplänen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel werden an der östlichen Baugrenze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ehranger Straße 96-97“ Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 51 dB(A) am Tag berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 65 dB(A) wird eingehalten und deutlich um mindestens 14 dB(A) unterschritten.

An der im Westen des Plangebiets vorgesehenen Wohnbebauung werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 50 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) wird eingehalten und deutlich um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

In der Nacht werden bei Betrieb der Gewerbegebiets- und Industriegebietsteilflächen Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 42 dB(A) an der östlichen Baugrenze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ehranger Straße 96-97“ prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird eingehalten und um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

An der in der westlichen Hälfte des Plangebiets vorgesehenen Wohnbebauung werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 41 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird eingehalten und um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Es ergibt sich somit keine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm auf die geplanten Nutzungen.

#### **8.5. Auswirkungen auf die Umwelt / Artenschutz**

Auswirkungen auf die Schutzgüter und faunistische Belange werden bis zur Offenlage geprüft und erforderliche Maßnahmen abgestimmt.

#### **8.6. Klimaauswirkungen**

Die durch Heizungen, Klimaanlage und Verkehr produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich in einem Rahmen, der für Privathaushalte, Einzelhandel und Dienstleistungen üblich ist. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden im zur Offenlage vorliegenden Umweltbericht beschrieben.

Generell gilt der Planungsraum durch die bestehende Versiegelung in weiten Teilen als vorbelastet, da sich versiegelte Flächen stärker aufheizen und die Wärme länger speichern als Grünflächen. Aus dem Grund ist voraussichtlich nicht mit einer signifikanten mikroklimatischen Veränderung durch die Planung zu rechnen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen wie Dachbegrünung und zur Offenlage noch näher zu präzisierende Festsetzungen bzgl. Pflanzmaßnahmen können die klimatischen Auswirkungen gemindert werden. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Auswahl der Baumarten werden insbesondere Arten vorgegeben, die sich den stadtklimatischen Rahmenbedingungen anpassen.

Die Festsetzungen sehen zudem einer Nutzung erneuerbarer Energien vor. Mit der Umsetzung von mehrheitlich Flachdächern können Dachflächen bestmöglich für Solaranlagen bzw. Photovoltaik genutzt werden. Dies reduziert den Energiebedarf aus fossilen Brennstoffen.

## **8.7. Ver- und Entsorgung**

### **8.7.1. Schmutzwasserentwässerung**

Die Schmutzwasserableitung der Neubauten in den Baufeldern B1a, B1b, B2 und B3 soll über den vorhandenen MW-Hausanschluss des Flurstück 1/15 (Haus Nr. 96) erfolgen. Das dem heutigen Bestand entsprechende Einleitungsvolumen kann dort auch zukünftig in Anspruch genommen werden.

Für den Teilbereich des Aldi können derzeit noch keine konkreten Aussagen gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Teilfläche in unverändertem Bestand in den bestehenden Mischwasserkanal entwässern darf.

### **8.7.2. Regenwasserbewirtschaftung**

Das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksfläche anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss vollständig durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Aufgrund der fehlenden Vorflut bzw. eines Regenwasserkanals sind die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung dementsprechend großzügig auszulegen. Für die Neubebauung in den Baufeldern B1-B3 soll das anfallende Niederschlagswasser oberflächennah zurückgehalten werden. Eine Detailplanung hierzu liegt noch nicht vor. Hier sind noch das Baugrundgutachten und die darin anzugebenden kf-Werte zur Versickerungsleistung abzuwarten. Eine abgestimmte Entwässerungskonzeption kann sodann bis zur Offenlage vorgelegt werden.

Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und zur Verwendung als Brauchwasser ist zulässig.

Für den Aldi-Neubau ist davon auszugehen, dass diese Teilfläche in unverändertem Bestand über seinen vorhandenen Stauraumkanal zurückhalten und in den bestehenden Mischwasserkanal mit einer Drosselleistung von max. 5 l/s entwässern darf.

