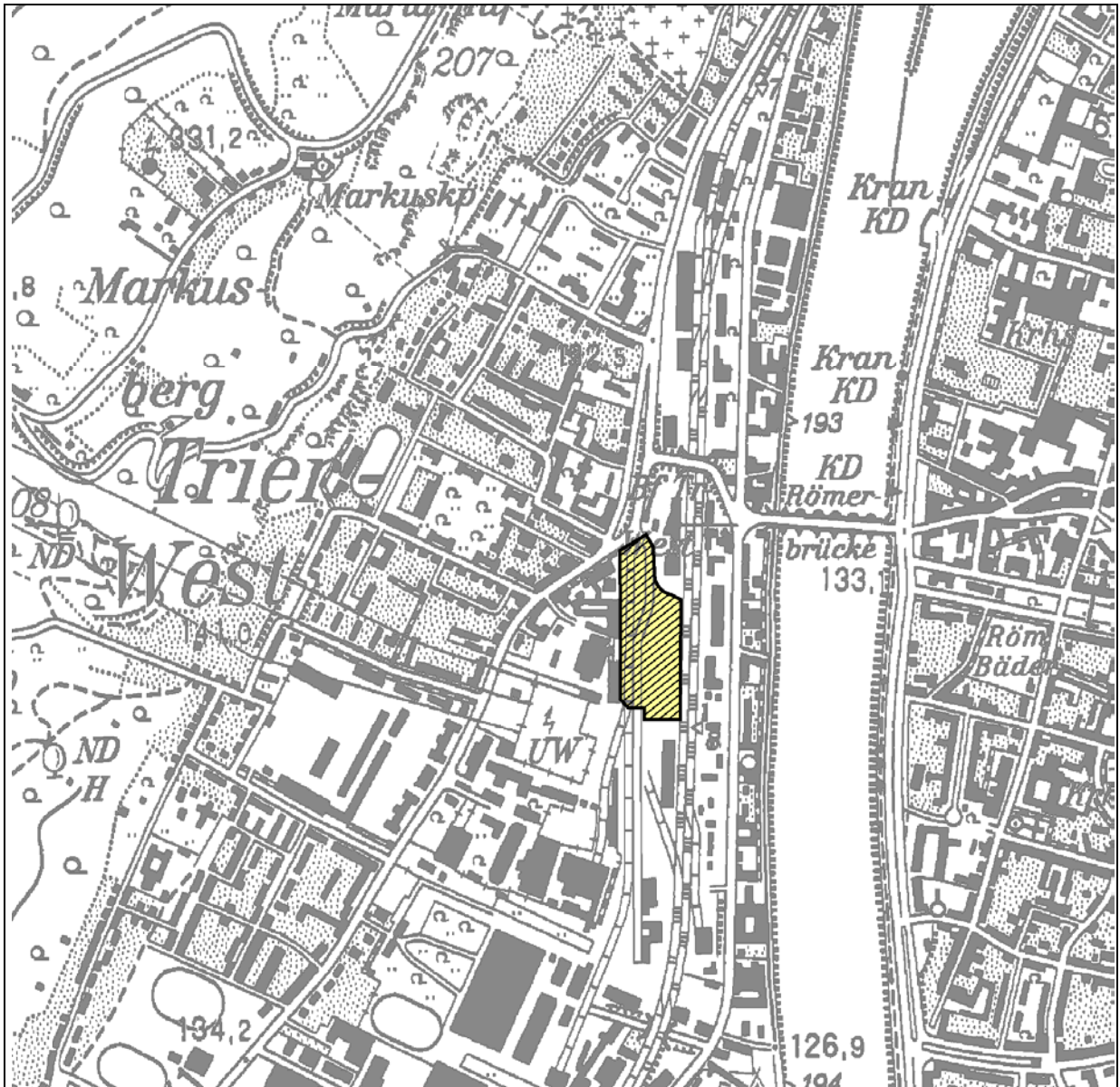


STADT TRIER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) BW 71 „Nahversorgungszentrum Trier - West“

Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht



Stand: Satzungsbeschluss (Februar 2007)

Bearbeitung:

Teil 1 - B.K.S. Stadtplanung GmbH (Städtebaulicher Teil)

Teil 2 - apl. Prof. Dr. Ing. R.H. Beckmann, FG Siedlungsökologie,
TU Kaiserslautern (Umweltbericht)



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Vorstellung des Projekts	3
3. Derzeitiger Zustand und Nutzung des Planbereiches sowie dessen Nachbarschaft	4
4. Planungsanlass, Erfordernis und Ziele der Planung, Planungsalternativen, bisheriger Verfahrensablauf	5
4.1 Planungsanlass.....	5
4.2 Erfordernis der Planung.....	5
4.3 Planungsziele	6
4.4 Planungsalternativen	6
4.5 Bisheriger Verfahrensstand	7
5. Abgrenzung des Plangebietes	7
6. Planungsvorgaben	8
6.1 System der räumlichen Planung	8
6.1.1 Raumordnung und Landesplanung.....	8
6.1.1.1 Landesplanung	8
6.1.1.2 Regionalplanung	8
6.1.1.3 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung § 20 LPiG.....	8
6.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)	8
6.1.3 Bestehende Bebauungspläne	9
6.1.4 Städtebauliche Rahmenplanungen	9
6.2 Sonstige Planungsvorgaben	9
6.2.1 Planungsvorgaben bezogen auf die Einzelhandelsituation	9
6.2.2 Verkehrsgutachten	11
6.2.3 Schallschutzgutachten.....	12
6.2.4 Altlastengutachten	13
7. Festsetzungen und Regelungen	15
7.1 Art der Nutzung.....	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung	18
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
7.4 Bauweise.....	20
7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen.....	20
7.6 Verkehrsflächen und ÖPNV / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	21
8. Umweltbericht	21
8.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans (VEP).....	22
8.2 Überblick über die der UP zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne.....	23
8.3 Betroffene Gebiete von “Gemeinschaftlicher Bedeutung“.....	24
8.4 Umweltauswirkungen	24

8.4.1	Schutzgüter (Belange gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7 a),c),d) BauGB).....	24
8.4.1.1	Schutzgut Biotop/Arten/biologische Vielfalt.....	24
8.4.1.2	Eingriff/ Ausgleich.....	25
8.4.1.3	Schutzgut Boden.....	26
8.4.1.4	Schutzgut Wasser / Grundwasser.....	27
8.4.1.5	Schutzgut Klima.....	28
8.4.1.6	Landschaft (Landschafts- und Ortsbild).....	29
8.4.1.7	Schutzgut Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz, Luft).....	30
8.4.1.8	Wirkungsgefüge.....	34
8.4.1.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	34
8.4.1.10	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Ökologische Bilanz).....	35
8.4.2	Weitere Belange des Umweltschutzes gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB.....	36
8.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans.....	37
8.6	Zusätzliche Angaben.....	37
8.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP sowie Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben.....	37
8.6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	37
8.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	38
9.	Technische Erschließung.....	39
10.	Bodenordnung.....	39
11.	Kosten.....	40
12.	Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgelegten Anregungen, jeweils versehen mit einer Stellungnahme.....	41

Verwendete Kartenunterlagen:

**Digitale Datenbestände des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Trier
mit Verwendungsbefugnis sowie örtliche Aufnahmen des Ingenieurbüro
Boxleitner, Trier**

Planverfasser: B.K.S. Ing. Ges. für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung, Trier

1. Einleitung

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) „Nahversorgungszentrum Trier - West“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Privatinvestition auf dem Areal (Teilfläche) des ehemaligen Güterbahnhofes Trier-West, zwischen der Eurener Straße und den Gleisanlagen der Deutsche Bahn AG (Streckenabschnitt Ehrang – Igel) gelegen.

Das Areal stellt aktuell eine Gewerbebrache dar. Es wurde nach Aufgabe der Nutzung durch die Deutsche Bahn AG zum Teil als Schrottplatz, zur Lagerung von Kohle und Schrott, als Lagerplatz für Plastikmüll und als PKW-Abstellfläche durch verschiedene Mieter und Nutzer in Anspruch genommen. Die Veräußerung durch die Deutsche Bahn AG erfolgte Ende der 90er des 20. Jahrhunderts. Eine Entwidmung (Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG) der veräußerten und von Bahnanlagen beräumten Flächen ist jedoch damit nicht einher gegangen. Die Freistellung wurde zwischenzeitlich durch die derzeitigen Grundstückseigentümer beantragt. Das Verfahren zur Freistellung erfolgt parallel zur Offenlage dieses Bebauungsplanes. Bis zu einem eventuellen Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Freistellung von Bahnbetriebszwecken für den Plangeltungsbereich erfolgt ist. Unabhängig davon kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von dem Instrument des bedingten Baurechtes gem. § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden. Eine Kollision zwischen Bauplanungs- und Fachplanungsrecht kann somit ausgeschlossen werden.

Durch den privaten Erwerb der nicht mehr als Bahnanlagen genutzten Flächen eröffnet sich erstmalig konkret und verbindlich mit den aktuell mit dieser Bebauungsplanung in Rede stehenden Planungsabsichten der neuen Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit, das Gesamtareal zu revitalisieren. Denn die im Gebiet als Vorhabenträger auftretende Eigentümergemeinschaft ist bereit und in der Lage, die anstehenden Investitionen aus eigener Hand insgesamt zu tätigen. Die zur Beplanung anstehenden Flächen stehen vollständig in ihrem Eigentum bzw. für geringumfängliche Teilflächen, die ergänzend in die Planung einbezogen wurden, liegt die Befugnis zur Überplanung im Rahmen dieser Bauleitplanung vor.

Unter die vorgesehenen Investitionen fallen neben der bereits erfolgten Mobilisierung der Grundstücke durch den getätigten Grunderwerb, deren Nutzbarmachung und vollständige Bebauung auch die Durchführung flankierender Maßnahmen im öffentlichen Raum (u.a. die Errichtung ergänzender Verkehrsanlagen im Zuge der Anbindung an die Eurener Straße).

Letztlich wird auch der Wunsch der Stadt nach Realisierung einer fußläufigen Anbindung des Planstandortes an den Ortskern des Stadtteiles Trier-West im Sinne der Stadteilrahmenplanung Trier-West/Pallien und die Freihaltung einer Option zur späteren öffentlichen Widmung der privaten Planstraße in südlicher Richtung durch die Planung berücksichtigt.

2. Vorstellung des Projekts

Es ist geplant, das Gelände - nach der zwischenzeitlich erfolgten Beseitigung der noch vereinzelt vorhandenen baulichen Anlagen (u.a. Hallen, Fahrbahnen, Schotter- und Pflasterflächen) - vollständig neu zu bebauen. Dabei ist es u.a. Ziel, die Ecksituation zur Eurener Straße baulich hervorzuheben.

Für die Neubebauung sind Nutzungen vorgesehen, die sich in die folgenden drei einander ergänzenden Teile untergliedern lassen:

- Es soll in der Erdgeschosebene des neu zu errichtenden Gebäudekomplexes ein Einkaufszentrum für die Nahversorgung, bestehend aus einem Lebensmittelverbrauchermarkt und einem Drogerie-SB-Markt sowie kleineren Ausstellungs-, Dienstleistungs- und gastronomischen Einrichtungen, entstehen. Das Einkaufszentrum wird zur Eurener Straße orientiert und erhält aus dieser Richtung Ein- und Ausgänge. Der nördliche Gebäudeteil (Kopfgebäude) wird baulich zweigeschossig markanter in Erscheinung treten, als die dahinter südwärts anschließenden flachgestreckteren Gebäudeteile. Die Orientierung des Einkaufszentrums zu dieser wichtigen inner-örtlichen Kreuzung im Stadtteil West spiegelt die Planungsabsicht wieder, das Einkaufszentrum als ergänzenden Bestandteil der Ortsmitte Trier-West zu positionieren.
- Einrichtungen der Verwaltung des Komplexes werden in das Gebäude integriert. Die Belieferung des Einkaufszentrums erfolgt an der Westseite des Marktes als LKW-Zufahrt aus Richtung Eurener Straße über eine private Planstraße in den Planbereich hinein und als LKW-Ausfahrt an der Südseite auf die private Planstraße in Richtung Eurener Straße hinaus.
- Der Lebensmittelverbrauchermarkt wird nicht als **zusätzliche** neue Verkaufsstätte zum bestehenden Einzelhandel in Trier-West etabliert werden, sondern es wird gleichzeitig ein vorhandener Markt an der Aachener Straße geschlossen werden können. In so fern handelt es sich bei der Planung in diesem Fall im wesentlichen um einen **Standorttausch** zuzüglich einer geringumfänglichen Erweiterung von geringer Tragweite.
- Ergänzend zu den Einzelhandelnutzungen des Einkaufszentrums wird eine Themengastronomie mit Tanzveranstaltungen und einer Kapazität von rd. 1.000 Besuchern entstehen. Die Frequentierung erfolgt zeitlich antizyklisch zur Nutzung der geplanten Verkaufseinrichtungen, also typischerweise in den Abend- und Nachtstunden.
- Östlich und nördlich dem Gebäudekomplex vorgelagert ist eine ebenerdige Stellplatzanlage mit insgesamt rund 290 Stellplätzen geplant, die den Kunden und den Beschäftigten des Einkaufszentrums zur Verfügung stehen wird. 120 Stellplätze davon sind der Themengastronomie zugeordnet.
- Unmittelbar an der Eurener Straße soll ergänzend zum Gesamtvorhaben ein quadratischer Gebäudekomplex für Dienstleistungen, Handwerk, Gewerbe, Gastronomie und/oder Ausstellung entstehen.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden parallel notwendige Maßnahmen im Bereich der Verkehrsabläufe der Eurener Straße (Bahnrampe und Einmündung Hornstraße) durch Schaffung von Aufweitungen für den in das Gebiet ein- und aus dem Gebiet ausfahrenden Verkehr, optimiertem Knotenpunkt Hornstraße/Eurener Straße sowie verbesserter Geh- und Radwegführung mit neuen Überquerungsmöglichkeiten geschaffen. Die qualitätsverbessernden Maßnahmen im Straßenraum finden ausschließlich auf städtischen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes statt. Kostentragsmodalitäten durch den Vorhabenträger werden vertraglich vereinbart.

3. Derzeitiger Zustand und Nutzung des Planbereiches sowie dessen Nachbarschaft

Das zur Neubebauung anstehende Areal ist seit der erfolgten Beräumung von Bahnanlagen sowie der Beseitigung der Betriebsgebäude und Krananlagen von Schrott- und Lagerplätzen

weitgehend ungenutzt und unbebaut. Eine Asphaltfläche durchquert das Gebiet in nord-südlicher Länge als Zufahrt zu den südwärts angrenzenden Gewerbegrundstücken.

Östlich befinden sich Gleisanlagen der Deutsche Bahn AG mit dem auf deren Ostseite gelegenen Bahnhof Trier-West. Südlich grenzen Anlagen von RWE-Energie sowie weitere Gewerbegrundstücke im Bereich zwischen dem Planstandort und dem ehemaligen DB-Ausbesserungswerk mit der markanten Lokrichthalle an. Westlich liegt der Ortskern des Stadtteiles Trier-West mit weiteren Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, darunter einem Möbelhaus. Wohnungen befinden sich entlang der Eurener Straße vorwiegend in den Obergeschossen und weiter westlich, südlich und nördlich davon.

Der Zustand des Plangebietes stellt sich mit Ausnahme der Asphalttrasse und der noch mit einer ehemaligen Wartungshalle bebauten Teile des Areals als eine Gewerbebrache mit ruderalem Gehölzaufwuchs auf Asphalt-, Beton-, Pflaster- und Schotterflächen dar. Die Wände der an das Gebiet an der Westseite anstoßenden Bestandsbebauung sind fensterlos und ungestaltet. Geschlossene Raumstrukturen parallel zu den Gleisanlagen sowie im Bereich des Anschlusses an die Eurener Straße werden städtebaulich vermisst. Teile des Plangebietes stellen, über die eigentliche Gewerbebrache hinaus, die besagte Asphalttrasse als private Verkehrsfläche mit Dienstbarkeiten zugunsten der Hinterlieger zwischen Eurener Straße und den südlich angrenzenden Gewerbegrundstücken dar.

Hinsichtlich seiner Nachbarschaft betrachtet ist der Planstandort Teil des Ortskernes von Trier-West, im nördlichen Eckpunkt des Dreieckes zwischen Bahnhof Trier-West, Eurener Straße und dem ehemaligen DB-Ausbesserungswerk sowie der RWE-Bezirksverwaltung gelegen.

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten betrachtet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, so dass dort großflächiger Einzelhandel grundsätzlich möglich ist.

4. Planungsanlass, Erfordernis und Ziele der Planung, Planungsalternativen, bisheriger Verfahrensablauf

4.1 Planungsanlass

Durch die vorliegende Planung soll das seit Jahren brach liegende Gelände einer neuen, unter Punkt 2 der Begründung zunächst allgemein beschriebenen Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus sollen Änderungen im Bereich der Einmündung zur Eurener Straße (Bahnrampe), soweit durch das Planvorhaben induziert, realisiert werden.

4.2 Erfordernis der Planung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Bebauungsabsichten verwirklichen zu können. Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Das Areal ist hinsichtlich Größe, Lage, Umfang, Nutzung und Baustruktur als sog. „Außenbereich im Innenbereich“ zu bezeichnen. Es ist unabdingbar, einen Bebauungsplan aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan zu ändern. Denn die beabsichtigten Nutzungen sind mit bestehenden Baurechten nicht vereinbar. Die städtebaulichen Ziele, die mit der neuen Planung verfolgt werden, sind anders gelagert, als die bisherigen Nutzungen des Gebietes. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu den örtlichen Verkehrsflächen, als auch die Regelungen zur äußeren und inneren Erschließung des Planbereiches sind insgesamt erstmalig und neu zu fixieren. Die Aufstellung eines eigenständigen, auf den Grundbesitz des im Plangebiet auftretenden Vorhabenträgers bezogenen Bebauungsplanes, der in seinem Geltungsbereich an die Stelle bisheriger Rechtsnormen (in diesem Fall gewidmete Bahnanlagen als Fachplanungsrecht) tritt, ist durchaus planerisch der Regelfall, wenn - wie vorliegend - ein städtebauliches Leitbild grundlegend neu formuliert wird und die erforderliche Freistellung von Bahnbetriebsbezwecken veranlasst ist. Da eine „Eisenbahnbetriebsbezogenheit“ nicht mehr besteht, die Flächen veräußert und beräumt wurden sowie eine weitere Verkehrsfunktion der Flächen von Seiten der

Bahn aktuell und in Zukunft nicht beansprucht wird, ist die Freistellung und parallel hierzu die städtebaurechtliche Beplanung des Geländes gerechtfertigt und in vorliegendem Fall auch geboten.

Dass mit der Planung eine konkret bestehende Investitionsabsicht ermöglicht und gefördert werden soll, ist städtebaurechtlich im übrigen nicht nur unschädlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, sondern begründet gerade die Notwendigkeit zur Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes. Sofern dabei Vorstellungen des privaten Vorhabenträgers im Rahmen der Prüfung nach § 1 Abs. 3 BauGB sowie in dem städtebaurechtlichen Abwägungsprozess hier konkret zum Tragen kommen oder Berücksichtigung gefunden haben, ist das unschädlich. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat für derartige Fälle rechtsgrundsätzlich in seinem Urteil vom 7. 12. 2000 - 7 a D 60/99.NE -, Neue Zeitschrift für Verwaltungs-Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2001, S. 635 ff. („Preußenpark“), entsprechende Ausführungen gemacht.

4.3 Planungsziele

Die Stadt Trier verfolgt mit der vorliegenden Planung im Zusammenwirken mit dem Vorhabenträger das Ziel, eine für die Umgebung verträgliche und anspruchsvolle Bebauung sowie eine angemessene Nutzung dieser innerstädtischen Gewerbebrache zu erreichen.

Ausgehend von dem Planungsanlass sowie dem vorgenannten Planungserfordernis werden mit der Planung im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Schutz des knappen Freiraumes im Stadtgebiet durch Flächenrecycling,
- Bestimmung einer neuen, mit der Umgebung „verzahnten“ Mischstruktur für die Gewerbebrache (keine Monostruktur),
- Positionierung des Nahversorgungsstandortes Trier-West gemäß der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier durch Rückbindung von Kaufkraft bei gleichzeitigem Schutz des vorhandenen innerstädtischen Einzelhandels in angemessenem und gebotenen Umfang,
- Sicherung und Entwicklung einer größeren Anzahl von Arbeitsplätzen auf dem Standort und damit im Stadtteil und in der Stadt,
- Verbesserung der sozialräumlichen Bindungswirkung im Stadtteil durch Ausweitung zentraler Infrastrukturangebote,
- Verbesserung der äußeren straßenverkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Planbereiches,
- Schaffung von Kleingewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit guter Erreichbarkeit (ÖPNV, Fußläufigkeit sowie Individualverkehr).

4.4 Planungsalternativen

Die Entwicklung des Baugebietes greift auf bereits ehemals im wesentlichen gewerblich genutzte Flächen zurück. Nach erfolgtem Abbruch aus den früheren Nutzungen noch verbliebener baulicher Anlagen und der Beseitigung von partiell bestehenden, räumlich stark eingegrenzten Bodenverunreinigungen stehen die Ortskern nahen Flächen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung wieder zur Verfügung. Eine angemessene Folgenutzung ist nicht nur sinnvoll, sie ist auch geboten. Denn es bestehen städtebauliche Missstände (brach liegende, minder genutzte Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial in derzeit fragwürdigem Zustand, bei gleichzeitig von der Fläche potenziell ausgehendem Risiko für die allgemeine Sicherheit und Ordnung). Diese Missstände können nun dauerhaft beseitigt werden.

Die geplante Entwicklung durch private Vorhabenträger setzt das Eigentum an den überplanten Flächen voraus. Dies ist vorliegend gegeben. Eine Prüfung von Standortalternativen grundsätzlicher Art muss daher entfallen, da vergleichbare im Eigentum der Vorhabenträger vorhandene Bauflächen in ähnlicher Lage nicht zur Verfügung stehen. Die Fläche ist für die geplanten Nutzungen überaus geeignet, was im Weiteren noch näher zu belegen sein wird.

Frühere andere Nutzungs- und Bebauungsabsichten scheiterten bereits aus unterschiedlichen Gründen. Für die weitere Nutzung als Bahnanlagen besteht kein Bedarf. Für eine Nutzung zu Wohnzwecken ist das Areal auf Grund der Lärmvorbelastung und der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung insgesamt ungeeignet. Die jüngst noch bestehend gewesene Nutzung, u.a. als Schrott- und Lagerplatz, wieder aufzunehmen, wäre immissionsschutzfachlich und städtebaulich äußerst fragwürdig.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich Planungsalternativen grundsätzlicher Art nicht. Durch den geplanten Standorttausch mit einem an der Aachener Straße (Ostseite) bestehenden Lebensmittelmarkt an den hier in Rede stehenden Planstandort eröffnen sich hingegen vielschichtige neue Planungsperspektiven. Der bisherige Marktstandort mit seinen beengten Verhältnissen, ungünstiger Zu- und Abfahrtsituation, mangelnder Zuordnung zum Stadtteil und Störpotential in der Nachbarschaft, kann durch seine Orientierung zum Moselufer z.B. zu Wohnzwecken weitaus günstiger genutzt werden, als etwa der Standort an der Eurener Straße. Ein Flächentausch kann daher eine hervorragende städtebauliche Alternative mit positiven Synergieeffekten (u.a. insbesondere Stärkung der Nahversorgungsfunktion im Stadtteil, Revitalisierung einer Gewerbebranche, Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Schließung von Baulücken etc.) sein. Gleichzeitig erfolgt eine Minimierung der Auswirkungen.

4.5 Bisheriger Verfahrensstand

Beabsichtigt ist, Baurecht durch den aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) BW 71 „Nahversorgungszentrum Trier - West“ in Verbindung mit einem mit dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu schaffen.

Durch den Vorhabenträger wurden im Vorfeld der Planung fachliche Untersuchungen bezüglich der Umweltverträglichkeit, hinsichtlich der vorhandenen und künftig zu erwartenden Lärmimmissionen, der verkehrlichen Auswirkungen und der Altlasten veranlaßt. Die eingeholten Fachgutachten und deren Ergebnisse wurden von Seiten der Stadt umfassend geprüft und gewürdigt. Die Stadt hat sich deren Inhalte zu Eigen gemacht und in die durchgeführte Abwägung einbezogen.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Trier hat in einem ersten Schritt den vorgelegten Vorentwurf für die geplante Bebauung zur Kenntnis genommen. Zur FNP-Änderung erfolgte durch die Stadt Trier die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz.

Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 13.09.2006 durchgeführt, die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Planvorentwürfen im Zeitraum Juli/August 2006 angehört. Die Planoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum von ... bis ... statt.

5. Abgrenzung des Plangebietes

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) BW 71 „Nahversorgungszentrum Trier - West“ hat insgesamt eine Flächengröße von rd. 22.500 qm (2,25 ha). Davon sind rd. 15.600 qm eigentliche Baufläche (7.000 qm Gebäude und 8.600 qm Stellplätze, Zufahrten etc.). Weitere 5.500 qm umfassen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die hinsichtlich ihrer Gestalt und Nutzung wie öffentliche Verkehrsflächen wirken werden sowie 1.400 qm begrünte Fläche.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Im Osten durch die Bahnstrecke im Abschnitt Ehrang-Igel,
- Im Süden durch die Flurstücksgrenze zu den Flurstücken Nrn. 111/18 und 111/77 ,
- Im Westen durch die Bebauung entlang der Eurener Straße (Gebäudehinterkanten),
- Im Norden durch die Eurener Straße,
- Im Nordosten durch eine Linie, in etwa 7,50 parallel östlich zur Flurstücksgrenze Nr. 111/67 verlaufend.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der zuvor beschriebene Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke der Gemarkung Trier, Flur 5., Flurstücke Nrn. 111/66, 111/67 und 111/74, jeweils teilweise.

Die verwendete Kartenunterlage wurde durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Trier zur Verfügung gestellt und durch örtliche Aufnahmen des Ingenieurbüro Boxleitner, Trier, ergänzt. Stand der Planunterlage ist August 2006.

6. Planungsvorgaben

6.1 System der räumlichen Planung

6.1.1 Raumordnung und Landesplanung

6.1.1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm III ist Trier Oberzentrum und Gewerbestandort mit besonderen Entwicklungsimpulsen. Oberzentren sind demnach u.a. „Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich mit zum Teil landesweiter Bedeutung...“

Der Planbereich liegt – wie insgesamt das Stadtgebiet von Trier – in einem Schwerpunktraum für den Freiraumschutz.

6.1.1.2 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier ist für den Bereich des Plangebietes Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Freiraumkonzept zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes (ROPneu) enthält die Darstellung Siedlungsfläche. Nach derzeitigem Stand des ROPneu liegt das Vorhaben in einem geplanten Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Landschaftsbild und in einem geplanten Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Fremdenverkehr besonders berücksichtigt werden.

6.1.1.3 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung § 20 LPIG

Zur Flächennutzungsplanänderung (vgl. 6.1.2) liegt mit Schreiben der SGD Nord vom 21.09.2006 die landesplanerische Zustimmung mit Maßgaben vor. Die Maßgaben werden durch die Planung beachtet.

6.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Trier (FNP 82) stellt für den hier zu betrachtenden Bereich gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, Fläche für Bahnanlagen und für Teile Vorrangzone für die Nahversorgung dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Fortschreibung des FNP erfolgen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren, wobei im FNP (57. Änderung) für den Planbereich Sonderbaufläche (SO) dargestellt werden wird. Inhaltlich wird der Bebauungsplan in vollem Umfang aus den künftigen Darstellungen des Flächen-nutzungsplanes entwickelt.

6.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Rechtsgültige Bebauungspläne für den Planbereich bestehen nicht. Es liegt im Entwurf der Bebauungsplan BW 48 S vor, der den Bereich ab der Eisenbahnbrücke südwärts bis etwa in Höhe des ehemaligen DB-Ausbesserungswerkes erfasst.

6.1.4 Städtebauliche Rahmenplanungen

Es liegt der Stadtteilrahmenplan Trier-West/Pallien im beschlossenen Stand von Juli 2005 vor. Der hier in Rede stehende Bebauungsplanentwurf widerspricht den Zielaussagen des Stadtteilrahmenplanes nicht.

6.2 Sonstige Planungsvorgaben

6.2.1 Planungsvorgaben bezogen auf die Einzelhandelssituation

Zur Beurteilung von großflächigem Einzelhandel an der Eurenener Straße in Trier-West ist insbesondere die Einzelhandelskonzeption der Stadt Trier (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier, CIMA Stadtmarketing GmbH, Juni 2004) heranzuziehen.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass das geplante Ansiedlungsvorhaben grundsätzlich nicht **zusätzlichen** Einzelhandel im Stadtteil Trier-West bedeuten wird, sondern im Gegenzug zur Neuansiedlung ein bestehender Nahversorgungsverbrauchermarkt an der Aachener Straße, Ostseite) aufgegeben werden kann. Mit der Neuansiedlung wird somit bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel grundsätzlich keine nennenswerte Kapazitätsanhebung in Verbindung zu bringen sein. Bezogen auf die Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie werden durch den ergänzenden Drogeriefachmarkt 700 qm Verkaufsfläche neu entstehen. Hierzu heißt es in der landesplanerischen Stellungnahme der SGD Nord (vgl. 6.1.1.3) u.a. wie folgt:

„Die Stadt Trier erfüllt gemäß der Zielaussage in Kapitel 2.4.3.5 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) III 1995 die Funktion eines Oberzentrums. Mit Blick auf diese zentralörtliche Einstufung entspricht die vorliegende Planung dem **Konzentrationsgebot** für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Zielaussagen in Kapitel 3.4.1.3 des LEP III und in Kapitel 4.3.3.1 der Teilfortschreibung Einzelhandel 1995 des regionalen Raumordnungsplans Region Trier (ROPI) 1995), wonach solche Betriebe grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen sind und Betriebe mit mehr als 2.000 qm dabei in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Hinsichtlich des Standortes solcher großflächiger Einzelhandelsbetriebe gilt das raumordnerische Ziel des **städtebaulichen Integrationsgebotes** (siehe Kapitel 3.4.1.3 LEP III und Kapitel 4.3.3.3 der Teilfortschreibung Einzelhandel ROPI Trier 1995), wonach diese Betriebe in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten sind. Der vorliegende Standort ist, wie auch die im Zuge des Verfahrens gemäß § 20 LPIG beteiligten Stellen (Planungsgemeinschaft Region Trier, IHK Trier sowie Einzelhandelsverband Region Trier e.V.) bestätigt haben, städtebaulich integriert.

Des Weiteren verstößt die vorliegende Planung – die in der Summe einen Zuwachs an Verkaufsflächen von rd. 550 qm im Bereich des Verbrauchermarktes und von 700 qm durch die Errichtung des Drogeriemarktes vorsieht - auch nicht gegen das raumordnerische Ziel des **Verbotes wesentlicher Beeinträchtigung der Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche** (siehe Kapitel 3.4.1.3 LEP III und Kapitel 4.3.3.2 der Teilfortschreibung Einzelhandel ROPI Trier 1995).“

Insgesamt bleibt die Planung ohne relevante Auswirkungen auf den Nahversorgungsgrad des Stadtteiles. Die Handelszentralität des Stadtteiles in der Warengruppe Lebensmittel/Reformwaren wird grundsätzlich in der fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeption der Stadt bereits als gut bezeichnet. Ein Nahversorgungsniveau gilt demnach in der Regel dann als gut, wenn ein Nahversorgungsgrad von 80 realisiert werden kann, so das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept. Die Handelszentralität für den Stadtteil Trier-West/Pallien wird mit 183 beziffert. Die Stadt Trier sieht es als Aufgabe an, diese hohe Zentralität zu erhalten. Abwanderungsrisiken soll durch geeignete Maßnahmen begegnet werden.

In Kap. 6 der fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeption ist als Maßnahmenempfehlung in Form der darin so bezeichneten „strategischen Stoßrichtung“ für den Planbereich **„Nahversorgungszentrum mit akzeptabler Kaufkraftbindung aus dem Umfeld“** gekennzeichnet. Einzelhandelsentwicklungen in solchen Bereichen sollten sich demnach gemäß der „Trierer Liste“ auf nicht zentrenrelevante Sortimente beziehen.

Für **nahversorgungsrelevante Sortimente** (gemäß Trierer Liste sind dies Lebensmittel, Genussmittel - wie alkoholische Getränke und Tabakwaren – Getränke – auch in Getränkemarkten – Apothekenartikel und Drogerieartikel) werden **keine** negativen Auswirkungen auf die zentralen Einkaufslagen der Innenstadt von Trier (einschl. Saarstraße/Paulinstraße) im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angenommen, so das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept. Aus den vorgenannten Sortimenten können Entwicklungsspielräume für die Bauleitplanung im Stadtgebiet abgelesen werden. **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sollen demgemäß aber vorrangig in den definierten bzw. zu definierenden Nahversorgungslagen der Stadt Trier angesiedelt werden. Dies ist vorliegend der Fall. Integrierte Standorte haben den Vorzug vor Randlagen. Auch dies trifft für den Planbereich zu.

Das Einzelhandelskonzept stellt eine Beurteilungs- und (insbesondere) Orientierungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben dar.

Die Stadt Trier zieht im Ergebnis der unter den vorstehenden Annahmen insgesamt durchgeführten Betrachtungen sowie unter Auswertung der vorgenommenen landesplanerischen Abstimmung, Würdigung der Einzelhandelskonzeption und mit Verweis auf die insgesamt zustimmenden Stellungnahmen von IHK und Einzelhandelsverband (vgl. Anhang zur Begründung) zusammenfassend für die hier in Rede stehende Planung die folgenden Schlussfolgerungen:

1. Der geplante Markt im Bereich der Eurenener Straße entspricht dem „Integrationsgebot“, weil er im Siedlungszusammenhang errichtet wird.
2. Der Markt erfüllt die Vorgabe der landesplanerischen Tragfähigkeit (vgl. Kapitel 9.2 des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes und landesplanerische Stellungnahme der SGD Nord).
3. Auswirkungen auf Nachbarstädte sind auf Grund der reinen Nahversorgungsrelevanz und der beabsichtigten Standortaufgabe für Einzelhandel an der Aachener Straße (Ostseite) nicht zu erwarten.
4. Auf die Nahversorgungssituation in Trier-West hat die Ansiedlung im Falle der geplanten Standortaufgabe an der Aachener Straße (Ostseite), bei geringfügiger Erweiterung durch einen Drogeriefachmarkt, keine Auswirkungen.
5. Im Stadtteil Trier-West werden bei dieser „Rochade“ (Schaffung von Baurecht für Nahversorgungseinzelhandel an der Eurenener Straße bei gleichzeitigem Wegfall von Einzelhandel am Standort Aachener Straße, Ostseite) Umsatzumverteilungen nicht in einer Größenordnung ausgelöst werden können, die auf Grund der hohen Sensibilität gegenüber Umverteilungen im Bereich Lebensmittel relevante negative städtebauliche Auswirkungen auslösen können.

Es bedarf vor diesem Hintergrund keiner näheren einzelgutachterlichen Betrachtungen und weiteren vertiefenden Gewichtungen hinsichtlich der planinduzierten Wirkungen im Hinblick auf die Einzelhandelssituation.

6.2.2 Verkehrsgutachten

Durch die MODUS CONSULT ULM GMBH und das Ingenieurbüro BOXLEITNER GMBH, Trier, sind im Auftrag des Vorhabenträgers im Zusammenwirken mit der Stadt Trier im Zeitraum Mai/Juni 2006 verkehrstechnische Untersuchungen bezüglich des geplanten Einzelhandelsstandortes an der Eurener Straße durchgeführt worden. Die Aufgabenstellung an MODUS CONSULT / BOXLEITNER war so gestellt, dass unter plausiblen Annahmen die verkehrstechnische Anbindung des Planvorhabens an das umliegende Straßennetz zu überprüfen war.

In die Untersuchungen wurde die vorgesehene Anbindung des Einzelhandelsstandortes an die Eurener Straße (Bahnrampe) eingestellt. In die weiterführenden Nachweise einbezogen wurde optional auch der geplante Lückenschluss im Zuge der B 51 zwischen B 53 und der Konrad-Adenauer-Brücke (im weiteren als sog. „Entlastungsstraße“ bezeichnet).

Grundlage der Untersuchung bildeten u.a. die Erhebungsdaten (Verkehrszählung) von Dienstag, 30.05.2006. Für den erhobenen Knotenpunkt Eurener Straße / Hornstraße / Trierweiler Weg wurden rd. 5.400 Kfz pro 5 Stunden und 1.300 Pkw-Einheiten für die Spitzenstunde (jeweils Abbiegeströme) ermittelt. Für den Knotenpunkt Eurener Straße / Über Brücken (Planstraße) wurden rd. 2.200 Kfz pro 5 Stunden und rd. 560 Pkw-Einheiten für die Spitzenstunde (ebenfalls Abbiegeströme) als Bestand erhoben. Die Verkehrsbelastungen (Abbiegeströme, **Bestand ohne Planung**) wurden im Ergebnis durch die Gutachter als gering bewertet.

Es wurden des weiteren die folgenden Querschnittsbelastungen (**Bestand, ohne Planung**) ermittelt:

Querschnitt	Kfz / 5 Stunden	Pkw-E / Stunde
Eurener Straße (südl. Trierweiler Weg)	5.129	1.279
Trierweiler Weg	244	56
Hornstraße	3.395	800
Eurener Straße (nördl. Trierweiler Weg)	2.032	525
Eurener Straße („Bahnrampe“)	2.107	534
Über den Brücken	200	38

Zur Ermittlung der **zukünftigen Gesamtverkehrsmenge** erfolgte eine Überlagerung der durch das Einkaufszentrum neu generierten Verkehre mit den vorstehend genannten Analysebelastungen in diesem Bereich. Im Ergebnis wurde ein planinduziertes Verkehrsaufkommen von rd. 3.950 Kfz-Fahrten (**Planung ohne Bestand**) pro Werktag errechnet. Im Ergebnis seien auf der Eurener Straße marginale Zunahmen zwischen 400 und 1.500 Kfz / 24 Stunden gegenüber dem Bestand zu erwarten, so die Gutachter von MODUS CONSULT / BOXLEITNER. Die Knotenbelastungen für den Planungsfall (**Bestand und Planung**) betragen demnach am Knotenpunkt Eurener Straße / Hornstraße / Trierweiler Weg rd. 13.900 Kfz / 24 Stunden (Zunahme von rd. 6 % gegenüber dem Bezugsfall ohne Planung) und am Knotenpunkt Eurener Straße / Anbindung Einzelhandelsstandort (Planstraße) rd. 8.800 Kfz / 24 Stunden (Zunahme rd. 41 %).

Insgesamt wurden die Annahmen realistisch getroffen. So wurden z.B. Effekte aus Synergien (mehrere Erledigungen bei einer Fahrt) sowie aus der Abschöpfung (Verkehrsteilnehmer, die z.B. im Zuge der Eurener Straße auf dem Weg nach Hause sind, nutzen die neuen Einkaufsmöglichkeiten und sind daher nicht als Mehrverkehr zu bewerten) berücksichtigt. Diese Ansätze finden sich bei der Ermittlung des Neuverkehrsaufkommens (Kundenverkehr) wieder.