### **8.7.3. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.



#### 8.7.4. Elektrizitätsversorgung

Aus Sicht der Elektrizitätsversorgung ist die Versorgung des Plangebietes grundsätzlich sichergestellt.

Die Versorgung wird durch eine Transformatorenstation an der Ehranger Straße realisiert. Für die elektrische Versorgung der Gebäude sind Kabelverlegungen im Zuge der weiteren Erschließung notwendig.

#### 8.7.5. Abfallwirtschaft

Im Gebiet werden die nach Art- und Menge haushalts-, gewerbe- und einzelhandelstypischen Abfälle anfallen. Es ist davon auszugehen, dass die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen sichergestellt werden wird.

#### 8.8. Gender Mainstreaming

Im Katalog der Belange, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, sieht das Baugesetzbuch gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 vor, dass die „sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer [...]“ als zu berücksichtigender Belang aufgenommen werden. Dadurch wird auch dem Anliegen des Gender Mainstreaming Nachdruck verliehen, durch die Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer, auch bei der Bauleitplanung auf das Ziel der tatsächlichen Gleichstellung von Frauen und Männern hinzuwirken. Grundsätzlich werden im Rahmen der Aufstellung von städtebaulichen Planungen aller Art, die unterschiedlichen Belange aller Menschen von jeher berücksichtigt.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet Kriterien welche die Auswirkungen der Planung unter dem Thema „Geschlechtergerechtigkeit“ aufnehmen. In jedem Bauleitplanverfahren ist die Erfüllung der Kriterien zu überprüfen und zu bewerten. Aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Planungs- und Standortfaktoren sind jedoch nicht in jedem Planverfahren alle Kriterien gleichermaßen anwendbar oder relevant. Darüber hinaus können im Einzelfall zusätzliche Information oder auch alternative Festsetzungen erläutert werden.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einen Teilbereich bezieht, der bereits städtebaulich überprägt ist und die äußeren Erschließungsstrukturen gegeben sind, können bestimmte Kriterien des Gender-Checks nicht betrachtet werden bzw. sind im Rahmen des aktuellen Verfahrens nicht relevant. Hierzu zählen insbesondere Aspekte zur Schaffung von Gemeinbedarfstandorten, der Festsetzung von Fuß- und Radwegen und Planungen, die den ÖPNV betreffen. Vor dem Hintergrund dieser Planungs- und Standortfaktoren können die grau dargestellten Prüfkriterien zu den benannten Punkten nicht betrachtet werden. Dies wird im Folgenden im Einzelnen begründet:

- Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte
  - Es handelt sich um Bauvorhaben zu Wohnzwecken, Einzelhandel und Dienstleistung.
- Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen
  - Nicht relevant, da ein Anbindung an das städtische Straßennetz bereits gegeben ist. Die innere private Erschließung dient ausschließlich der Nutzungen im Geltungsbereich.

- Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld
  - Nicht relevant. ÖPNV-Zugang besteht in der Ehranger Straße, Haltestelle Layweg.

fd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt
<b>1.</b>	<b>Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege</b>		
1.1	Festsetzung von Flächen für wohnungsnahen Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume	X	
1.2	Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal	X	
1.3	Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte		
1.4	Festsetzung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle (z. B. Mischung von Einfamilienhäusern mit Geschößwohnungsbau) und von gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe (Nutzungsflexibilität)	X	
<b>2.</b>	<b>Sicherheit</b>		
2.1	Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen		
2.2	Festsetzung von ausreichenden Wegen und Erschließungsflächen am Siedlungsrand bzw. in Grünflächen als öffentliche Flächen (damit Beleuchtung ermöglicht ist)	X	
2.3	Vermeidung von Bauflächenfestsetzungen und Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum, die zu Sichtbarrieren führen	X	
2.4	Bevorzugung raumbildender Bauweisen mit belebten Erdgeschoßzonen in Misch-, Gewerbe- und Kerngebieten (z. B. Blockrandstrukturen, Vermeidung blinder Fassaden)	X	
2.5	Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen		X
<b>3.</b>	<b>Freiräume</b>		
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnahen Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen	X (privater Kleinkinderspielplatz)	
3.2	Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)		X
<b>4.</b>	<b>Wohnen</b>		
4.1	Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr		X
4.2	Festsetzung von ausreichenden Flächen für Nebenanlagen zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Abfallbehälter) und Kommunikation (z.B. Gemeinschaftsräume, Gäste, überdachte Freibereiche)	X	

4.3	Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)	X	
<b>5.</b>	<b>Mobilität</b>		
5.1	Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)		X
5.2	Sicherung ausreichender Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum durch Einplanung ausreichender Querschnitte für Gehwege, Plätze und Querungsmöglichkeiten)	X	
5.3	Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld		
5.4	Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung	X	
5.5	Einbindung von Fahrradabstellanlagen in das belebte städtebauliche Umfeld	X	
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden)	X	

Die folgenden Prüfkriterien werden aus den nachstehend erläuterten Gründen mit der vorliegenden Planung nicht erfüllt:

- Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen
  - Es handelt sich bei der Maßnahme um eine punktuelle Nachverdichtung. Eine Regelung zur Einfriedungshöhe wird aus städtebaulicher Sicht als nicht erforderlich erachtet.
- Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)
  - Im Plangebiet werden sich ausschließlich private Flächen befinden.
- Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr
  - Nicht erforderlich. Es werden Mehrfamilienhäuser entstehen.
- Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)
  - Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen bestehen über das bestehende öffentliche Wegenetz.

### 8.9. Kosten und Finanzierung

Durch die Planung entstehen auf Seiten der Stadt keine Kosten. Die Kostenübernahme der externen Planung und Gutachten erfolgt durch den künftigen Vorhabenträger.

**8.10. Bodenordnerische Maßnahmen**

Es handelt sich um ein erschlossenes und bebautes Gebiet in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen erfolgen auf privatrechtlicher Ebene durch Teilvermessung.

Für die öffentlichen Erschließungsflächen sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

**8.11. Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags**

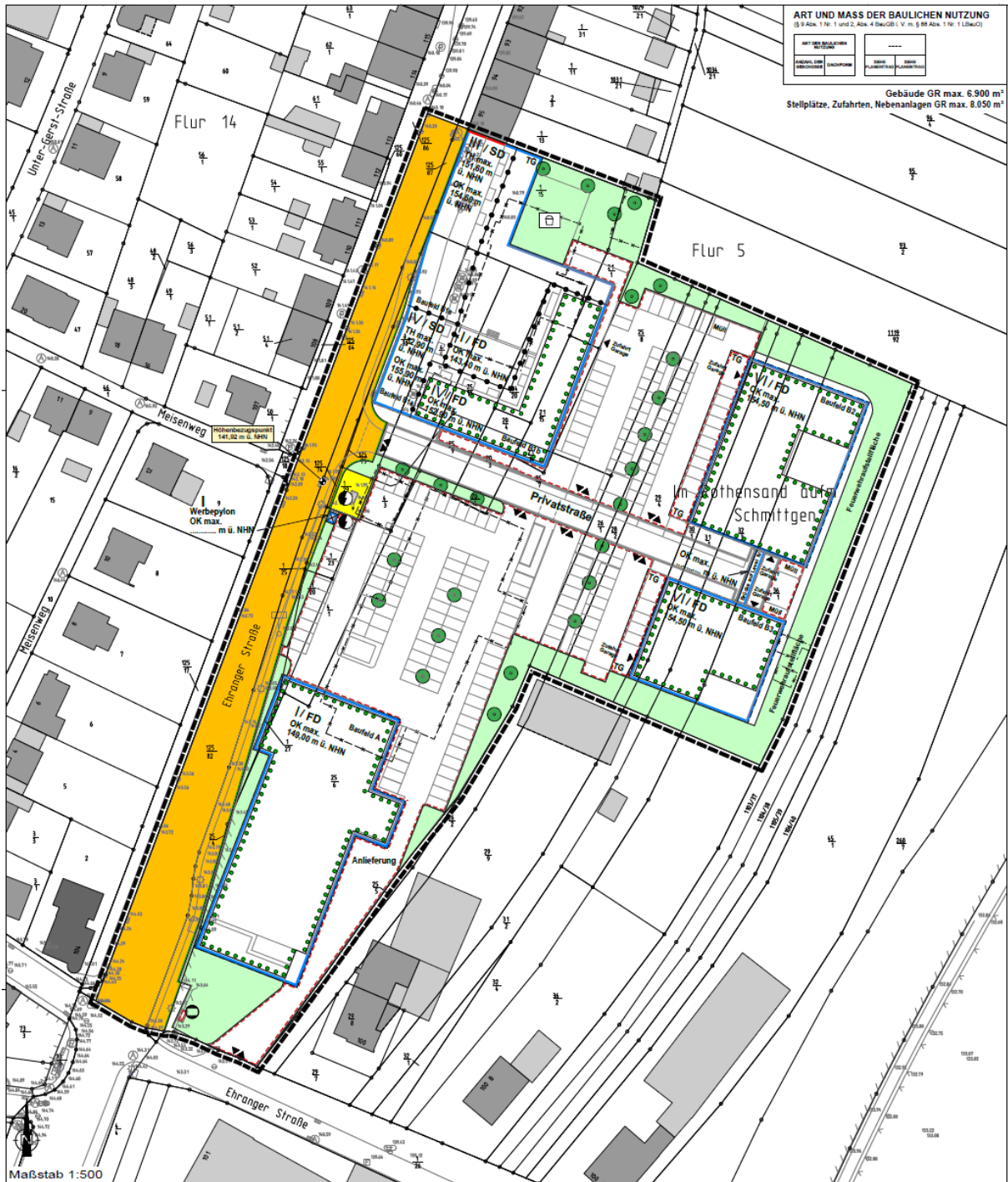
In dem Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB werden alle Regelungen getroffen, die zur Erfüllung der in § 12 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen und zur Sicherstellung der Realisierung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bau- und Erschließungsmaßnahmen notwendig sind. Insbesondere wird der Durchführungsvertrag die Verpflichtung des Vorhabenträgers begründen, so u. a.