Unter den vorgenannten Rahmenbedingungen haben die verkehrlichen Untersuchungen von MODUS CONSULT / BOXLEITNER ergeben, dass die zusätzlichen Verkehre selbst bei einem unsignalisierten Knoten des Planvorhabenbereiches mit der Eurener Straße (Bahnrampe) mit guten Ergebnissen (mindestens Verkehrsqualitätsstufe „B“ gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – HBS) auch während der Spitzenstunde eines Normalwerktages abgewickelt werden können. Sowohl die Mischspur aus der Nebenrichtung (private Planstraßenabfahrt in die Bahnrampe der Eurener Straße hinaus ausbiegend) als auch der Linksabbieger aus der Eurener Straße (Bahnrampe) in die Planstraße hinein einbiegend (letzterer ebenfalls als Mischspur geradeaus/links gestaltet) weisen bedeutsame Kapazitätsreserven und geringe Wartezeiten mit deutlich unter 10 Sekunden auf, so die Gutachter. Die Einrichtung einer eigenen Linksabbiegespur aus der Eurener Straße (Bahnrampe) in Richtung Planstraße sei aus Gründen der Leistungsfähigkeit daher nicht erforderlich. Eine Linksabbiegespur führe weder zu einer Veränderung noch zu einer Verbesserung der Verkehrsqualitätsstufe „B“ in „A“. Weitergehende Maßnahmen und Regelungen (über die beschriebenen, anzulegenden und zu markierenden Mischspuren hinaus) werden, ausgelöst durch das Planvorhaben, im Ergebnis der gutachterlichen Ermittlungen diesbezüglich nicht erforderlich.

Ergänzend wurde aber des weiteren durch die Gutachter untersucht, in wie weit sich die Verkehrssituation mit Realisierung des Planvorhabens und Bau der Entlastungsstraße (siehe oben) verändern könnte. Die diesbezüglich durchgeführten Untersuchungen verdeutlichen im Ergebnis, dass die Belastungen auf der Eurener Straße durch den Bau der Entlastungsstraße um bis zu 3.400 Kfz / 24 Stunden zurückgehen würden. Auch unter Berücksichtigung der Entlastungsstraße mit einer an den Knotenpunkt Planstraße / Eurener Straße (Bahnrampe) angebundenen Querspange könne die gute Verkehrsqualität an einer Einmündung ohne Lichtsignalanlage beibehalten werden. Dies bedinge jedoch eine **indirekte**, vom Knotenpunkt abgesetzte Anbindung des Planvorhabenbereiches an die Querspange zur Entlastungsstraße. Bei einer **direkten** Verknüpfung (alle 4 Zufahrten Eurener Straße, Hornstraße, Bahnrampe und Querspange mit Planstraße werden an einem Knoten zusammengeführt) empfehle sich auf Grund einer flüssigen Verkehrsabwicklung und der Berücksichtigung des fußläufigen Verkehrs in diesem Fall dann die Planung eines Kreisverkehrsplatzes. Hierbei sei auch eine eventuell erst spätere Realisierung und Anbindung der Entlastungsstraße an den Kreisverkehrsplatz möglich.

6.2.3 Schallschutzgutachten

In einer zur Planung eingeholten schalltechnischen Untersuchung (Boxleitner, Stand 12. Juni 2006) heißt es in Kapitel 6 „Ergebnisse und Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen“:

„**Nahversorgungszentrum:** Tagsüber (Karte 1) und Nachts (Karte 2) werden die zulässigen Richt-/Orientierungswerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung überall eingehalten.

Lärmschutzmaßnahmen oder andere Maßnahmen zur Minderung der Lärmauswirkung sind im Tageszeitraum von 0600 bis 2200 Uhr nicht erforderlich.

Themengastronomie: Nachts (Zeitraum von 2200 bis 0600 Uhr) werden die zulässigen Werte ebenfalls eingehalten (Karte 3). Es wurde dabei die ‚lauteste Nachtstunde‘ im Nachtzeitraum betrachtet, d.h. die Abfahrt aller Besucher der ‚Themengastronomie‘ nach deren Schließung um 0500 Uhr. Zu beachten ist hier die Annahme des worst-case, in dem innerhalb einer Stunde alle 120 Fahrbewegungen des gesamten Parkplatzes stattfinden bzw. der Parkplatz ganz/komplett geräumt wird.

Durch die gewerblich genutzte Bebauung an der Eurener Straße, Möbelfachmarkt und RWE wird der Fahrverkehr gegenüber der Wohnnutzung in der Eurener Straße weitestgehend abgeschirmt. Problematisch indessen ist der Einmündungsbereich des Parkplatzes an der Bahnrampe.

Nach den Kriterien der TA Lärm¹ ist der zu bewertende Emissionsanteil nur von dem ‚nichtöffentlichen Grundstück‘ aus zu betrachten. Nachdem der Emittent den öffentlichen Straßenraum und damit die Grundstücksgrenze überfahren hat, obliegt er nicht mehr den Bewertungskriterien der TA-Lärm, sondern den Grenzwerten der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16 BImSchV), deren Bewertungskriterien deutlich höhere Grenzwerte zulässt.

Empfehlungen zu Lärmschutzmaßnahmen:

Schalldämmung der Außenbauteile (Themengastronomie)

Eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile des Objektes muss bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden (Vorgaben erfolgen im Rahmen der weiteren Untersuchung bzw. der Definitionen im noch zu erstellenden Bauantrag). Grundsätzlich sind hier die Anforderungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Durch eine Vorabuntersuchung vergleichbarer Objekte und dem zu betrachtenden Umfeld ist davon auszugehen, dass Technische Einrichtungen (Lüfter, Kälteaggregate, etc.) in deren Schallabstrahlung begrenzt werden müssen. Die Vorgaben hierzu erfolgen im Rahmen der weiteren Untersuchung, wobei die Einhaltung der TA Lärm-Werte im Zuge des Bauantrags nachzuweisen sind.“

Regelungsbedarf für diesen Bebauungsplan besteht aufgrund der gutachterlichen Erhebungen – wie voranstehend wiedergegeben – in schallimmissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht.

6.2.4 Altlastengutachten

Zu dem Planstandort liegen die folgenden Untersuchungen und Berichte hinsichtlich Altlasten vor:

- 1. Abschlußbericht über die Sanierungsmaßnahme auf dem ehemaligen SHG-Gelände in Trier-West, Dr. H. Marx GmbH von Februar 1992;
- 2. Technische Erkundung, Lagerplatz und Lagerfläche am Bf Trier-West, PLASA Planungsgesellschaft Bodensanierung mbH, Homburg von April 1998;
- 3. Altlastenerkundung BV Gewerbepark Eurener Straße, Trier, Büro für Umweltplanung, Mertesdorf von Mai 2006.

Das Büro für Umweltplanung führte im Mai 2006 die aktuellen Untersuchungen zur Gefahrerforschung durch, um verbindlich abschließend festzustellen, dass von der Fläche zukünftig keine weiteren Gefahren mehr durch Bodenverunreinigungen im Hinblick auf die geplanten neuen Nutzungen ausgehen werden.

In dem Bericht über die Gefahrerforschung des Büro für Umweltplanung heißt es zusammenfassend dazu:

„Boden

¹ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBl. 1998 S. 503)

Durch die Untersuchungen konnten keine großräumigen Kontaminationen des Bodens festgestellt werden.

Lediglich in der KB 150, die in einer vermutlich ehemaligen Wartungsgrube / -bereich niedergebracht wurde, wurden erhöhte Konzentrationen für die Parameter MKW und BTEX gemessen. Durch die KRB 200 – 230 konnte dieser Bereich eingegrenzt werden.

In die Tiefe wurden die Untersuchungen durch eine Betonplatte in 2 m Tiefe behindert, so dass über eine Belastung unter der Betonplatte erst nach dem Entfernen dieser Platte befunden werden kann.

Neben dieser Betonplatte in ca. 2 m Tiefe zwischen den KRB 210 / 220 befindet sich am Ende der Wartungshalle eine weitere Betonplatte in ca. 0,7 m Tiefe, die Untersuchungen in größere Tiefen nicht gestattet hat.

In den übrigen KRB dieser und der Voruntersuchungen wurden keine weiteren erhöhten Konzentrationen gemessen, die auf eine großräumige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden sowohl durch organische als auch anorganische Verbindungen hindeuten.

Wasser

Im Grundwasser wurden leicht erhöhte LCKW – Konzentrationen von 24 – 66 µg/l gemessen. Da in den anstromigen GWMS 1 und 4 die höchsten Konzentrationen gemessen wurden, ist davon auszugehen, dass die Belastung von außerhalb des Geländes stammt.

In den Untersuchungen Ende 1991 / Anfang 1992 wurden nur LCKW – Konzentrationen von rund 2 µg/l gemessen.

Da der Flurabstand rund 7 bis 8 m unter Gelände beträgt, ist nicht von einer Beeinträchtigung des zukünftigen Gebäudes bzw. einer Gefährdung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

MKW und aromatische Verbindungen lagen unter der jeweiligen Bestimmungsgrenze.

Bodenluft

Eine Verunreinigung der Bodenluft konnte nicht festgestellt werden.“

Hinsichtlich der abfallrechtlichen Einstufung stellt das Büro für Umweltplanung des Weiteren fest:

„Boden

Besonders überwachungsbedürftiger Abfall

Lediglich der Boden, der in der KRB 150 bis in eine Tiefe von 2 m angetroffen wurde, überschreitet den Zuordnungswert Z 2 mit dem Parameter BTEX (17 mg/kg) und muss daher als besonders überwachungsbedürftiger Abfall eingestuft und der SAM angedient werden. Die Masse wird auf ca. 7 * 2 * 2 m abgeschätzt. Die MKW – Konzentration in dieser Probe (151) liegt über dem Zuordnungswert Z 1.2. Die Kosten für die Entsorgung - ohne Baukosten - werden bei ca. 60 € / to (netto) liegen

Das Material sollte auf einer Bereitstellungsfläche auf der Baustelle separiert, beprobt und danach deklariert werden.

In den im Rahmen dieser Untersuchung analysierten Proben wurde bei den übrigen Parametern lediglich in der MP 2 für Quecksilber (Hg) der Zuordnungswert Z 1.1. überschritten.

In den Voruntersuchungen wurden in den KRB 3 und 6 die Zuordnungswerte Z 1 für Blei (Pb) und Zink (Zn) überschritten.

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass während der Aushubarbeiten weiterer kleinräumiger - evtl. belasteter - Boden angetroffen wird. Dieser ist dann fachgutachterlich zu beurteilen und fachgerecht zu entsorgen.

Betonplatten

Zwischen den KRB 160 und vermutlich auch jenseits des Zaunes und der KRB 200 befindet sich in ca. 0,7 m Tiefe eine Betonplatte, die nicht durchbohrt / untersucht werden konnte. Diese Platte wurde auch in der KRB 230 angetroffen.

Zwischen den KRB 210 und 220 befindet sich in ca. 2 m Tiefe eine weitere Betonplatte, die ebenfalls nicht durchbohrt und analysiert werden konnte.“

Durch die zuständige Regionalstelle für Wasser, Abfall- und Bodewirtschaft der SGD Nord wurde hierzu unter dem 07.08.2006 eine abschließende Stellungnahme aus wasser-, abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht an das Bauverwaltungsamt der Stadt Trier abgegeben. Darin wird festgestellt, dass entsprechende Sanierungsmaßnahmen – bis auf den kleinräumigen Bereich / Schwerpunkt um RKB 150 wegen der BTEX-Konzentrationen – nicht erforderlich seien. Die Maßnahmen können bis zum Beginn der beabsichtigten Bauaktivitäten zurückgestellt werden, wobei dann Ausschachtungsmaßnahmen erforderlich würden. Gleichwohl sollte die dortige Grundwassersituation wegen LHKW-Konzentrationen im Auge behalten und nicht außer Acht gelassen werden. Es wird demzufolge die unbedingte Erhaltung der 3 vorhandenen Grundwasserpegel für erforderlich erachtet, um ein, zunächst auf einen Zeitraum von 4 bis 5 Jahren befristetes Grundwassermonitoring durchzuführen.

Dem Maßnahmenträger wird aufgegeben, die Baureifmachung der dortigen Liegenschaft auf die Maßgaben der durchgeführten Altlastenerkundung zu stützen und die Überwachungen Fachplanleitung einem qualifizierten und fachkundigen hydro-geologischen Gutachter zu übertragen. Der Erhalt der vorhandenen Grundwasserpegel müsse sichergestellt werden.

Für den Bebauungsplan genügt die Kennzeichnung der relevanten Bereiche als Flächen mit Altlasten. Die zu ergreifenden Maßnahmen werden vertraglich mit dem Vorhabenträger geregelt und sichergestellt. Weitergehender Regelungen und Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes bedarf es nicht.

7. Festsetzungen und Regelungen

(Hinweis: Zunächst erfolgt in diesem Kapitel zum Teil jeweils den begründeten Erläuterungen vorangestellt die informative Wiedergabe des jeweiligen Wortlautes der textlichen Festsetzungen, durch Einfügen in einen schwarzen Rahmen kenntlich gemacht.)

7.1 Art der Nutzung

Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 des Baugesetzbuches –BauGB

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet für ein Einkaufszentrum mit einem Teil-Sondergebiet für Schank- und Speisegastronomie einschließlich einer Tanzdiskothek festgesetzt:

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Nahversorger-Verbrauchermarktes in Verbindung mit einem Fachmarkt für Drogeriewaren, sonstigen untergeordneten kleinen Läden und Dienstleistungsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften einschließlich einer Tanzdiskothek.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 3.500 qm.

Zulässig sind nur:

- ein Verbrauchermarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Trierer Liste sowie zusätzlich max. bis zu 10% Randsortimente zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Art gemäß Trierer Liste, eine Verkaufsflächenobergrenze von 2.800 qm insgesamt nicht überschreitend
- ein Drogeriefachmarkt mit Drogerie-, Parfümerie- und Reformwaren zuzüglich max. 10% weiterer Sortimente zentrenrelevanter, nichtzentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Art gemäß Trierer Liste, eine Verkaufsflächenobergrenze von 700 qm insgesamt nicht überschreitend.
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich einer Tanzdiskothek im Teil-

Sondergebiet 1 im ersten Obergeschoss des Einkaufszentrums.

Darüber hinaus sind nur zulässig:

- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden;
- ☐ Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung des Einkaufszentrums sowie der haustechnischen Infrastruktur.
- ☐ eine ebenerdige Stellplatzanlagen mit insgesamt max. 290 Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten.
- ☐ Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Gebietes einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten;

Begründung der Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet“

7a) Mit der vorgenommenen Festsetzung werden betreffend des vorgesehenen Einkaufszentrums die im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier (vgl. Kap. 6.2.1.) enthaltenen Empfehlungen rechtlich bindend verankert, wonach für den Planstandort bei im wesentlichen einer Beschränkung auf **nahversorgungsrelevante** Sortimente keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Einkaufslagen der Innenstadt von Trier (einschl. Saarstraße/Paulinstraße) im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzunehmen sind.

Die Ansiedlung der Nutzung in dem Sondergebiet auf der vorgesehenen Fläche erweist sich dabei als besonders geeignet, weil es dadurch zu einem Flächenrecycling des ehemals gewerblich und zu Bahnbetriebszwecken genutzten heutigen Brachgeländes kommt. Zudem kann auf diese Weise eine erhebliche Anzahl, durch den ÖPNV gut erschlossener Arbeitsplätze neu bereitgestellt werden. Die sozial-räumlichen Bindungswirkungen des Stadtteiles Trier-West/Pallien werden durch die Ausweitung zentraler Infrastrukturangebote verbessert.

Die Qualität der fußläufigen Verbindung zwischen dem neuen Einzelhandelsstandort und dem Stadtteilkern (Eurener Straße) wird durch Ausbau der Fußwege optimiert. Weitergehende Maßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

b) Ausgegangen bei der im Zuge der vorgenommenen Abwägung erfolgten Festsetzung wurde hier davon, dass vorliegend als zulässige Art der Nutzung in dem Sonstigen Sondergebiet u.a. ein „Einkaufszentrum“ festgesetzt wird. Ein Einkaufszentrum ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, meist in Verbindung mit verschiedenen Dienstleistungsbetrieben (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. April 1990 - 4 C 16.87 -, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 1990, S. 1074). Vielfach sind auch solche Handwerks-, gewerbliche und Dienstleistungsbetriebe in einem Einkaufszentrum zulässigerweise anzutreffen, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit dem Einkauf üblicherweise verbunden werden kann. Dazu gehören, z.B. - je nach Größe des Einkaufszentrums - Reisebüros, Reinigungen, Apotheken etc. jedoch auch Schank- und Speisewirtschaften u. ä.. Bei dem diesbezüglichen Teil des in Rede stehenden Planvorhabens wird es sich insofern um ein

typisches Einkaufszentrum handeln, als gerade diese voranstehend geschilderte Mischung von Nutzungen verschiedener Art und Größe in räumlicher Zusammenfassung in einem Gebäudekomplex vorgesehen ist.

Der erforderliche Festsetzungsgehalt lässt sich mit keiner anderen Festsetzung einer der in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Gebietsarten, auch nicht unter Anwendung der besonderen Gliederungsinstrumentarien des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO, erzielen. Insbesondere die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO ist für eine rechtssichere Zulassung der mit diesem Planvorhaben zur Realisierung vorgesehenen Nutzungen nicht geeignet. Das MK sieht nämlich hinsichtlich seiner Zweckbestimmung neben insbesondere vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben gleichgewichtig auch die zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vor. Der hier betroffene Teil des Vorhabens hingegen ist auf die Unterbringung von Handelseinrichtungen in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften sowie einigen typischen Dienstleistern, wie Reinigung, Reisebüro, Apotheke oder vergleichbare andere Nutzungen, beschränkt. Vorgesehen sind darüber hinaus lediglich noch einige Büros, Ausstellungsflächen und die dienenden Nutzungen, wie eine Stellplatzanlage, Warenanlieferung, Zu- und Abfahrten etc.

- c) Das festgesetzte Einkaufszentrum liegt im Oberzentrum Trier, ist also insoweit unter dem Aspekt der landesplanerischen Zentrenzuordnung unbedenklich. Soweit diesbezüglich in letzter Zeit von der Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte zusätzliche Anforderungen aufgestellt worden sind, wonach auch im Falle des Vorliegens der vorgenannten Voraussetzungen zu prüfen ist, ob nicht durch ein solches Zentrum die Versorgungsfunktion benachbarter Städte negativ tangiert werden kann, ist dies aufgrund der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Einkaufszentrums und der mit der Planung zusammenhängend ermöglichten Schließung des bestehenden Verbrauchermarktes an der Aachener Straße (Ostseite) nicht zu bestätigen.
- d) Auch die ansonsten in Betracht kommenden Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind auf der Grundlage der besonderen Planungskonzeption nicht zusätzlich gutachterlich zu betrachten. Wie in Kap. 6.2.1 bereits dargelegt wurde, handelt es sich vorliegend um den Standorttausch von Einzelhandelsflächen, unter Ermöglichung des Wegfalls eines bestehenden Lebensmittelverbrauchermarktes und Ergänzung durch einen neuen Drogeriewarenfachmarkt.

Dies zu Grunde gelegt, gelangt die Stadt in ihrer abwägenden Entscheidung hinsichtlich der Planung zu folgendem Gesamtergebnis:

- Der Planstandort ist in den Siedlungskörper integriert und ohne räumliche Zäsuren dem Nahversorgungsschwerpunkt des Stadtteiles West zugeordnet.
- Die Stadtgrenzen überschreitende - also landesplanerisch bedeutsame - Wirkungen des Vorhabens sind nicht zu erwarten. Die landesplanerische Tragfähigkeit des Projektes ist gegeben.
- Es kommen überwiegend nur nicht-zentrenrelevanten Sortimente zur Zulassung, auf deren Basis die Vorgaben der Einzelhandelskonzeption nachgewiesen werden können.
- Innerhalb der Gesamtsumme der Verkaufsflächen ist die Realisierung der Planung aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da in die Abwägung eingestellt werden kann, dass mit dem Bebauungsplan im wesentlichen keine weiteren neuen Verkaufsflächen geschaffen werden, sondern die Aufgabe eines Einzelhandelstandortes an anderer Stelle im Stadtteil (Aachener Straße, Ostseite) verbunden werden kann.
- Für die Zulässigkeit von Randsortimenten, die nicht ausschließlich nahversorgungsrelevant sind, wurden verträgliche Flächenobergrenzen festgesetzt.

Dieses Gesamtergebnis ist letztlich innerhalb des dafür festgesetzten Sondergebietes umgesetzt worden.

Im Sondergebiet sind des weiteren Anlagen der Verwaltung, Ausstellungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die typischerweise mit dem Einkauf in Verbindung stehenden gastronomischen Angebote sowie ein Themengastronomiebetrieb mit Tanzveranstaltungen im Obergeschoss als Sondernutzung zulässig. Diese Themengastronomie soll der Belegung des Gebietes in den Abendstunden zu Gute kommen können. Es handelt sich im weitesten Sinne dabei um eine Art Tanzcafé, wobei diese Bezeichnung eine in die Jahre gekommene Branchenform erfasst und nur näherungsweise dem gerecht wird, was konkret hier in Rede steht. Aber auch der alleinige Begriff einer „Tanzdiskothek“ wird dem geplanten Betrieb nicht vollends gerecht, da es sich insbesondere dabei nicht um eine bloße Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne handeln soll. Vielmehr sind Tanzveranstaltungen zwar täglich vorgesehen und fester Bestandteil des Gastronomiekonzeptes; Gleichmaßen aber auch Freizeit-Events unterschiedlicher Art mit einer Zielgruppe, die altersmäßig erst bei etwa 30 Jahren aufwärts beginnt. Dem entsprechend ist auch die Öffnungszeit bereits ab 20 Uhr beginnend bis ca. max. 5 Uhr früh vorgesehen und neben den Tanzaktivitäten wird es auch ein umfassendes kulinarisches Angebot geben, gleichsam kombiniert mit Cocktail- und Themen-Parties verschiedener Art. Da das Bauplanungsrecht regelmäßig für derartige Nutzungen nur den Begriff der Schank- und Speisewirtschaften oder eben den der Vergnügungsstätte kennt, sind diese Erläuterungen zur geplanten Themengastronomie von Bedeutung, um den geplanten Betrieb als Nicht-reine-Vergnügungsstätte mit dennoch einem Tanzschwerpunkt und des weiteren als eine Art der Schank- und Speisewirtschaft im klassischen bauplanungsrechtlichen Sprachgebrauch korrekt einordnen und in der Folge auch zweifelsfrei im weiteren Verfahren zulassen zu können.

Durch die Ansiedlung des Gastronomiegroßbetriebes in Verbindung mit den geplanten Einkaufsstätten können Synergieeffekte u.a. durch eine antizyklische Stellplatzfrequentierung (Nutzung der Anlagen in den Tagstunden für Kunden des Einkaufszentrums und in den Nachtstunden durch Besucher der Gastronomie) genutzt werden.

Die Einordnung des Themengastronomiebetriebes mit Tanzdiskothek erfolgt in Form eines Teil-Sondergebietes im Obergeschoss des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“. Die Festsetzung eines Teil-Sondergebietes innerhalb eines Sondergebietes ist gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO rechtlich zulässig (vgl. insoweit deutlich Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, § 11, Rdnr. 9, und § 1, Rdnr. 73, unter Hinweis auf BverwG, Urteil vom 7. September 1984 - 4 N 3.84 -, Baurechtssammlung (BRS) 42 Nr. 55, sowie Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 9, Rdnr. 79, wo zusätzlich auf die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB abgestellt wird).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, die nicht überschritten werden darf und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

a) Zulässige Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundflächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wurde ausschließlich in dem Maße getroffen, wie es für die Realisierung des Vorhabens in der geplanten und durch Planzeichen festgesetzten Form erforderlich ist.

Die als zulässig erklärten Grundflächen unterschreiten für die eigentlichen Gebäude die in § 17 BauNVO für Sondergebiete bestimmten Obergrenzen deutlich. Allerdings ist für die Nebenanlagen (beschränkt auf Stellplätze und deren Zufahrten) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche, über die Regel-GRZ von 0,8 hinaus auf eine GRZ von bis zu 0,9, erforderlich, um den Anforderungen des ruhenden Verkehrs (Stellplatznachweis)

ausreichend gerecht werden zu können. Die dabei zu beachtenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in einem für die angestrebten Nutzungsarten ausreichendem Maß erfüllt. Das Gebiet wird insbesondere nicht von Wohnnutzungen geprägt sein. Ebenso nicht die Umgebung zum Plangebiet. In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich großzügige unbebaute Bereiche, die den gebotenen Ausgleich zu der baulichen Verdichtung auf dem Plangrundstück herbeiführen. Ebenso werden die Bedürfnisse des Verkehrs durch die angestrebte Dichte nicht eingeschränkt. Ganz im Gegenteil, die bauliche Dichte resultiert u. a. aus den Erfordernissen, welche die ordnungsgemäße Bewältigung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs nach sich zieht. Öffentliche Belange, die den getroffenen Festsetzungen entgegenstehen, sind nicht ersichtlich. Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen werden im übrigen ergriffen, in dem zum einen die zugelassene Überschreitung auf Stellplätze und deren Zufahrten beschränkt wird, die Stellplatzanlage begrünt und die eigentlichen Stellplatzflächen, mit Ausnahme der Fahrgassen, versiegelungsarm zu gestalten sind.

b) Geschossflächenzahl (GFZ)

Eine GFZ wurde nicht festgesetzt. Diese ist entbehrlich, da durch die Bestimmung der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen und zum Teil auch bindend einzuhaltenden Gebäudehöhe das städtebaulich Gewollte hinreichend bestimmt ist.

c) Höhe der baulichen Anlagen

Mit den hierzu getroffenen Festsetzungen sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

Nordseite des Gebäudekomplexes in Richtung Eurener Straße:

- Dort sind jeweils Gebäudehöhen (zulässige Oberkante der baulichen Anlagen bezogen auf NN-Höhen) von bis rund 16 m über Gelände planerisch vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden.
Dadurch kann eine städtebaulich wirksame Betonung des Eckpunktes im Verlauf der Eurener Straße verwirklicht werden, die im Mittel einem bis zu vier geschossig wirkenden Gebäude entsprechend in Erscheinung treten wird.
Die Zahl der Vollgeschosse wurde aber auf zwei Geschosse begrenzt. Die typischerweise größeren Raumhöhen der geplanten (Verkaufs-) Einrichtungen bedingen aber die getroffenen Höhenfestsetzungen, auch wenn nur zwei Vollgeschosse insgesamt maximal entstehen werden.

Südlicher Teil des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ parallel zur Bahnanlage:

- Diese (südlichen) Teile des Plangebietes sollen niedriger und flachgestreckter bebaut werden als der nördliche Kopfbau. Die Gebäudeteile in diesem Bereich werden maximal zweigeschossig wirkend in Erscheinung treten. Die als zulässig erklärte Gebäudehöhe beträgt maximal rund 8 m über Gelände.

Solitärgebäude und Werbepylon an der Eurener Straße:

- Das quadratische Solitärgebäude an der Eurener Straße soll dazu dienen, die offenen Raumkanten in diesem Kurvenbereich zu fassen und ein Entree zum Stadtteil zu markieren. Aus diesem Grund wurde auch hier eine Oberkante von rd. 16 m über Boden zugelassen, wobei die Geschossigkeit bis zu 3 Vollgeschosse betragen darf.
- Der in diesem Bereich geplante Werbepylon hat sowohl die funktionale Bedeutung als Werbeanlage an der Stätte der Leistung, er ist aber auch Merkzeichen und „Eyecatcher“ für den Passanten, der aus Richtung Innenstadt den Stadtteil Trier-West betritt. Eine entsprechend markante Höhenausbildung (zugelassen wurde eine Oberkante von max. rd. 11m über Boden) ist hierzu unabdingbar.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem Bebauungsplanentwurf unter Einbeziehung von in der Form eines städtebaulichen Entwurfslageplanes vorliegender Planungsabsichten mittels Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Zielsetzung, weitgehend kompakt geschlossene Baukörper errichten zu können. Neben der getroffenen Festsetzung der abweichenden Bauweise (keine grenzständige Bebauung, Gebäudelängen über 50 Meter) ist die Festsetzung entsprechender Baugrenzen hierzu sinnvoll und notwendig.

Die festgesetzten Baugrenzen sollen grundsätzlich die Errichtung der nach dem bisherigen Stand der Entwurfspläne angedachten Baukubaturen ermöglichen, wobei Abweichungen durch ein Zurückbleiben von Fassadenabschnitten hinter den festgelegten Baugrenzen regelmäßig zulässig sind und auch gestattet werden sollen.

Auf den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen ist in jedem Fall die vollständige Ausschöpfung des durch die Kennzahlen zum Maß der baulichen Nutzung städtebaurechtlich als zulässig Erklärten und städtebaulich Gewollten uneingeschränkt möglich.

7.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt als abweichende Bauweise, um für das Einkaufszentrum die Errichtung eines langgestreckten Gebäudekomplexes von mehr als 50 m Länge unter allgemeiner Einhaltung seitlicher Grenzabstände bauplanungsrechtlich auch ermöglichen zu können. Die vorgegebenen Baufluchten werden dabei aufgegriffen und fortgeführt.

7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen wird durch das geplante Vorhaben ein erheblicher Stellplatzbedarf abzudecken sein. Soweit die Anforderungen zu Stellplätzen und Garagen Mindest- und Höchstzahlen vorsehen, müssen die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Da der vorliegende Bebauungsplanentwurf im Sinne einer Angebotsplanung zu verstehen ist, in deren Grenzen sich die künftige bauliche Nutzung des Grundstückes bewegen kann, bleibt eine abschließende Beurteilung von Stellplatzbedarf und -angebot dem später anzuschließenden konkreten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in horizontaler Gliederung des Sondergebietes nach der Art der baulichen Nutzung vor dem Einkaufszentrum eine ebenerdige Stellplatzanlage mit insgesamt rd. 290 Stellplätzen geplant und nach den erfolgten Festsetzungen zulässig. Die bauordnungsrechtlich für die Nutzung des gesamten Plangebietes voraussichtlich erforderlich werdenden Stellplätze sind auf diese Art und Weise in ausreichendem Umfang innerhalb dieses Teil-Gebietes städtebaurechtlich als zulässig erklärt worden. Bei der Planung wurde von folgenden vorläufigen Ansätzen ausgegangen, die im Baugenehmigungsverfahren vorhabenbezogen zu präzisieren und zu sichern sind:

Fläche	qm	Stp./qm	Stp.
Verbrauchermarkt	VK 2.800qm	1 St./10 qm	280St.
Drogeriemarkt	VK 700 qm	1 St./20 qm	35 St.
Büroflächen/Ausstellung etc.	500 qm	1 St./30 qm	16 St.
Summe			331St.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Teile der geplanten 290 Stellplätze (notwendig und vorgesehen sind max. 120 Stellplätze) in den Zeiträumen außerhalb der allgemeinen Ladenöffnungszeiten Besuchern der geplanten Themengastronomie zugänglich sein sollen. Wegen der zeitlich antizyklischen Frequentierung dieser Stellplätze im Bezug zur Hauptnutzung

(Einkaufszentrum) werden für diese Nutzungsart nicht **zusätzliche** Stellplätze in Ansatz gebracht, sondern es können die in den übrigen Zeiträumen (Abendstunden ab etwa 20.00 Uhr) bestehenden Stellplatzangebote dann genutzt werden. Der anzusetzende Stellplatzschlüssel für die Nutzung des Großgastronomiebetriebes wird mit 1 St./ 8 Besucher (= rd. 120 St. bei ca. rd. max. 1.000 Besuchern) angenommen. Er ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

7.6 Verkehrsflächen und ÖPNV / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt, da ausschließlich private Grundstücksteile von der Planung betroffen sind. Der Anschluss an die äußere Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich von und zur Eurener Straße im Norden des Plangrundstückes. Die innere Erschließung kann privat hergestellt werden. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, der hinterliegenden Grundstücke und der Versorgungsträger stellen die ordnungsgemäße Erschließung sicher. Diese werden auch noch durch Baulasten zusätzlich gesichert.

Es ist vorgesehen, die private Erschließungsstraße in einer Breite von 11,00 m auszubauen. Der Querschnitt wird aufgeteilt in eine Fahrbahn von 6,00 m Breite, einen Rad-/Gehweg von 4,00m Breite bzw. einen Grünstreifen mit seitlichen Baumstandorten, der zu einem späteren Zeitpunkt, bei Verlängerung der Straße in Richtung Süden, gegen einen Rad-/Gehweg in gleicher Breite ersetzt werden kann. Ein 1 m breiter Streifen östlich an den Fahrbahnrand angrenzend wird für die Errichtung einer Schutzplanke mit Blendschutz gegenüber den angrenzenden Bahnanlagen benötigt.

Um einen reibungslosen Verkehrsablauf auf der geplanten Privatstraße zu gewährleisten, wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrten zu der Stellplatzanlage werden auf diese Art und Weise im gebotenen Umfang reglementiert.

Die Voraussetzungen zur Durchführung der ergänzenden Maßnahmen im Zuge der äußeren Erschließung (Eurener Straße) werden abseits dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahrens geschaffen. Die zeichnerischen Festsetzungen des Planes erfolgen begrenzt auf den Grundbesitz des Vorhabenträgers. Die Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb des Planbereiches (etwa an der Eurener Straße/Bahnrampe sowie zur Herstellung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum und der Eurener Straße werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert, der mit dem Vorhabenträger abgeschlossen werden wird.

In diesem städtebaulichen Vertrag wird auch geregelt werden, dass die Stadt Trier zu verbindlich zu vereinbarenden Konditionen die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Stadt Trier, der Versorgungsträger und der Hinterlieger festgesetzten Flächen bei Bedarf zum Zwecke der öffentlichen Widmung teilweise oder ganz als Verkehrsanlage übernehmen können wird.

Die Einbindung des Planstandortes in das ÖPNV-Netz ist durch die in der Eurener Straße verlaufenden Liniennetze der städtischen Verkehrsbetriebe gegeben. Weitergehender Maßnahmen bedarf es nicht.

8 Umweltbericht

In § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne und die Erstellung eines Umweltberichts - mit den Angaben gemäß der Anlage zu § 2 – vorgeschrieben. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung des Bauleitplans ein Umweltbericht beizulegen; dieser fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, hier über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan (VEP) „Nahversorgungszentrum Trier-West“ (Entwurf 09/06). Die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens werden in Kapitel 8.4 ff. beschrieben.

8.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans (VEP)

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Euren der Stadt Trier. Östlich der Fläche verläuft in ca. 300 m Entfernung die Mosel. Zwischen Mosel und der Untersuchungsfläche befinden sich eine Straße (DTV < 15.000 nach L-Plan) und Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Das Gebiet wird im Norden durch die Kreuzung Eurener Straße / Trierweiler Weg begrenzt. Die westliche Grenze bilden Gebäude des Möbelmarktes Fesser, die östliche die Gleisanlagen der DB. Südlich befindet sich eine Betriebsanlage der Firma RWE (Umspannwerk). Von Nord nach Süd verläuft etwa mittig die mit einer festen bituminösen Decke ausgebaute Straße „Über Brücken“. Das Gelände ist weitgehend eben bei etwa 133 m über NN. Der nördliche sowie der mittlere, westliche Bereich der Fläche sind betoniert, geschottert oder gepflastert. In der südwestlichen Ecke des Geländes befindet sich eine ehemalige Wartungshalle für Gleisfahrzeuge. Die östliche Teilfläche ist von der Mitte bis zum südlichen Ende noch mit Schotter der früheren Gleisanlagen der Bahn bedeckt. Etwa mittig und angrenzend an die Betriebsgleise der DB befinden sich noch die Reste einer Waggonwaage. Vor allem die Gleisbrache zeigt eine fortschreitende Strauchsukzession mit Übergängen zur Baumphase.

Auf der heutigen Gleis- und Gewerbebrachfläche soll ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ mit einem Verbrauchermarkt und ergänzenden Einrichtungen (vgl. Planzeichnung sowie Teil 1 der Begründung) entstehen. Das Plangebiet wird von der Eurener Straße aus über die Stichstraße „Über Brücken“ erschlossen und umfasst eine Fläche von ca. 2,25 ha.

Eckdaten: Flächenstatistik und Festsetzungen

Die Bodennutzungen im Ist-Zustand und bei der Planung sind nach den Flächengrößen und Flächenanteilen der Nutzungs- bzw. Biotoptypen in der folgenden Tabelle dargestellt:

Bestand Planung

Schlüssel	Biotyp	[ha]	%	Schlüssel	Biotyp	[ha]	%
S 6100 n3	Gleisanlagenbrache	1,46	65	S 7000 q1, z5	Gebäude	0,70	31
S 6200 n4	Straßen, Asphalt	0,27	12	S 6200 n1	Straßen	0,55	24
S 6200 n2	Abstellflächen, befestigt	0,4	18	S 6200 n2	Stellplätze, teildurchlässig	0,33	15
S 7000 q1, z5	Gebäude, guter Zustand	0,02	1	S 6200 n1	Zufahrten	0,53	24
S 7000 q3, z3	Gebäude, verfallen	0,1	4	S 5000 p1	Grünflächen	0,14	6
		2,25	100			2,25	100

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Biotoptypen von Bestand und Planung (Zahlenangaben gerundet)

Die Gegenüberstellung der Biotoptypen von Bestand und Planung ergibt, dass die Veränderungen v. a. darin bestehen, dass der Anteil der Flächen mit vollständiger Bodenversiegelung (Gebäude, Straßen) erhöht wird, bei gleichzeitiger Abnahme minder versiegelnder Oberflächenmaterialien (z. B. Schotter).

Die derzeitige Nutzung des Areals (vgl. Anlage Bestand Biotoptypen M 1:1.000) setzt sich zusammen aus ca. 65% Gleisbrache (ruderalisierte Schotterflächen ohne Gleise, z. T. mit jungem Gehölzaufwuchs, z. B. Ginstergebüsch, Sommerflieder sowie v. a. Weiden und Birken, einzeln und in Gruppen). Dazu kommen noch ca. 30% Straßenverkehrs- und Abstellflächen

(überwiegend mit gebundener Decke), sowie ca. 5% Gebäudeflächen (überwiegend ungenutzt bzw. verfallen).

Die Flächenanteile der Planung teilen sich auf in ca. 31% Gebäude, ca.15% teildurchlässige Stellplätze, je ca. 24 % versiegelte Zufahrten bzw. Straßenflächen, sowie ca. 2 % unversiegeltes Verkehrsgrün und ca. 4 % sonstige Grünflächen.

8.2 Überblick über die der UP zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Diese und die hier bedeutsamen Ziele und Erkenntnisse des Umweltschutzes aus relevanten Fachplänen werden bei den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Planungsrelevante Fachgesetze

Die zentralen materiell-rechtlichen Vorschriften des BauGB, durch die die Umwelt in der Bauleitplanung geschützt werden soll, sind die §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB. Mit dem § 1a soll sichergestellt werden, dass bei der städtebaulichen Entwicklung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich einer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes gemäß § 8 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sowie des Immissionsschutzes (22. BImSchV) berücksichtigt werden, insbesondere gilt dies für:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Planungsrelevante fachgesetzliche Vorgaben

Rechtsverordnungen nach Fachplanungsrecht für Schutzobjekte liegen für den Geltungsbereich des B-Plans bzw. sein angrenzendes Umfeld nicht vor.