- die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vollständig zu tragen,
- Verpflichtung zur Umsetzung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist,
- Herstellung von mindestens 33% öffentlich geförderten und barrierefreien Wohnungen,
- Herstellung von mindestens 25% barrierefreien Wohneinheiten gem. Beschluss des Stadtrates vom 22.09.2020, Vorlage 440/2020
- Umsetzung von naturschutzfachlichen Maßnahmen,
- Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet.

**8.12. Flächenbilanz**

Grundfläche Gebäude	6.900 m <sup>2</sup>
Grundfläche Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Privatstraße	8.027 m <sup>2</sup>
Grünfläche (privat)	3.028 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche öffentlich	3.193 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	84 m <sup>2</sup>

Planzeichnung



## Quellen

FIRU GFI (2023): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ehranger Straße 96-97. Kaiserslautern.

GMA (2018): TEILFORTSCHREIBUNG EINZELHANDELSKONZEPT TRIER 2025+. LUDWIGSBURG (STAND: 11.12.2018)

GMA (2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter Neuansiedlung Rossmann-Drogeriemarkt in Trier, Ortsteil Pfalzel, Ehranger Straße 48. Ludwigsburg.

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU (2020): Radonprognosekarte. [https://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view\\_id=5](https://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5)

MINISTERIUM DES INNEREN UND SPORT, RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2020): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (Lanis). Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (1985): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier mit Teilfortschreibung '95. Trier.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. Entwurf Januar 2014. Trier

STADT Trier (2011): Stadtteilrahmenplan Ehrang-Quint. Trier.

STADT Trier (2011): Stadtteillandschaftsplan Ehrang /Quint. Trier.

STADT TRIER (2019): Flächennutzungsplan Trier 2030. Maßstab 1:5000. Trier.

STADT Trier (2020): Spielraumleitplan. Stadtteil 201: Ehrang. Trier.

VERTEC (2022): Planvorhaben "Ehranger Straße 96-97" in Trier; Verkehrsplanerische Stellungnahme. Koblenz.

Trier, .....

---

- Dr. Thilo Becker -  
(Beigeordneter)