Planungsrelevante Fachpläne

Hierzu zählen insbesondere die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Im Landschaftsplan (1994) bzw. Flächennutzungsplan (2005) sind die in Rede stehenden Flächen als Gewerbliche bzw. Gemischte Bauflächen sowie Straßenverkehrsflächen und Flächen für Bahnanlagen (Gleisflächen) dargestellt.

Nach der „Stadteilrahmenplanung Trier-West/Pallien“, welche die Landschafts- bzw. Flächennutzungsplanung ergänzt bzw. weiter präzisiert, weist das Plangebiet Defizite in der Freiraumversorgung, in der Durchgrünung und in Bezug auf Grünverbindungen (Grünzüge) auf. Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bebauungsplanung

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Bereich des Plangebiets und die unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vor.

8.3 Betroffene Gebiete von “Gemeinschaftlicher Bedeutung“

Natura-2000-Gebiete sind von dem in Rede stehenden Bauleitplan nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mosel“ (ca. 1 km nordöstlich) steht in keiner funktional oder räumlich bedeutsamen Beziehung zum Plangebiet.

8.4 Umweltauswirkungen

Es wurden Auswirkungen auf gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und d) BauGB aufgelistete Umweltbelange untersucht. Die folgenden Umweltauswirkungen wurden für die Nullvariante (Nichtverwirklichung der Planung) und die Planung als unerheblich bewertet:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete;
- Biologische Vielfalt;
- Landschaft (nur Nullvariante);
- Bevölkerung, Erholung
- Wasser (hier: Oberflächenwasser), Abwasser, Abfälle;
- Klima (nur Planung)
- Gefahrenschutz;
- Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmal- und Denkmalpflege;
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
- Fluglärm und Sportlärm;
- Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes.

8.4.1 Schutzgüter (Belange gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7 a),c),d) BauGB)

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes nach Maßgabe der Schutzgüter der Umweltprüfung bzw. die Belange gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7 a), c) und d) BauGB erfasst und bewertet, und zwar für die Bestandssituation, die Planung und die Nullvariante, d. h. bei Nichtverwirklichung der Planung. Eine Wiedernutzung der Gleisbrache als Bahnbetriebsanlage wird als nicht relevant betrachtet, da zeitgleich von den derzeitigen Besitzern ein Freistellungsverfahren betrieben wird (vgl. Kap. 1 in Teil 1 der Begründung).

Folgende Umweltauswirkungen wurden für die Nullvariante und die Planung als **erheblich**, entweder **positiv** oder **ungünstig** bzw. als weiter zu untersuchen bewertet

8.4.1.1 Schutzgut Biotop/Arten/biologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes: s. BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL, LNatSchG, Landschaftsplan der Stadt Trier, Biodiversitätskonvention. Bedeutsam ist hier die Verpflichtung zum Schutz wild lebender Tiere sowie ihrer Biotop und Lebensgemeinschaften. Hauptziel ist die Erhaltung der Artenvielfalt und des genetischen Potentials frei wachsender Pflanzen und wildlebender Tiere.

Bestand: Das Plangebiet ist v. a. in seinem nördlichen und westlichen Bereich zu größeren Teilen durch die frühere und gegenwärtige Nutzung verdichtet, versiegelt bzw. mit Gebäuden oder Resten von solchen bestanden. Im übrigen liegt eine Gleisbrache vor, die etwa mittig durch eine nord-südlich verlaufende zweispurige Straße geteilt wird. Die Aufgabe der Nutzung ermöglicht v. a. im südlichen und südöstlichen Bereich auch höheren Pflanzen einer typischen Ruderalvegetation Lebensmöglichkeiten in Pflasterritzen und auf Schotterflächen, z. B. mit Besenginster, Schmetterlingsstrauch, Birken, Weiden, sowie verschiedenen Rasen- und Krautgesellschaften. Auf den nicht voll versiegelten Flächen, v. a. auf der Gleisbrache, überwiegt der Eindruck einer Überdeckung mit Pflanzen bzw. abgestorbenen Pflanzenteilen. Anhaltspunkte bzw. Kenntnisse über Vorkommen schutzwürdiger Pflanzenarten mit

unmittelbarer Bedeutung für den Artenschutz liegen nicht vor. Auf eine floristische Erhebung wurde deshalb verzichtet. Die vorhandenen Nutzungs- bzw. Flächentypen werden in Tab. 1, die Biotoptypen in Tab. 2 aufgelistet. Letztere sind zudem der Anlage 1 zum Umweltbericht zu entnehmen.

Der Tierbestand wurde nicht in Bezug auf bestimmte Tierarten oder Tierartengruppen untersucht, da wegen des beschriebenen Entwicklungs- bzw. visuell erkennbaren Deckungsgrades der Pflanzendecke sowie baulichen Gegebenheiten nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Reproduktionsfunktion des Areals (z. B. in Bezug auf Eidechsen, Vögel oder Fledermäuse) ausgegangen wird.

Prognose für die Nullvariante: Bei Nichtverwirklichung der Planung ist eine weiter fortschreitenden Sukzession auf den Gleisanlagen und eine weitere Selbstbegrünung bis zum Waldstadium zu erwarten. Eine Änderung bei den übrigen Nutzungen als Abstell- bzw. Parkplatz sowie als Straßenzufahrt ist nicht wahrscheinlich. Die Lebensraumfunktion für die beobachteten Tierarten würde sich entsprechend verändern; v. a. ubiquitäre Tierarten wären zu erwarten (z. B. als Vogelarten: Amsel, Taube, Elster, Krähe).

Prognose für die Planung: Im geplanten Sondergebiet werden sich ebenfalls hauptsächlich ubiquitäre Tierarten (z. B. bei Vögeln: Amseln, Tauben, Krähen, Elstern, Meisen, ggf. Spatzen, Gartenrotschwanz) ansiedeln. Sofern eine naturnahe Bepflanzung der Grünflächen stattfinden sollte, könnten dort z. T. auch seltenere Tierarten ihren Lebensraum und Nahrungsangebote finden. Aufgrund der hier geplanten Erschließung sowie betriebsbedingten Auswirkungen des Liefer und Stellplatzverkehrs - sind jedoch fortwährend anthropogene Störungen zu erwarten, was die Qualität der Artenzusammensetzung voraussichtlich mindern wird.

Bewertung: Geschützte Biotoptypen sind derzeit nicht vorhanden. Die Flächen von Gleisbrachen mit Gebäuden bieten jedoch unter bestimmten Voraussetzungen auch geschützten Tieren (Eidechsen, Igel, Fledermäuse, z. T. für eine begrenzte Zeitspanne) ein partielles Habitatangebot. Bei fortschreitender Sukzession tendiert die Tierwelt dann wieder zu einem für durchgrünte Siedlungen typischen ubiquitären Artenspektrum bei oft hoher Individuenzahl. Vor dem Hintergrund des Verbundes mit den angrenzenden ausgedehnten Betriebsflächen der DB geht weder von der Sukzession der Bestandssituation noch von der Planung das Risiko einer Populationsgefährdung geschützter Arten aus. Im geplanten Sondergebiet ist kein besonderes Artenspektrum der Tierwelt möglich. Geschützte Tierarten sind auch hier kaum zu erwarten. Die Planung ist insofern ebenso wie die Nullvariante gegenüber dem heutigen Zustand als ungünstig einzustufen.

8.4.1.2 Eingriff / Ausgleich

Ziele des Umweltschutzes: Die naturschutzrechtliche bzw. in die Bauleitplanung integrierte Eingriffsregelung zielt insbesondere auf die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (BNatSchG, LNatSchG RLP, § 1a BauGB).

Bestand / Planung: Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt nach dem Stand der Methodenentwicklung in der Landschaftsplanung durch Gegenüberstellung der Biotoptypen von Bestand und Planung (vgl. Tabelle 1). Der naturschutzrechtliche Eingriffssachverhalt innerhalb der Bewertung der Umweltbelange resultiert in Bezug auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere im vorliegenden Fall v. a. aus einer baubedingten Mehrversiegelung des Oberbodens, die zu einer Reduzierung der Lebensraumfunktion (Träger von Vegetation als Habitat-Voraussetzung) führt. Die derzeitige Funktion des Areals für den Naturschutz ist ersichtlich aus dem Maß der Selbstbegrünung (vgl. 8.1). Da das Maß der Bodenfunktion als Träger von Vegetation bei der Ermittlung des Eingriffs betrachtet werden soll, wird hier als Kenngröße der Abflussbeiwert Ψ heran gezogen. Aus der Summe der Teilprodukte der Teilflächen und Abflussbeiwerte ergeben sich dann die Gesamtversiegelungsgrade von Bestand und Planung als Indikator und Maß für den Eingriff.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Biotoptyp Bestand	[ha]	Ψ	[ha] x Ψ	Biotoptyp Planung	[ha]	Ψ	[ha] x Ψ
Gleisanlagenbrache	1,46	0,3	0,44	Gebäude	0,70	1,0	0,7
Straßen, Asphalt	0,27	1,0	0,27	Straßen	0,55	1,0	0,55
Abstellflächen, befest.	0,4	0,7	0,28	Stellplätze, Sickerpflaster	0,33	0,3	0,01
Gebäude, guter Zustand	0,02	1,0	0,02	Zufahrten	0,53	1,0	0,53
Gebäude, verfallen	0,1	1,0	0,1	Grünflächen	0,14	0,0	0,0
	2,25	Σ	1,11		2,25	Σ	1,79

Tabelle 2: Versiegelungsgrade von Bestand und Planung n. Maßgabe der Abflussbeiwerte

Bewertung: Der Versiegelungsgrad des Bestandes liegt nach Maßgabe der Abflussbeiwerte bei ca. 50 %, derjenige der Planung bei ca. 80 %. Bezogen auf die Plangebietsgröße von ca. 2,25 ha erwächst hieraus (Flächenbezug der Eingriffsregelung) ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,67 ha in Bezug auf den Boden als Vegetationsträger und damit in Bezug auf die Lebensraumfunktion des in Rede stehenden differenzierten Areals. Das festgestellte naturschutzrechtlich relevante Defizit müsste entweder intern (z. B. durch Dachbegrünung), und / oder extern durch einen Zusatzbebauungsplan oder ggf. durch Ablösung auf der Grundlage einer Kostenerstattungssatzung gem. §§ 135 a-c BauGB bewältigt werden.

Die Funktion der Tragschichten der geplanten teildurchlässigen Pflasterflächen besteht u. a. auch in der Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlags sowie der Luft- und Wasserversorgung der benachbarten Stellplatzbegrünung (Bäume), weniger in seiner Versickerung. Gleiches gilt für die überwiegende Rückhaltung und Evapotranspiration des Niederschlags durch die Bepflanzung der Grünflächen. Insofern ist von positiven Auswirkungen bei der Verwendung minderversiegelnder Baumaterialien auf andere Schutzgüter auszugehen (vgl. u. a. Kap. 8.4.1.5).

8.4.1.3 Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes: Leitziel ist die Natürlichkeit der Struktur des Bodens und der Erhalt seiner physikalischen, chemischen und biologischen Beschaffenheit sowie der standörtlichen Funktionsabläufe und Wirkungszusammenhänge im Naturhaushalt (§ 1a BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG).

Bestand: Das Baugebiet liegt naturräumlich auf einer Mittelterrasse bzw. Niederterrasse der Mosel. Entsprechend sind hier über dem Untergrund (Rotliegendes) quartäre Sedimente der Mosel in Form einer Wechsellagerung von Sanden und Kiesen unterschiedlicher Mächtigkeit mit schlechter durchlässigen Schluff- und Tonhorizonten anzutreffen. Die von Natur aus vorhandenen Bedingungen sind hier jedoch nur rudimentär erhalten. Im Plangebiet wurden sie entweder baubedingt abgetragen (Untergeschosse von Gebäuden, Unterbau von befestigten Freiflächen) oder von Bauteilen technischer Infrastruktur, z. B. in der früheren Wartungshalle) sowie von unterschiedlich starken Auffüllungen (bis 4 m Mächtigkeit) überlagert. Die natürlichen Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen des Bodens sind somit im Plangebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad, unterschiedliche starke Auffüllungen und verschiedene stoffliche Belastungen nachhaltig gestört.

Prognose für die Nullvariante: Da im Zuge der aktuell durchgeführten Untersuchungen keine großräumigen Kontaminationen des Bodens festgestellt werden konnten, wären bei Fortbestand

des Status quo (ca. 65% Gleisbrache, ca. 30% Straßen- und Abstellflächen, ca. 5% Gebäude) bzw. bei Nichtverwirklichung der Planung bezüglich des Bodens keine Sofortmaßnahmen erforderlich², auch nicht in Bezug auf die Pfade Boden-Mensch bzw. Bodenluft-Mensch.

Prognose für die Planung: Die Planung stellt ein Flächenrecycling und eine Innenentwicklung dar. Anstelle der heute möglichen Nutzung (Gleisanlagen) soll Bebauung entstehen (Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Einrichtungen). Bei Umsetzung der Planung sollen ca. 31 % des Bodens überbaut sowie etwa in einem Umfang von 15 % bzw. 48 % mittel bzw. stark versiegelt werden (Pflasterflächen bzw. Schwarzdecken). Etwa 6 % sollen als Grünfläche angelegt werden. Im Zuge der Baumaßnahmen werden festgestellte Verunreinigungen entfernt werden. Für die vorgesehene gewerbliche Nutzung besteht nach den Ergebnissen der Altlastenerkundung (vgl.¹, S. 5) kein Handlungsbedarf hinsichtlich besonderer baulicher Vorkehrungen oder einer allgemeinen Nutzungsbeschränkung.

Im Zuge der durchgeführten Untersuchungen wurde lediglich an einer räumlich begrenzten Fläche Boden angetroffen, der als besonderes überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen ist. Das betreffende Material (ca. 30 m³) und ggf. in geringem Umfang weiter anfallende Bodenmassen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu separieren, zu beproben und entsprechend zu deklarieren bzw. fachgerecht zu entsorgen.

Bewertung: Ein natürlicher Bodenaufbau ist im Plangebiet nicht mehr gegeben und wird durch die Planung daher nicht weiter beeinträchtigt. Die bei der Planung ggf. zu erwartende weitere Entfernung von Verunreinigungen ist gegenüber dem Bestand positiv zu bewerten. Die Planung stellt in Bezug auf den Boden ein Flächenrecycling und eine Innenentwicklung im Sinne des § 1a, Abs. 2 BauGB dar, die dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht; sie ist insofern auch gegenüber der Nullvariante, die selbst als unerheblich einzustufen ist, positiv zu bewerten.

Hinsichtlich einer singulären Unsicherheit besteht in Bezug auf die Planung. weiterer Untersuchungsbedarf (vgl. Kap. 8.6.2).

8.4.1.4 Schutzgut Wasser / Grundwasser

Ziele des Umweltschutzes: Leitziel ist die Natürlichkeit der standörtlichen Funktionsabläufe und Wirkungszusammenhänge im Naturhaushalt sowie der Erhalt der physikalischen, chemischen und biologischen Beschaffenheit des Wassers (Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes, WHG, LWG, BBodSchG).

Bestand: Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Fließ- und Stillgewässer kommen im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vor. Im Grundwasser (GW-Flurabstand rund 7 bis 8 m) wurden leicht erhöhte LCKW – Konzentrationen gemessen. Es ist davon auszugehen, dass die Belastung von außerhalb des Geländes stammt. MKW und aromatische Verbindungen lagen unter der jeweiligen Bestimmungsgrenze.

Aufgrund der noch vorhandenen Bebauung bzw. Versiegelung und weiterer Veränderungen im Unterboden ist der natürliche Wasserhaushalt grundlegend und dauerhaft gestört. Von etwa einem Drittel der Oberflächen wird Regenwasser derzeit der Kanalisation zugeführt. Allerdings sind die versiegelnden Oberflächenmaterialien gegenüber Wasser nicht vollständig dicht, so dass ein unbekannter Anteil der Niederschläge in den Oberboden eindringen kann. Ein erheblicher Anteil dürfte jedoch (v.a. auf den Schotterflächen) noch vor der Versickerung wieder verdunsten bzw. z. T. von der Pflanzendecke verbraucht werden.

Prognose für die Nullvariante: Bei fortschreitender Sukzession ist, ähnlich wie bei der Bestandssituation, bedingt durch eine weitere Zunahme der Evapotranspiration mit einem noch weiter abnehmenden Risiko von Schadstoffausträgen in das Grundwasser auszugehen. Bei einer Wiedernutzung als Bahnbetriebsgelände müsste wegen der Altlastsituation das gefasste Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet werden.

² Büro für Umweltplanung, Bericht BV Gewerbepark Eurener Straße Trier, Altlastenerkundung, Mai 2006, S. 10

Prognose für die Planung: Bei der Realisierung der Planung ist eine Überbauung von ca. 31 % und eine unterschiedlich intensive Flächenversiegelung (Schwarzdecke und Pflasterung) von weiteren ca. 63 % vorgesehen. Unter Vorsorgegesichtspunkten ist wegen der vorhandenen Auffüllungen eine gezielte Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unzulässig. Auf diese Weise wird langfristig sichergestellt, dass ggf. mobile Schadstoffe infolge von Sickerwasserdurchtritten nicht bis in das Grundwasser gelangen können. Daher muss das Regenwasser zum größten Teil in die Kanalisation eingeleitet werden; ein anderer Teil, z. B. von Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Da der GW-Flurabstand rund 7 bis 8 m unter Gelände beträgt, ist nicht von einer Beeinträchtigung des zukünftigen Gebäudes bzw. mittelbar einer Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit auszugehen. Aufgrund der beschriebenen Grundwasserbelastung muss eine Nutzung des Grundwassers untersagt werden.

Bewertung: Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung besteht aufgrund des geltenden Planungsrechts nicht. Das bei der Nullvariante tendenziell weiter abnehmende Risiko eines Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser wird wegen der Unsicherheiten in Bezug auf die Altlastsituation (vgl. Kap. 8.6.2) als unerheblich bewertet. Für die Planung verbietet sich aus der Altlastsituation eine Versickerung von Regenwasser (Zur Funktion der teilversiegelten Pflasterflächen wird auf Ziff. 8.4.1.2, Kap. „Bewertung“ verwiesen). Da bei der Planung eine Abdichtung zum Grundwasser durch eine großflächige Versiegelung (Gebäude, Erschließungsstraße, Grundstückszufahrten, Stellpatzerschließung und -flächen) erfolgt, ist eine positive Auswirkung (Minderung des Austragsrisikos von Schadstoffen) gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Eine Veränderung der Grundwasserfließrichtung sowie eine grundlegende Veränderung der derzeitigen Relationen von Abfluss, Versickerung und Evapotranspiration ist aufgrund der Rahmenbedingungen und Größenordnung des Vorhabens weder bei der Nullvariante noch bei der Planung zu erwarten. Zur Unterbrechung des Wirkungspfades Grundwasser ⇒ Mensch muss in jedem Fall eine Nutzung des Grundwassers im Plangebiet untersagt werden.

8.4.1.5 Schutzgut Klima

Ziele des Umweltschutzes: Zielsetzungen sind: Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete, klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete (BauGB, UVPVwV, Landschaftsplan, Rahmenplanung). Ziel ist die Verringerung bestehender Belastungen und die Erhöhung des Grünanteils.

Bestand: Das Plangebiet liegt nach der Karte „Bioklima“ des Landschaftsplanes in einem Raum mit hoher bioklimatischer Belastung. Das in Rede stehende Areal wird aufgrund der baulichen Überprägung im Untergrund und der Umgebungsverhältnisse als Typ Bahnanlagen-Klimatop bzw. in geringem Umfang als Gewerbe-Klimatop klassifiziert. Bahnanlagen sind - anders als Gewerbe-Klimatope - in bioklimatischer Hinsicht charakterisiert durch eine intensive Erwärmung am Tag und eine rasche nächtliche Abkühlung. Allerdings liegen die Oberflächentemperaturen dann noch deutlich höher als im Freiland. Die Gleiskörper sind aufgrund ihrer untergeordneten Überbauung windoffen und dienen in bebauten Gebieten oftmals als Luftleitbahnen bzw. Luftaustauschflächen³. Im vorliegenden Fall werden die bioklimatisch gewünschten Wirkungszusammenhänge bzw. Funktionen durch die benachbarten Gleisanlagen der DB und den ausgleichenden thermischen Einfluss des Gewässer-Klimatops Mosel begünstigt.

Die stadt- bzw. bioklimatologisch bedeutsamen Eigenschaften des Areals wurden durch die Entfernung der Gleise und aufkommenden Aufwuchs nachweislich gemildert, jedoch nicht grundlegend verändert. Von der heutigen Nutzung (Brache) gehen keine Klimabelastungen aus. Bei Starkwind-Wetterlagen sind westliche Windrichtungen im Plangebiet vorherrschend, bei austauscharmen Wetterlagen sind örtliche Zirkulationen wirksam, z. B. Flurwinde im Verlauf der mehrspurigen benachbarten Gleisanlagen oder in Richtung der Mosel.

³ Wirtschaftsministerium Ba-Wü, 1993, Städtebauliche Klimafibel, Stuttgart, S. 25

Prognose für die Nullvariante: Bei weiter fortschreitender Verwaldung der Gleisbrache werden erwünschte Ventilationswirkungen zumindest kleinräumig beeinflusst; die nördlich und westlich benachbarte Bebauung bzw. Flächenversiegelung wird die bioklimatische Gesamtsituation der Umgebung allerdings weiterhin prägen.

Prognose für die Planung: Im Bebauungsplan sind v. a. innerhalb der Stellplatzflächen und im Verlauf der Erschließungsstraße Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und andere Vegetation vorgesehen, deren bioklimatische Wirkung sich jedoch auf die Pflanzstandorte und ihr unmittelbares Umfeld beschränken dürfte. Das geplante großflächige Gebäude, sowie ein weiteres Gebäude im Zufahrtbereich sind ein- bis dreigeschossig vorgesehen, d. h. ähnlich hoch wie die benachbarte Bebauung. Begrünungen der Gebäude (z. B. Fassadenbegrünungen) sind nicht vorgesehen. Durch die geplante Bebauung werden eventuelle Ventilationswirkungen im Verhältnis zur Bestandsituation nur unwesentlich verändert.

Bewertung: Das Plangebiet ist in die Kategorie einer hohen bioklimatischen Belastung (Stufe vier auf einer fünfstufigen Skala) eingestuft. Erwähnenswerte Beeinträchtigungen dürften jedoch, wie in der übrigen Kernstadtrandzone auch, nur bei Schwachwind- bzw. Inversionswetterlagen auftreten. Von der heutigen Nutzung gehen keine nennenswerten Klimabelastungen aus. Sowohl bei der Nullvariante als auch bei der Planung werden die bioklimatischen Eigenschaften der Umgebung und Ventilationswirkungen nicht grundlegend verändert. Klimaverbessernde und lufthygienisch wirksame Maßnahmen, wie Fassaden- und Dachbegrünung sind nicht vorgesehen. Die Planung ist gegenüber dem heutigen Zustand als nicht erheblich zu bewerten, die Nullvariante (Gehölzsukzession) ist positiv zu bewerten.

8.4.1.6 Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

Ziele des Umweltschutzes: Angestrebt wird die Erhaltung von Landschaften und Landschaftsteilen, die der Erholung des Menschen dienen, sowie der Schutz natur- oder kulturhistorisch bedeutsamer Freiräume (BauGB, BNatSchG, DSchG, Landschaftsplan Stadt Trier).

Bestand: Das Plangebiet umfasst Flächen eines ehemaligen Bahnbetriebswerkes mit teils verfallenen eingeschossigen Gebäuden und einer hallenartigen Überdachung. Dazwischen liegen teilweise betonierte, teilweise unbefestigte oder geschotterte Lagerflächen sowie teils bewachsene ehemalige Gleisflächen. Die Gleise wurden überwiegend bereits entfernt. Im Norden und Westen wird das Areal von gewerblichen Nutzungen, im Süden durch weitere Gleisbrachen und im Osten durch Gleisanlagen der DB (Strecke Koblenz – Luxemburg) begrenzt. Das Plangebiet wird etwa mittig durch eine Erschließungsstraße geteilt.

Prognose für die Nullvariante: Bei Nichtverwirklichung der Planung ist mit einer weiter fortschreitenden Sukzession auf den Gleisanlagen und eine Selbstbegrünung bis zum Waldstadium zu rechnen. Eine Änderung bei den übrigen Nutzungen als Abstell- bzw. Parkplatz sowie Straßenzufahrt ist nicht zu erwarten.

Prognose für die Planung: Geplant ist ein Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Einrichtungen der Infrastruktur, einer Erschließungsstraße und Stellplätzen sowie eine Themengastronomie. Die Höhenfestsetzungen der geplanten baulichen Anlagen zielen auf eine städtebaulich wirksame Betonung des Eckpunktes im Verlauf der Eurener Straße im Norden mit einem bis zu viergeschossig wirkenden Gebäude. Die Zahl der Vollgeschosse wurde aber auf zwei Geschosse begrenzt. Die typischerweise größeren Raumhöhen der geplanten Einrichtungen bedingen aber die getroffenen Höhenfestsetzungen, auch wenn nur zwei Vollgeschosse insgesamt maximal entstehen werden. Die Gebäudeteile im südlichen Bereich werden maximal zweigeschossig wirkend in Erscheinung treten. Die als zulässig erklärte Gebäudehöhe beträgt dort maximal rund 11 m über Gelände.

Für das städtebaulich wirksame Erscheinungsbild bedeutsam sind ein Solitärgebäude und ein Werbepylon an der Eurener Straße: Das quadratische Solitärgebäude an der Eurener Straße soll dazu dienen, die offenen Raumkanten in diesem Kurvenbereich zu fassen und ein Entree zum Stadtteil zu markieren. Aus diesem Grund wurde hier auch eine Oberkante von rd. 17 m

über Boden zugelassen, wobei die Geschossigkeit bis zu 3 Vollgeschosse betragen darf. Der Werbepylon in diesem Bereich hat sowohl die funktionale Bedeutung als Werbeanlage, er ist aber auch Merkzeichen und „Eyecatcher“ für den Passanten, der aus Richtung Innenstadt den Stadtteil Trier-West betritt.

Bewertung: Der Charakter aufgegebener Gleis- und Gewerbeflächen und überwuchernder Vegetation soll durch die Planung nicht erhalten, sondern die Versorgungsfunktion des Stadtteils gestärkt werden. Sowohl die mögliche Verwaltung des Plangebiets als auch die geplante Sondergebietsnutzung fügen sich in die umgebenden, heterogenen Strukturen ein. Bei Realisierung der Planung wird ein eigenständig gestaltetes Gebiet entstehen, das durch die straßenbegleitenden Bepflanzungen, begrünte Stellplatzflächen und weitere Grünflächen eingebunden sein wird. Die Nullvariante wird als unerheblich, die städtebauliche Revitalisierung und partielle grünordnerische Anlage der Gleisbrache gegenüber der Bestandssituation in bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als positiv bewertet.

8.4.1.7 Schutzgut Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz, Luft)

Luftschadstoff – Immissionen

Ziele des Umweltschutzes: Vermeidung von Luftschadstoff-Immissionen (BImSchG, 22. BImSchV), Einhaltung der Zielwerte des Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) bzw. der TA-Luft. Zu berücksichtigen sind die Vorbelastung des Plangebiets sowie der Grad der Änderung der Belastung durch Luftschadstoffe nach Realisierung der Planung.

Gewerbliche und andere Luftschadstoff-Immissionen: Erkenntnisse über relevante gewerbliche oder andere Luftschadstoff-Immissionen liegen nicht vor.

Bestand: Für das Plangebiet liegen keine Messungen zur Ist-Situation der Luftbelastung vor. Nächstgelegene Messstation, jedoch nicht repräsentativ für den Standort Trier-West, ist Trier-Kaiserstraße. Gleiches gilt für Messungen, die im Zeitraum Juli 2004 bis Oktober 2005 im Bereich des Trierer Hafens durchgeführt wurden. Die örtliche Situation wird aufgrund der Umgebungsverhältnisse, die einen ausreichenden Luftaustausch gewährleisten, so eingeschätzt, dass i. d. R. keine Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftschadstoffe im Plangebiet zu erwarten sind (bzgl. Luftreinhalte bzw. Feinstaub vgl. Kap. „Emissionen“)

Prognose für die Nullvariante: Für die Sukzession auf einer Gleisbrache ist die Frage von Luftschadstoff-Immissionen nicht relevant.

Prognose für die Planung: Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans soll ein Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Einrichtungen errichtet werden. Auch auf gewerbliche Nutzungen sind Luftschadstoffimmissionen nur beschränkt zulässig, die geltenden Regelwerke unterscheiden nicht nach Gebietsarten. Eine erhebliche Belastung wird nicht angenommen.

Bewertung: Eine erhebliche Luftschadstoff-Vorbelastung des Plangebiets ist nicht gegeben. Innenstadt typische Belastungen durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs von den umliegenden, z. T. viel befahrenen Straßen (sog. „urbaner Hintergrund“) sind anzunehmen, ebenso von den angrenzenden Anliefer- und Parkplätzen. Für Nullvariante und Planung sind gleiche Immissionsgrenzwerte maßgeblich. Gewerbliche Luftschadstoff-Immissionen wurden nicht betrachtet, da von den umliegenden Gewerbebetrieben keine Luftschadstoff-Immissionen zu erwarten sind. Für das Plangebiet und die umgebende Misch- bzw. Gewerbebebauung sind keine nachteiligen Belastungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Die Nullvariante ist gegenüber dem Bestand als nicht relevant, die Planung ist gegenüber dem Bestand als unerheblich zu bewerten.

Luftschadstoff – Emissionen

Ziele des Umweltschutzes: Vermeidung von Luftschadstoff-Emissionen, Einhaltung der Grenz- bzw. Zielwerte (BImSchG, 22. BImSchV, LAI, TA-Luft).

Bestand: Die ungenutzte Gleisbrache emittiert keine Luftschadstoffe. Die hier relevanten Emissionen resultieren demnach v. a. aus dem Straßenverkehr (Eurener Straße, Stellplätze, Zufahrten) und entsprechen den Verhältnissen einer Innenstadt-Randzone. In Bezug auf die relevanten Luftschadstoffe wird auf das „Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung“⁴ (MLuS 02, geänderte Fassung 2005)⁴ verwiesen. Die weitere Einschätzung bezüglich der zu erwartenden Emissionen aus dem KFZ-Verkehr, insbesondere hinsichtlich (Feinstaub-) Partikel (PM₁₀) gründet sich auf folgende Erkenntnisse und Annahmen:

einer Dominanz der Feinstaubanteile aus überregionaler und urbaner (regionaler) Hintergrundsbelastung im Stadtgebiet Trier⁵, sowie

einer untergeordneten Bedeutung der Emissionen aus dem lokalen Verkehrsanteil (vgl. Verkehrsgutachten Boxleitner Ingenieure Nr. 06-529),

einer nicht signifikanten Grundbelastung nach dem Gebietstyp⁶,

Vorliegen günstiger Umgebungsverhältnisse (Baustruktur, Straßenbreite, Luftaustausch).

Nach einer aktuellen Verkehrszählung⁷ können die Verkehrsbelastungen an Normalwerktagen an den Knotenpunkten derzeit als gering eingestuft werden. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse und Gegebenheiten ist nicht von einer umwelterheblichen Emissionsvorbelastung in Bezug auf Feinstaub (PM₁₀) aus dem Straßenverkehr auszugehen.

Prognose für die Nullvariante: vgl. Bestand

Prognose für die Planung: Es ist ein SO-Gebiet „Nahversorgungszentrum“ mit ergänzenden Einrichtungen geplant. Durch diese werden KFZ-Abgase sowie Hausbrand-Abgase der Heizungs- und Warmwasseranlagen emittiert. Außerdem sind ca. 270 Stellplätze im SO-Gebiet geplant, die über die Eurener Straße angeschlossen werden. Hierdurch ist eine künftige planungsinduzierte Verkehrszunahme (ca. 10LKW-, ca. 6640 PKW-Bewegungen⁸ tagsüber) anzunehmen (s. Lärmgutachten Boxleitner Ingenieure). Bei dieser Verkehrsmenge ist eine Überschreitung von Grenzwerten der 22. BImSchV bzw. LAI nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die Abluft der Gebäude und die Emissionen aus KFZ-Verkehr durch natürliche Ventilation unschädlich abgeleitet werden.

Bewertung: Im Bestand und bei der Nullvariante werden keine Luftschadstoffe aus dem Plangebiet emittiert. Bei der Planung sind auf der Eurener Straße nur marginale Zunahmen zwischen 400 und 1.500 Kfz / 24 h zu erwarten⁹. Es werden bei nur geringfügig veränderter urbaner Hintergrundsbelastung und unwesentlich verändertem lokalem Anteil durch die geplante Bebauung im SO-Gebiet nur Hausbrand- und Kfz-Abgase in nicht erheblichem Umfang emittiert.

⁴ Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, AG Verkehrsführung und Verkehrssicherheit, Köln, S. 15

⁵ Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Aktionsplan Trier- Reduzierung der Feinstaubbelastung, Mainz, 08/2006, S. 15

⁶ MLuS 02-2005, S. 16

⁷ Boxleitner, Beratende Ingenieure GmbH, Gewerbepark Eurener Straße- Verkehrstechnische Beurteilung – Projekt Nr. 06-529 10. Trier, Juli 2006, S. 3

⁸ Boxleitner, Beratende Ingenieure GmbH, Schalltechnische Untersuchung VEP

„Nahversorgungszentrum an der Eurener Straße“ der Stadt Trier, Stand 15.05.2006 S. 11

⁹ Boxleitner, Beratende Ingenieure GmbH, Gewerbepark Eurener Straße- Verkehrstechnische Beurteilung – Projekt Nr. 06-529 10. Trier, Juli 2006, S. 6

Lärm-Immissionen

Ziele des Umweltschutzes: Beurteilungsmaßstäbe für das Leitziel „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ bzw. die Erheblichkeit von Lärmimmissionen ergeben sich aus den Grenzwerten (DIN 4109, DIN 18005, 16. BImSchV, TA-Lärm, Freizeitlärmerrlass, 18. BImSchV, BImSchG, Parkplatzlärmstudie)¹⁰. Im Rahmen der städtebaulichen Planung bzw. im Bebauungsplanverfahren werden in der Regel die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005¹¹ zur Beurteilung herangezogen. Eine Überschreitung der Werte ist in Abwägung mit anderen Belangen möglich.

Gebietsnutzung	Orientierungswert in dB(A)	
	tags (6 bis 22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Gewerbe- und Kerngebiete	65 dB(A)	55 / 50 dB(A)
Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A)	50 / 45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 / 40 dB(A)
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	40 / 35 dB(A)

Tabelle 3: Orientierungswerte nach DIN 18005 (Auszug)

Die einschlägige Vorschrift zur Beurteilung gewerblicher Geräuschemissionen ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm). Sie enthält in ihrem Abschnitt 6 Angaben zu Immissionsrichtwerten in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung der jeweils zu schützenden Immissionspunkte.

Für den Einkaufsmarkt und die Themengastronomie gelten die Richtwerte der TA Lärm¹²; diese sind als „strenge Grenzwerte“ aufzufassen und dürfen nicht überschritten werden. Diese betragen für die hier in Frage kommenden Gebietsausweisungen:

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert	
	tags (6 bis 22 Uhr)	lauteste Nachtsunde
MI, MK, MD	60 dB(A)	45 dB(A)
WA	55 dB(A)	40 dB(A)
WR	50 dB(A)	35 dB(A)

Tabelle 4: Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Auszug)

Der An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß der TA Lärm ebenfalls erfasst. Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art sind hiernach vorzusehen, wenn

- Der Beurteilungspegel der Verkehrsrgeräusche um 3 dB(A) erhöht wird,
- Keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- Die Grenzwerte der 16. BImSchV¹³ erstmals oder weitergehend überschritten werden.

¹⁰ Literaturangaben s. Boxleitner, Beratende Ingenieure GmbH, Schalltechnische Untersuchung VEP „Nahversorgungszentrum Trier - West“ der Stadt Trier, Projekt 06-508 / 469-t1 - 12.Juni.2006

¹¹ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, Mai 1987

¹² technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz v. 26.08.1998 (GMBl. 1998 S. 503)

¹³ Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16 BImSchV v. 12.06.1990

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwert	
	tags (6 bis 22 Uhr) dB(A)	nachts 22 – 6 Uhr dB(A)
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
Wohngebiete	59	49
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	64	54
Gewerbegebiete	69	59

Tabelle 5: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

a) Lärm-Immissionen auf das Plangebiet

Bestand: Die Bestandssituation der Belastung des Plangebiets durch Lärm ist v. a. durch die östlich verlaufenden Gleisanlagen der DB-AG (Strecke Ehrang - Igel) und westlich die verlaufende Eurener Straße bestimmt. Gewerbliche Lärmbelastungen von Relevanz sind nicht bekannt. Entsprechend dem Gebietscharakter gilt für die umgebenden Gewerbeflächen im Osten, Süden und teilweise im Westen die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes. Für die kombinierte Nutzung von Gewerbe und Wohnen im Nordwesten (Hornstraße / Eurener Straße gilt die Gebietseinstufung bzw. Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes. Dort ist ab dem 1. Obergeschoss im wesentlichen Wohnnutzung anzutreffen.

Prognose für die Nullvariante: Für eine Gleisbrache ist die Frage der Lärm-Immissionen nicht relevant.

Prognose für die Planung: Lärmimmissionen mit rechtlicher Relevanz sind derzeit nicht bekannt.

b) Lärm-Emissionen aus dem Plangebiet

Bestand: Von dem weitgehend ungenutzten Gelände gehen keine relevanten Lärmemissionen aus.

Prognose für die Nullvariante: vgl. Bestand

Prognose für die Planung: Der VEP sieht für das Plangebiet ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ mit einer zugehörigen Anlieferung und ca. 270 Stellplätzen sowie eine Themengastronomie im Obergeschoss vor. Für den Einkaufsmarkt und die Themengastronomie gelten die Richtwerte der TA Lärm.

Straßenverkehrslärm

Tagsüber werden die zulässigen Richt-/Orientierungswerte an der umliegenden schutzwürdigen Bebauung überall eingehalten. Auch nachts (Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr) kommt es nicht zu Überschreitungen der zulässigen Werte, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Es wurde dabei die „lauteste Nachtstunde“ im Nachtzeitraum betrachtet, d. h. die Abfahrt aller Besucher der Themengastronomie nach der Schließung um 05:00 Uhr. Dabei wurde als „worst case“ davon ausgegangen, dass innerhalb einer Stunde alle 120 Fahrbewegungen des gesamten Parkplatzes stattfinden bzw. der Parkplatz komplett geräumt wird. Die Verladetätigkeiten an der Rampe (Nahversorgungszentrum) sind von untergeordneter Bedeutung.

Gewerbelärm

Bei der Ausführungsplanung der Themengastronomie muss eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile und technischer Aggregate berücksichtigt werden. Die Einhaltung der TA-

Lärm-Werte ist im Zuge des Bauantrags vor der Inbetriebnahme nachzuweisen¹⁴ (vgl. Kap. 8.4.1.9).

Bewertung:

a) Immissionen

Fluglärm, Sportlärm und Freizeitlärm mussten nicht untersucht werden, da diese Immissionen nicht auftreten. Immissionen durch Eisenbahn- und Straßenverkehrslärm sind für den Bestand und die Nullvariante nicht relevant und für die Planung in nicht erheblichem Maß gegeben. Die Immissionen aus Gewerbelärm i. e. S. sind für Nullvariante und Planung als unerheblich zu bewerten.

b) Emissionen

Von Bestand und Nullvariante gehen keine relevanten Lärmemissionen aus. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen gewerblichen Anlagen im Plangebiet werden Emissionen v. a. auf den Fahrzeugverkehr von und zu den zugehörigen Stellplätzen sowie auf den Anlieferverkehr zurückgehen. Tagsüber und nachts werden die zulässigen Richt-/Orientierungswerte an der umliegenden schutzwürdigen Bebauung überall eingehalten.

8.4.1.8 Wirkungsgefüge

Ziele des Umweltschutzes: Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des standörtlichen Wirkungsgefüges (BauGB und div. Fachgesetze).

Bestand: Maßgebliche Wirkungsgefüge von erheblichen Auswirkungen zwischen Pflanzen, Tieren, biologischer Vielfalt, Landschaft, Boden, Wasser, Luft und Klima sind im Bestand nicht festzustellen. Erhebliche Wechselwirkungen, Wirkketten oder Potenzierungen für erhebliche Auswirkungen zwischen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Menschen, Kultur- und Sachgütern sind für den Bestand nicht gegeben.

Prognose für die Nullvariante: Bei fortschreitender Verwaldung der Gleisbrache sind räumlich begrenzt Verschiebungen im Artenspektrum und im Kleinklima des Areals zu erwarten.

Prognose für die Planung: Es werden sich Wechselwirkungen ergeben durch die erhöhte Bodenabdichtung bzw. Versiegelung sowie ggf. in geringem Umfang durch den Bodenaustausch aufgrund der anstehenden, teils belasteten Auffüllungen. Die Auswahl der möglichen Bepflanzung und andere Nutzungsaspekte werden hierdurch nicht beeinflusst.

Bewertung: *Veränderungen im Wirkungsgefüge, Wechselwirkungen, Wirkketten oder Potenzierungen können bei Eintritt der Nullvariante sowie Realisierung der Planung zwar auftreten, erhebliche Auswirkungen sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.*

8.4.1.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Minderungsmaßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern sind in den jeweiligen Kapiteln beschrieben worden und werden hier nur noch kurz erwähnt:

Grundwasser: Wegen der Bodenbelastungen kann das gesammelte Regenwasser nicht versickert werden, ein Teil kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Der Einbau von so genanntem „Sickerpflaster“, d. h. von teildurchlässigen Belägen, ist nach Aussage des Altlastengutachters möglich.

Straßenverkehrslärmimmissionen: Im Plangebiet ist die Anzahl der Stellplätze für die Themengastronomie auf 120 (sog. „worst case“) für die lauteste Nachtstunde zu kontingentieren. Durch öffentlich-rechtliche Widmung des Einfahrtsbereiches an der Eurener Straße könnte dann die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV erreicht werden.

¹⁴ vgl. Lärmgutachten Boxleitner Beratende Ingenieure S. 10

Gewerbelärm: Bei der Ausführungsplanung der Themengastronomie muss eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile und technischer Aggregate berücksichtigt werden. Besondere textliche Festsetzungen im B-Plan sind nicht erforderlich. Es sollte jedoch darauf hingewiesen werden, dass zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an der betroffenen Bebauung der Horn- und Eurerer Straße (Mischgebiet mit 60/45 dB(A) – Tag-/Nacht) gem. der TA-Lärm die Schallabstrahlungen der technischen Einrichtungen wie Lüfter, Kühlaggregate o.ä. zu begrenzen sind. Der Nachweis der eingehaltenen Immissionsrichtwerte ist im Zuge des Bauantrages vor der Inbetriebnahme zu erbringen.

Altlasten: Sicherungsmaßnahmen in Bezug auf die gewerbliche Nutzung sind nicht erforderlich. Es besteht jedoch eine Gefährdung durch die festgestellte Belastung des Grundwassers für den Menschen; daher ist eine Grundwassernutzung auszuschließen. Eine Belastung der Bodenluft ist nicht gegeben.

Pflanzen und Tiere: Anhaltspunkte für oder Hinweise auf Vorkommen schützwürdiger Pflanzenarten liegen nicht vor. Populationen geschützter Arten werden nicht beeinträchtigt. Die Habitatansprüche in Frage kommender Tierarten (u.a. Vogelarten) werden durch die geplanten Gebäude- und Grünstrukturen des Plangebietes abgedeckt. Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen der Tierwelt ist die Beräumung des Geländes und Beseitigung der Vegetation im Zeitraum Oktober bis März (analoge Anwendung des Rodungsverbot im Zeitraum 1. März bis 30. September) sowie ausgehend von der Westseite und zur Ostseite des Plangebietes fortschreitend vorzunehmen.

Eingriff / Ausgleich: Das festgestellte naturschutzrechtlich relevante Defizit ist entweder intern (z. B. durch Dachbegrünung), und / oder extern durch einen Zusatzbebauungsplan oder ggf. durch Ablösung auf der Grundlage einer Kostenerstattungssatzung gem. §§ 135 a-c BauGB zu bewältigen.

8.4.1.10 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Ökologische Bilanz)

Diese Umweltprüfung wurde für den Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Trier-West“ (Stand Sept. 2006) durchgeführt. Die Inhalte und wichtigsten Ziele der Planung sind: Auf der heutigen Brachfläche eines ehemaligen Bahnbetriebswerks soll ein Nahversorgungszentrum mit ein bis viergeschossigen Gebäuden sowie Nebeneinrichtungen mit hohem Versiegelungsgrad entstehen. Die Nullvariante wäre eine fortschreitende Selbstbegrünung des Geländes bis zum Waldstadium. Eine Reaktivierung als Bahngelände erscheint unwahrscheinlich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,25 ha. Es wurden die Auswirkungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Umweltbelange untersucht. Die folgenden Umweltauswirkungen wurden vorab für die Nullvariante und die Planung als **unerheblich** bewertet:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete
- Wasser, hier: Oberflächenwasser
- Erholung
- Luftschadstoff-Emissionen
- Luftschadstoff-Immissionen
- Lärmemissionen
- Lärmimmissionen
- Kultur- und Sachgüter, Boden-, Denkmalpflege
- Landschaft / Ortsbild (nur Nullvariante)
- Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes
- Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- Landschaft / Ortsbild (nur Nullvariante)
- Landschaftsplan
- Pflanzen, Tiere
- Boden (nur Nullvariante)

- Klima, Kaltluft / Ventilation (nur Planung)
- Biologische Vielfalt

Die folgenden Umweltauswirkungen wurden für die Nullvariante und die Planung als **positiv** und nicht weiter zu untersuchen bewertet:

- Landschaft / Ortsbild (nur Planung)
- Wasser, hier: Grundwasser (nur Planung)
- Klima, Kaltluft / Ventilation (nur Nullvariante)

Folgende Umweltauswirkungen wurden für die Nullvariante und die Planung als **erheblich** und ungünstig bzw. als weiter zu untersuchen bewertet:

- Eingriff / Ausgleich
- Boden, hier: Altlasten

Minderungsmaßnahmen sind für Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen sowie die Altlast (Beobachtung im Zuge der Baumaßnahmen) erforderlich. Sie werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) sind im Kapitel 8.6..2 beschrieben.

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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1, Abs. Nr. 7 zudem die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind des weiteren gem. § 1a BauGB die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

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

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. An Stelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum

Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

8.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Planungsalternativen lagen nicht zur Prüfung vor.

8.6 Zusätzliche Angaben

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

Die vorliegenden Umweltinformationen wurden zum Teil aus den vorhandenen städtischen Unterlagen (z. B. Landschaftsplan, Flächenutzungsplan, Stadteilrahmenplanung Trier-West/Pallien, Zusammenstellungen verschiedener Fachämter) oder aufgrund von bereits vorliegenden Informationen (naturschutz.rlp.de) ermittelt.

Es wurden für die Planung ein Lärmgutachten und ein Altlastgutachten erarbeitet. In den Gutachten wurden folgende technische Verfahren verwendet:

Lärmgutachten:

Die Beurteilungspegel wurden nach den in der TA Lärm¹⁵ beschriebenen Verfahren ermittelt. Zur Bestimmung der künftigen Situation wurde ein Rechenmodell auf der Grundlage von Literaturangaben erarbeitet. Die Immissionspegel der einzelnen Geräusche wurden unter Berücksichtigung der Einwirkdauer sowie besonderer Geräuschmerkmale (Ton- und Impulshaltigkeit) zum Beurteilungspegel zusammengefasst.

Die Berechnungen erfolgten mit dem EDV-Programm SoundPlan auf der Basis der DIN ISO 9613¹⁶ und den RLS-90¹⁷.

Altlastgutachten: Historische Recherche anhand von topografischen Karten verschiedener Jahrgänge; Rammkernsondierungen und Auswertung von Einzel- und Mischproben der Feststoffe, (provisorische) Messpegel für Bodenluft, Grundwassermessstellen.

Fehlende Angaben:

Altlast: An zwei Punkten wurde im Zuge der durchgeführten Altlasterkundung in ca. 0,7 m Tiefe eine Betonplatte angetroffen, die nicht durchbohrt bzw. untersucht werden konnte. An einer weiteren Stelle fand sich in ca. 2 m Tiefe eine weitere Betonplatte, die ebenfalls nicht durchbohrt und analysiert werden konnte.

Grundsätzlich können Kontaminationen des Bodens aufgrund der früheren Nutzung des Geländes nicht ausgeschlossen werden; aus diesem Grund sind die Erdbauarbeiten, gutachterlich zu überwachen.

8.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur Überwachung der einzelnen, erheblichen Umweltauswirkungen ist folgendes Monitoring durchzuführen:

¹⁵ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBl. 1998 S. 503).

¹⁶ DIN ISO 9613-2 - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999

¹⁷ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90, Ausgabe 1990

Lärm: Ab der Inbetriebnahme der Themengastronomie soll bei gegebenem Anlass überprüft werden, ob die baulichen Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Grenzwerte gewährleistet.

Altlast: Die punktuelle Belastung des Bodens liegt im Bereich der ehemaligen Wartungshalle. Sie ist daher bei der Bauausführung zu beproben, entsprechend zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen.

8.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Diese Umweltprüfung wurde für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) „Nahversorgungszentrum Trier-West“ (Stand 01.09.2006) in Trier durchgeführt. Die Inhalte und wichtigsten Ziele der Planung sind:

Auf der heutigen Gleis- und Gewerbebrachfläche soll ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ mit einem Verbrauchermarkt und ergänzenden Einrichtungen (vgl. Planzeichnung sowie Teil A der Begründung) entstehen. Das Plangebiet wird von der Eurenener Straße aus über die Stichstraße „Über Brücken“ erschlossen und umfasst eine Fläche von ca. 2,25 ha.

Es wurden die Auswirkungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Umweltbelange untersucht. Die folgenden Umweltauswirkungen wurden vorab für die Nullvariante und die Planung als **unerheblich** bewertet:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete
- Wasser, hier: Oberflächenwasser
- Erholung
- Luftschadstoff-Emissionen
- Luftschadstoff-Immissionen
- Lärmemissionen
- Lärmimmissionen
- Kultur- und Sachgüter, Boden-, Denkmalpflege
- Landschaft / Ortsbild (nur Nullvariante)
- Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes
- Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- Landschaft / Ortsbild (nur Nullvariante)
- Landschaftsplan
- Pflanzen, Tiere
- Boden (nur Nullvariante)
- Klima, Kaltluft / Ventilation (nur Planung)
- Biologische Vielfalt
- Die folgenden Umweltauswirkungen wurden für die Nullvariante und die Planung als **positiv** und nicht weiter zu untersuchen bewertet:
 - Landschaft / Ortsbild (nur Planung)
 - Wasser, hier: Grundwasser (nur Planung)
 - Klima, Kaltluft / Ventilation (nur Nullvariante)

Folgende Umweltauswirkungen wurden für die Nullvariante und die Planung als **erheblich** und ungünstig bzw. als weiter zu untersuchen bewertet:

- Boden, hier: Altlasten
- Eingriff / Ausgleich

Minderungsmaßnahmen sind für die Altlast (Beobachtung im Zuge der Baumaßnahmen) erforderlich. Sie werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Das festgestellte naturschutzrechtlich relevante Defizit wird durch Ablösung auf der Grundlage einer Kostenerstattungssatzung gem. §§ 135 a – c BauGB bewältigt. Hierzu erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag.

9. Technische Erschließung

Die technische Erschließung des Plangebietes kann grundsätzlich über die vorhandenen Netze sichergestellt werden, an die anzubinden ist. Dies gilt sowohl für die abwassertechnische Entsorgung als auch für die ausreichende Versorgung des Planbereiches mit Trink-, Brauch- und Löschwasser.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem im Plangebiet anfallenden Regenwasser wird eine vollständige Einleitung in den Mischwasserkanal der Eurener Straße nicht möglich sein. Es wird von Seiten der Stadtwerke Trier (SWT) eine maximale Einleitung von 180 Liter/sec. als zulässig vorgegeben. Das darüber hinaus anfallende Regenwasser ist im Plangebiet zurückzuhalten. Hierzu kommt u.a. die Errichtung eines Staukanales aber auch die Sammlung u.a. von Dachflächenwasser in Zisternen auf dem Grundstück in Frage. Eine Versickerung von Regenwasser in den Untergrund ist auf Grund nicht gänzlich auszuschließender Verunreinigungen des Grundwassers im Hinblick auf die frühere Nutzung des Areals hingegen nicht möglich (vgl. Kap. 8.4.1.4). Die Stellplatzflächen werden jedoch, mit Ausnahme der Fahrgassen, aus Minimierungsründen versiegelungsarm (offenfugiges Pflaster etc.) gestaltet.

Die medienseitige Versorgung (Telekommunikation, Elektrizität, Gas etc.) kann ebenfalls über die vorhandenen Netze erfolgen, die in das Gebiet hinein auszudehnen sind. Regelungen hierüber wird im einzelnen jeweils der abzuschließende Erschließungs-/Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und den Trägern der jeweiligen Versorgung respektive der Stadt Trier und SWT beinhalten. Hierin erfolgen auch Regelungen hinsichtlich des Umganges mit den entstehenden Kosten.

Die Vorabstimmung der Planung hinsichtlich vorbeugendem Brandschutz mit der zuständigen Feuerwehr hat stattgefunden. Die Brandbekämpfung kann durch im Verfahren der Baugenehmigung verbindlich zu fixierenden Maßnahmen ausreichend sichergestellt werden. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Anfahrtswege für Feuerwehr und Rettungsdienste, die ausreichende Ausstattung mit Flucht- und Rettungswegen als auch im Hinblick auf die Löschwasserbereitstellung.

Weitergehender Regelungen und Erläuterungen bedarf es an dieser Stelle derzeit nicht.

10. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Flächen, auf denen die beabsichtigte Bebauung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes erfolgen soll, im Eigentum des Vorhabenträgers stehen.

11. Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und die Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Trier keine Kosten. Der Vorhabenträger wird die Kosten vollständig übernehmen. Gleiches gilt für die Maßnahmen an der inneren Erschließung.

Die Baumaßnahmen auf den Sondergebietsflächen werden die Stadt Trier ebenfalls nicht mit Kosten belasten, da sie nicht von ihr ausgeführt werden.

Für die neu zu errichtenden Straßenteile sowie für die Pflege der neu anzupflanzenden Bäume an diesen Straßen entstehen der Stadt zunächst keine Straßenbaulasten und Unterhaltungslasten sowie auch nicht die Verkehrssicherungspflicht. Diese Anlagen verbleiben im Privateigentum. Wird die Stadt Trier zu einem späteren Zeitpunkt von der vertraglich noch zu vereinbarenden Option Gebrauch machen und Teile der privaten Verkehrsflächen mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Trier von der Eigentümergemeinschaft zwecks öffentlicher Widmung erwerben, gehen für diese Flächen auch die Unterhaltungslasten und die Verkehrssicherungspflicht an die Stadt Trier über.

Diese Begründung wird gem. § 9 Abs. 8 BauGB dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 71 „Nahversorgungszentrum Trier - West“ beigefügt.

Trier, im November 2007

gez. S. Kaes-Torchiani
Beigeordnete

Anlage: Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgelegten Anregungen, jeweils versehen mit einer Stellungnahme, wie in der weiteren Planung damit umgegangen wurde. Die Anlage ist Teil der Begründung.

12. Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgelegten Anregungen, jeweils versehen mit einer Stellungnahme

Nr.	Kurzfassung der Stellungnahme	Stellungnahme des Planers in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt
1.0	Planungsgemeinschaft Region Trier vom 03.08.2006	
	Nach derzeitigem Stand des ROPneu liegt das Vorhaben in einem geplanten Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Landschaftsbild und in einem geplanten Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Fremdenverkehr besonders berücksichtigt werden.	Die Folgenutzung von ehemaligen Bahnanlagen in Verbindung mit einer Gewerbebrache ist als Flächenrecycling grundsätzlich städtebaulich sinnvoll. Konflikte mit Belangen von Erholung und Fremdenverkehr sind nicht erkennbar. Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.
2.0	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice vom 07.08.2006	
	<p>Die Hochspannungsfreileitung mit Mast sei nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes darzustellen.</p> <p>Das Baufenster solle im Schutzstreifen der Leitung mit einer Bauhöhe von maximal 142,00 m ü. NN aus gewiesen werden; die Gebäude sollen dort eine Bedachung nach DIN 41 02 erhalten.</p> <p>Um den Mast 98 soll eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich könne jedoch als Feuerwehr- und LKW-Umfahrt genutzt werden. Der Mast soll durch geeignete Maßnahmen vor Anfahen geschützt werden.</p> <p>In den Bebauungsplan soll der Hinweis aufgenommen werden, wonach Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer RWE zuzusenden sind.</p>	Leitung, Mast sowie Schutzstreifen wurden gemäss der nebenstehenden Stellungnahme in der Planurkunde mit den entsprechenden Hinweisen vermerkt. Die zulässige Gebäudehöhe unterhalb des Leitungsverlaufes wird beachtet.
3.0	Rheinisches Landesmuseum Trier vom 10.08.2006	
	Das Gelände berge nach Erkenntnissen, die bei früheren archäologischen Untersuchungen und historischen Forschungen gewonnen wurden mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Funde.	Der Hinweis wurde in der Planurkunde vermerkt.
4.0	Polizeipräsidium Trier vom 21.08.2006	
	Durch die Anlage des Nahversorgungszentrums sei in diesem Bereich und den An- und Abfahrtswegen ein höheres Verkehrsaufkommen absehbar.	Die angeregte Verkehrsregelung durch Abbiegestreifen und Markierung kann durchaus umgesetzt werden. Eine solche ist jedoch nicht

Nr.	Kurzfassung der Stellungnahme	Stellungnahme des Planers in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt
	<p>Während die Ausfahrt der Kunden in Richtung Trier-Euren weitgehend unproblematisch verlaufen dürfte, stellten sich die Verkehrsströme in Fahrtrichtung Nord problematischer dar. Es wird um Prüfung gebeten, ob im Bereich der Bahnrampe / Einmündung Eisenbahnbrücke die Verkehrssituation durch entsprechende Fahrstreifenmarkierungen / Abbiegespuren deutlicher gestaltet werden könne. Aufgrund des geringen Linksabbiegeverkehrs sei dies bislang unproblematisch gewesen.</p> <p>Der vorgenannte Bereich Bahnrampe / Eisenbahnbrücke sei offensichtlich nicht in die gutachterlichen Leistungsfähigkeitsnachweise für die äußere Erschließung des Plangebietes einbezogen worden.</p> <p>Die Kreuzung Hornstraße / Martinerfeld / Kölner Straße sei eine Unfallhäufungsstelle aufgrund der unübersichtlichen Verkehrsführung. Die umgehende Umsetzung der seit Jahren von der Verkehrsunfallkommission der Stadt Trier und der Polizei geforderten Maßnahmen zur Entschärfung der Unfallsituation wird angemahnt.</p>	<p>Gegenstand des förmlichen B-Planverfahrens. Hierüber wird an anderer Stelle beraten und entschieden.</p> <p>Ziel und Aufgabenstellung der Verkehrsuntersuchung war im übrigen nicht eine sogenannte „Verfolgungszählung“, sondern durch die Erhebungen und Bewertungen sollte die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Eurerer Straße / Hornstraße und Zufahrt Nahversorgungszentrum in der Eurerer Straße betrachtet und unter Zugrundelegung der Planung bewertet werden. Eine Betrachtung hinsichtlich der Eisenbahnbrücke bzw. der hier anstehenden Verteilung war nicht Ziel der ursachenbedingten Gesamtverkehrsuntersuchung aus dem künftigen Nahversorgungszentrum.</p> <p>Die angesprochene Verkehrsproblematik im Bereich Hornstraße / Martinerfeld / Kölner Straße ist Teil innerstädtischer Verkehrsprobleme, die nicht Gegenstand einer Aufgabenlösung des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein kann.</p>
5.0	DB Services Immobilien GmbH vom 28.08.2006	
	<p>Unter Beachtung von Hinweisen, die in einer Anlage zum Schreiben vom 28.08.2006 einzeln aufgelistet werden, bestehen gegen die Planung keine Bedenken.</p>	<p>Den Hinweisen und Vorgaben wird Rechnung getragen. So ist z.B. entlang der gesamten gemeinsamen Grenze des Vorhabengebietes mit Bahnanlagen eine Schutzplanke mit geeignetem Blendschutz vorgesehen. Ein Regelquerschnitt der inneren Verkehrserschließung wurde durch das Ingenieurbüro Boxleitner hierzu erstellt. Schutz - und Sicherungsmaßnahmen an Bahnanlagen, Kabel und Oberleitungsteilen werden durch eine interne Abstimmung im Zuge der Bauausführung Rechnung getragen. Anfallende Oberflächenwässer werden durch eine Bordanlage vom Bahngelände ferngehalten und innerhalb der Vorhabenfläche zur Ableitung gebracht.</p>
6.0	Landes-Aktions-Gemeinschaft LAG vom 15.08.2006	
	Nach Demontage der Gleise des Güterbahnhofs	Der Plangeltungsbereich wurde nach Süden auf den

Nr.	Kurzfassung der Stellungnahme	Stellungnahme des Planers in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt
	Trier-West habe sich auf dem Areal eine bescheidene Grünfläche entwickelt. Eine Kompensation hierfür mit ein paar Bäumen in solitärer Stellung auf dem Parkplatz sei nicht ausreichend. Es solle versucht werden, wenigstens in der südlichen Verlängerung des Plangebietes einen Ausgleich zu schaffen.	dortigen Grundbesitz des Maßnahmenträgers (Bauherrengemeinschaft) ausgedehnt. Dort wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die als artenreiche Wiese mit Hochstamm Begrünung durch den Maßnahmenträger anzulegen und zu unterhalten ist.
7.0	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald vom 13.08.2006	
	<p>Es solle versucht werden, südlich an das Plangebiet anschließend eine Kompensationsfläche zu entwickeln.</p> <p>Zumindest sei es gut, wenn das Dach des geplanten Supermarktes begrünt würde. Das lange Gebäude im Südwesten des Plangebietes müsse daraufhin überprüft werden, ob es als Fledermausquartier dient.</p>	<p>Südlich an das bisherige Plangebiet angrenzend wurde auf dem Grundbesitz des Maßnahmenträgers eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Entwicklung einer artenreichen Wiese mit Hochstammstrukturierung festgesetzt.</p> <p>Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Anregung enthält keine qualifizierte und nachvollziehbare Begründung für die Forderung nach einer Dachbegrünung. Derzeit kommt eine Dachbegrünung für den Vorhabenträger wegen der hohen Aufwendungen im Verhältnis zum Nutzen nicht in Frage.</p> <p>Mit Sommerquartieren von Fledermäusen ist in der ehemaligen Wartungshalle wegen der extremen gebäudeklimatischen Schwankungen nicht zu rechnen. Für Winterquartiere fehlen die physischen Voraussetzungen (ungestörte hinreichend große Keller mit Spaltöffnungen).</p>
8.0	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft vom 10.08.2006	
	<p>In wasser-, abfall- und bodenschutzrechtlicher Hinsicht wurde eine entsprechende Stellungnahme an das Bauverwaltungsamt der Stadt Trier mit Datum 07.08.2006 abgegeben. Es wird um entsprechende Beachtung gebeten.</p> <p>Zusammenfassend stellt das Bauverwaltungsamt fest, dass entsprechende Sanierungsmaßnahmen – bis auf den kleinräumigen Bereich / Schwerpunkt um RKB 150 wegen der BTEX-Konzentrationen – nicht erforderlich seien. Die Maßnahmen können bis zum Beginn der beabsichtigten Bauaktivitäten zurückgestellt werden, wobei dann Ausschachtungsmaßnahmen erforderlich würden. Gleichwohl solle die dortige Grundwassersituation wegen LHKW-Konzentrationen im Auge behalten und nicht außer Acht gelassen werden. Es wird demzufolge die unbedingte Erhaltung der 3 vorhandenen Grundwasserpegel für erforderlich erachtet, um ein, zunächst auf einen Zeitraum von 4 bis 5 Jahren befristetes Grundwassermonitoring</p>	Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet und an die Maßnahmenträger im Baugebiet weitergeleitet. Die Maßnahmen werden im übrigen noch vertraglich vereinbart.

Nr.	Kurzfassung der Stellungnahme	Stellungnahme des Planers in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt
	<p>durchzuführen. Dem Maßnahmenträger wird aufgegeben, die Baureifmachung der dortigen Liegenschaft auf die Maßgaben der durchgeführten Altlastenerkundung zu stützen und die Überwachungen Fachplanleitung einem qualifizierten und fachkundigen hydrogeologischen Gutachter zu übertragen. Der Erhalt der vorhandenen Grundwasserpegel muss sichergestellt werden.</p>	
9.0	Stadtwerke Trier Verkehrs-GmbH vom 09.08.2006	
	<p>Es erfolgen zunächst Hinweise zur ÖPNV Einbindung des Planbereiches in die Liniennetze der SWT Verkehrs-GmbH.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Haltestelle in Richtung Innenstadt im Zuge der Baumaßnahmen um ca. 30,00 m in Richtung Stadt zu verlegen, um den Gefahrenpunkt Hornstraße / Eurener Straße mit dem dortigen Fußgängerüberweg zu entschärfen. Außerdem biete die Verlegung der Haltestelle die Möglichkeit der Bedienung durch die Linie 2.</p> <p>Es wird auf den bestehenden Gefahrenpunkt des Nahversorgungszentrums Hornstraße hingewiesen, da dort separate Abbiegespuren nicht gebaut wurden. Zur Vermeidung einer ähnlichen Situation solle im Bereich des neuen Nahversorgungszentrums dem stärkeren Verkehrsaufkommen insbesondere durch Abbiegespuren Rechnung getragen werden.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die eventuelle Verlegung der Bushaltestelle ist – soweit eine solche in Betracht kommt – Teil der äußeren Erschließungsmaßnahmen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegen sind. Die Verlegung der Bushaltestelle stellt in sich jedoch eine Beeinträchtigung der verkehrlichen Abläufe in den Knotenpunkten Kreuzung Hornstr. / Eurener Straße / Trierweilerweg und Einbindung des Nahversorgungszentrums dar. Die Verlegung der Bushaltestelle kann, wenn sie zur Ausführung kommen sollte, nur in Abstimmung mit den angesprochenen Knotenpunkten gelöst werden.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und kann, bei Bedarf, im Zuge der Markierungsmaßnahmen in der Eurener Straße Berücksichtigung finden.</p> <p>Maßnahmen der äußeren Erschließung finden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zumindest durch Markierungsmaßnahmen auf der Eurener Straße / Bahnrampe statt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird im Zuge der äußeren Erschließungsmaßnahmen zumindest durch Markierungsmaßnahmen außerhalb des B-Planverfahrens beachtet.</p>
10.0	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz vom 31.08.2006	
	<p>Neben dem großflächigen Einzelhandel sollen in dem betreffenden Gebiet auch kleinflächiger Einzelhandel, Schank- und Speisegaststätten, Themengastronomie sowie bestimmte Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zulässig sein. Damit handele es sich nicht mehr um ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO, sondern um ein solches nach § 11 Abs. 2 BauNVO.</p> <p>Soweit Flächen überplant werden, die noch der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung</p>	<p>Die Festsetzung des Sondergebietes wurde nunmehr auf § 11 Abs. 2 BauNVO gestützt. Das sonstige Sondergebiet wird weiterhin als Einkaufszentrum, die Themengastronomie im Obergeschoss nun als Teilsondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt .</p> <p>Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken wurde durch die Eigentümergemeinschaft im Plangebiet</p>

Nr.	Kurzfassung der Stellungnahme	Stellungnahme des Planers in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt
	<p>unterliegen, ist deren Entwidmung bis zur abschließenden Beschlussfassung über den Bebauungsplan sicherzustellen, bzw. der zeitnahe Wegfall der eisenbahnrechtlichen Zwecksbestimmung nachvollziehbar zu dokumentieren.</p> <p>Hinsichtlich der Umweltprüfung wird angeregt, zur Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen im Planungsfall eine gutachterliche Erstbeurteilung einzuholen. Es sei von spezifischen maßgebenden Belastungen von bis zu ca. 900 FZ/h (Zu- und Abfluss) auszugehen.</p>	<p>beantragt und steht auch in Aussicht. Bis zu einem eventuellen Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Freistellung von Bahnbetriebszwecken für den Plangeltungsbereich erfolgt ist. Unabhängig davon kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von dem Instrument des bedingten Baurechtes gem. § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden. Eine Kollision zwischen Bauplanungs- und Fachplanungsrecht kann somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird im Planverfahren beachtet.</p> <p>Dem muss insofern widersprochen werden, als durch das neue Nahversorgungszentrum im Maximalfall eine stündliche Belastung an PKW-Einheiten von 415 Kfz/h im Tageszeitraum und in der maximalen Nachtstunde von nur 120 Kfz/h ausgehen wird. Sicherlich ist durch die zusätzliche Verkehrsbelastung mit einer Zunahme der Emissionen zu rechnen. Nach den einschlägigen Richtlinien ist jedoch eine sog. ‚gutachterliche Erstbeurteilung‘ nicht relevant. Früher zulässige ‚vereinfachte‘ Berechnungen der Schadstoffemissionen sind durch geltendes EU-Recht nicht zulässig. Eine detaillierte Prognose ist aber im Hinblick auf die Gesamtbelastung der Stadt Trier, der hier vorherrschenden topographischen Verhältnisse, der maßgeblichen Windrosen und auf Grund der geringen Verkehrszunahmen, welche im übrigen im wesentlichen nur als eine Verlagerung der Gesamtsituation zu bewerten ist (das Nahversorgungszentrum wird aller Voraussicht nach keinen großräumigen Einzugsbereich aufweisen) unter Abwägung aller vorgenannter Einflüsse und Vorgaben unverhältnismäßig im Hinblick auf den Untersuchungsaufwand und auf Grund der zu erwartenden Ergebnisse auch entbehrlich.</p>
11.0	IHK Trier und Einzelhandelsverband vom 28.08.2006	
	<p>Die geplanten Ansiedlungsvorhaben entsprechen zusammenfassend den raumordnerischen Grundsätzen und werden keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen. Dies gelte jedoch nur, sofern sichergestellt sei, dass auch in Zukunft mögliche Einzelhandelsnutzungen des Areals auf nicht - innenstadtrelevante bzw. ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt bleiben.</p>	<p>Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen die zulässige bauliche und sonstige Nutzung im Plangeltungsbereich dauerhaft sicher.</p>
12.0	BUND vom 03.09.2006	
	Ein Versiegelungsdefizit solle durch Anpflanzen von	<u>Zu) Entsiegelung – Versiegelung:</u>

Nr.	Kurzfassung der Stellungnahme	Stellungnahme des Planers in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt
	<p>Grün ausgeglichen werden.</p> <p>Seltene Pflanzen, interessante Populationen der Insektenwelt bzw. Fledermäuse, auch Reptilien können sich evtl. finden lassen. Dieses sollte kartiert werden.</p> <p>Es sei davon auszugehen das auch noch lokale Kontaminationen vorliegen, die bei den bisherigen Untersuchungen noch nicht entdeckt wurden. Eine gutachterliche Begleitung bei den Tiefbaumaßnahmen wird angeregt. Die CKW-Belastung im Grundwasser solle auf deren Ursache weiter erkundet werden. Die Verträglichkeit der Nutzung einer solchen Fläche mit einem Lebensmittelmarkt wird in Frage gestellt.</p> <p>Oberflächenwässer sollten aufgefangen und gesammelt werden. Damit könne z.B. ein Brunnen als Blickfang errichtet werden.</p> <p>Die Planung der Verkehrssituation dürfe nicht zu einer Erhöhung der Unfallträchtigkeit führen (Anregung: Kreisel).</p> <p>Eine Aussenbegrünung der Bebauung (Fassaden- und Dachbegrünung) wird angeregt – desweiteren Grünflächen mit Begegnungsmöglichkeiten.</p> <p>Dem Regionalen Energiekonzept solle Rechnung getragen werden (Vorschlag: Solarzellen auf den großflächigen Dächern).</p> <p>Die Vorstellungen der Bürgerbeteiligungen sollen konkret im Planungsbeitrag aufgelistet werden.</p>	<p>Den Anregungen wurde durch eine detaillierte Flächen-Bilanzierung in Verbindung mit Anpflanzungsfestsetzungen gefolgt.</p> <p><u>zu) Kartierung Pflanzen und Tiere:</u> Die Bestandsaufnahme durch einen sachkundigen Landschaftsplaner enthält Hinweise auf kennzeichnende Pflanzen und Tiere; darüber hinaus ergaben sich keine planungsrelevanten Hinweise auf Pflanzen und Tiere, deren Populationen durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnten, was das Erfordernis einer weitergehenden detaillierten Kartierung gerechtfertigt hätte. Die UP enthält bereits Hinweise für eine schonende Beräumung des Geländes (z. B. Vorgehen von West nach Ost).</p> <p><u>zu) Altlasten:</u> Die genannten Aspekte wurden in der UP bereits berücksichtigt. Im übrigen erfolgen vertragliche Regelungen zum weiteren Umgang mit den Altlasten.</p> <p><u>zu) Wasserspeicher und Brunnenanlage:</u> Die angesprochen Aspekte sind Details der Freiraumplanung, über die an anderer Stelle zu entscheiden ist.</p> <p><u>zu) Unfallgefahr Verkehrssituation:</u> Die angesprochenen Aspekte wurden gutachterlich untersucht, die Nachweise einer geordneten Verkehrsführung bezogen auf das Vorhaben sind erbracht. Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden die daraus resultierenden Maßnahmen festgesetzt, für die Zufahrt zum Plangebiet werden diese vertraglich geregelt. Über weitere Maßnahmen (z.B. den Bau eines Verkehrskreisels) ist an anderer Stelle zu entscheiden.</p> <p><u>zu) Forderung Dach- und Fassadenbegrünung, Aufenthaltsqualität Freiraum:</u> Die angesprochenen Aspekte wurden entsprechend dem Planungsfortschritt bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung teilweise berücksichtigt. Des weiteren wird auf die Ausführungen zu Wasserspeicherung verwiesen</p> <p><u>zu) Regenerative Energieversorgung:</u> Der Anregung einer Verwendung von Solarzellen wurde nicht gefolgt, da konstruktive Gründe und Nutzungsaspekte dem entgegen stehen.</p> <p><u>zu) Bürgerbeteiligung:</u> Die Dokumentation der Bürgerbeteiligung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.</p>

Nr.	Kurzfassung der Stellungnahme	Stellungnahme des Planers in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt
13.0	SWT vom 04.09.2006	
	<p><u>Entwässerung:</u> Die SWT weisen auf die teilweise bahneigenen Anlagen hin und liefern Vorgaben für die weiteren entwässerungstechnischen Maßnahmen wie: Mittlerer Abflussbeiwert des Gebietes mit einem Befestigungsgrad von ca. 40 %. Der hieraus resultierende zulässige Abfluss bei einer Gesamfläche von 2,265 ha am Anschlusspunkt an das städtische Kanalnetz betrage somit max. 182 l/s. Auf Grund der vorhandenen innerstädtischen Abflussleistungen und den aus dem B-Plan erkennbaren vorgesehenen Versiegelungsgrad von ca. 92 % dürfe es nicht zu einer Abflussverschärfung kommen. Die anfallenden Mehrwassermengen müssten zurückgehalten werden.</p> <p>Im Weiteren Abschnitt der Stellungnahme weisen die SWT aus wirtschaftlichen Gründen darauf hin, dass sowohl die Versickerungseigenschaften als auch die Zulässigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser (Kontamination im Untergrund) zu prüfen sei und hierzu gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen sind.</p> <p><u>Versorgung:</u> Die SWT weisen auf private Versorgungs- und Messeinrichtungen (Wasserversorgung) im Einmündungsbereich hin In einem weiteren Abschnitt weisen die SWT auf die durch das geplante Nahversorgungszentrum verursachte notwendige Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes in Punkto Gas, Wasser und Strom sowie die erforderliche ‚öffentliche‘ Beleuchtung hin. Zwecks konkretisierter Trassenlage muss eine Leitungs koordinierung stattfinden. Zur Sicherstellung der Versorgung ist im Einmündungsbereich zur eurerer Straße eine Stationsfläche von ca. 4,50 / 6,00 m auszuweisen.</p>	<p>Die getroffenen Vorgaben wurden zur Kenntnis genommen und den detaillierten Entwässerungsplanungen zu Grund gelegt.</p> <p>Den Anregungen wurde gefolgt. Sollte sich die Zulässigkeit und/oder die Versickerungseigenschaft durch eine Detailuntersuchung nicht herausstellen kann und wird das anfallende Niederschlagswasser nicht der Versickerung zugeführt werden können.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden in der weiteren Fachplanungen entsprechend berücksichtigt. Dies erfolgt auch im Hinblick auf die dingliche Sicherung der Verkehrserschließung. Die Trafostation wurde planerisch festgesetzt.</p>
14.0	Eisenbahn – Bundesamt vom 05.09.2006	
	<p>Es müsse durch die Planung die Standsicherheit der Bahnanlagen gewährleistet bleiben sowie eine Beeinträchtigung der Entwässerung des Bahnkörpers vermieden werden. Anpflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und Schutzmaßnahmen gegen von Verkehrswegen abkommende KFZ auf Bahnanlagen seien zu ergreifen.</p>	<p>Die Anregungen werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Sie wurden an den Maßnahmenträger im Plangebiet weitergeleitet. Baumpflanzungen sind nur unter Beachtung eines Mindestabstandes von 11,0 m zu Bahnanlagen vorgesehen.</p> <p>Der Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken</p>

Nr.	Kurzfassung der Stellungnahme	Stellungnahme des Planers in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt
	Das Fachplanungsrecht der Bahn genießt Vorrang vor der Bauleitplanung (§38BauGB).	(Entwidmung) wurde für das Plangebiet gestellt. Die Entwidmung steht in Aussicht. Unabhängig davon kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von dem Instrument des bedingten Baurechtes gem. § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden. Eine Kollision zwischen Bauplanungs- und Fachplanungsrecht kann somit ausgeschlossen werden.