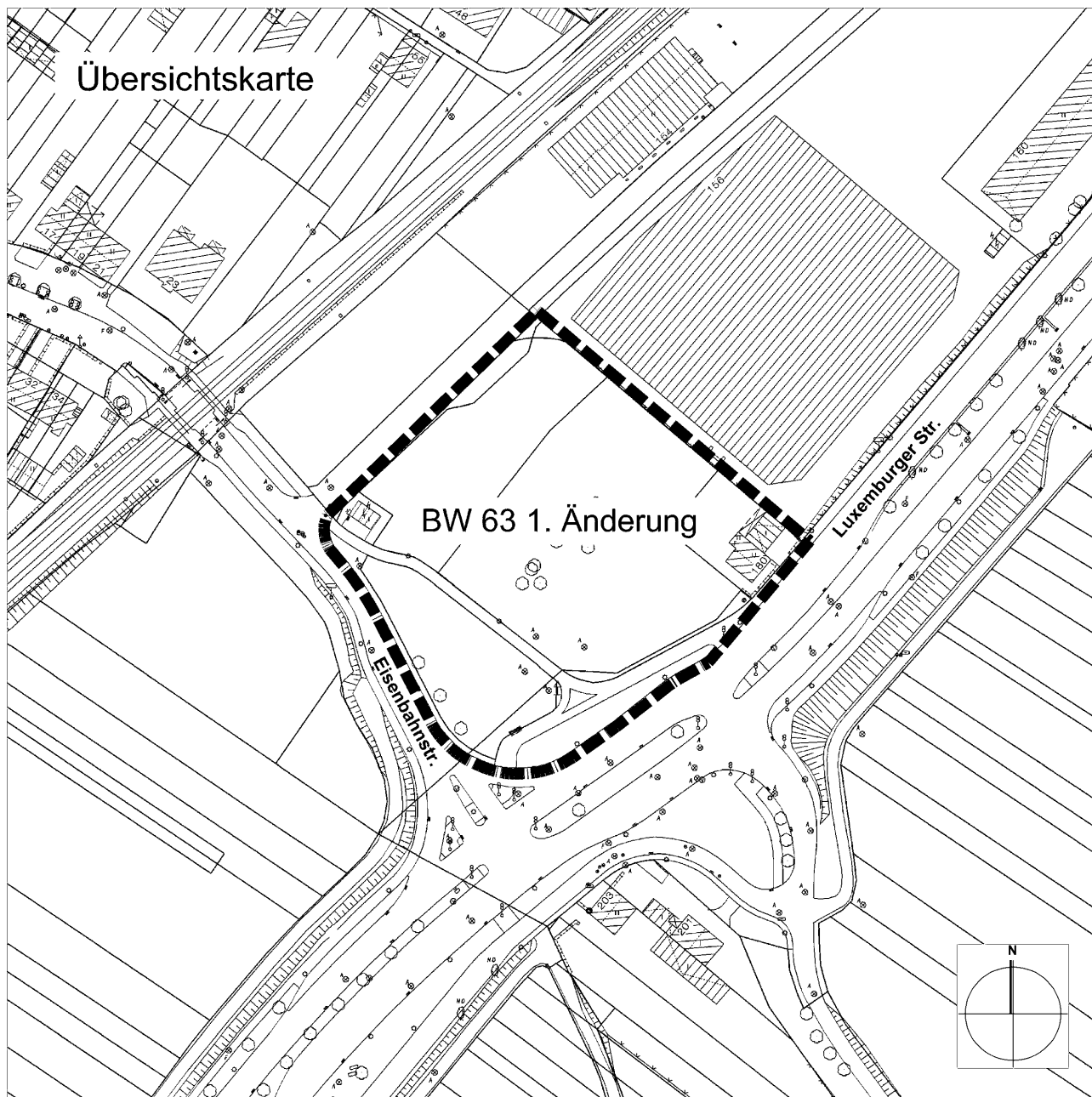


STADT TRIER

BEBAUUNGSPLAN BW 63 „KASERNE BERTARD“

1. ÄNDERUNG

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Trier, Stand 05/2006 (Satzungsbeschluss)

Bearbeitung: Stadtplanungsamt



INHALT

1	Planungsanlass	1
2	Bestehendes Planrecht / Planverfahren	1
3	Beschreibung des Plangebietes	2
3.1	Lage und Größe / Räumlicher Geltungsbereich	2
3.2	Nutzung des Plangebietes und der Randbereiche	2
3.3	Erschließung des Plangebietes	3
3.3.1	Verkehrliche Erschließung	3
3.3.2	Ver- und Entsorgung	3
4	Übergeordnete Vorgaben	3
4.1	Raumordnung und Landesplanung	3
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Einzelhandelskonzept der Stadt Trier	5
5	Umweltprüfung	5
6	Planungsziele	6
7	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.2.1	Grundflächenzahl	10
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	10
7.3	Flächen für Nebenanlagen.....	11
7.4	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	11
7.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	11
7.6	Versorgungsflächen	12
7.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
7.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
7.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen sowie gestalterische Anforderungen	14
7.9.1	Befestigung der Kfz-Stellplätze	14

7.9.2	Begrünung der Kfz-Stellplätze	14
7.9.3	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	15
7.9.4	Zeichnerisch festgesetzte Einzelbäume	15
7.9.5	Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randgehölzstreifen.....	16
7.9.6	Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „straßenbegleitendes Grün“	16
7.10	Örtliche Bauvorschriften.....	16
8	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	17
9	Auswirkungen der Planung	17
9.1	Versorgung	17
9.2	Verkehr / Immissionsschutz.....	17
9.3	Orts- und Landschaftsbild	18
9.4	Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans - allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG mit integrierter Landschaftsplanung	19
9.4.1	Vorhandene Auswirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum sowie gegenwärtig planungsrechtlich zulässige Vorhaben....	19
9.4.2	Landespflegerische Zielvorstellungen zur 1. Änderung des BW 63	21
9.4.3	Mögliche Auswirkungen der Planung auf Menschen und Umwelt.....	21
10	Bodenordnende Maßnahmen	22

1 Planungsanlass

Planungsanlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 63 „Kaserne Bertard“ ist die Schaffung von Planrecht für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung auf dem noch unbebauten Eckgrundstück Luxemburger Straße / Eurener Straße. Zudem sollen die im Sondergebiet zulässigen Fachmärkte hinsichtlich des Umfangs der Randsortimente beschränkt werden.

Der Eigentümer des Eckgrundstücks Luxemburger Straße / Eurener Straße beabsichtigt die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters, einer Bäckerei und eines Getränkemarktes. Die genannten nahversorgenden Betriebe wären auf der Grundlage des Bebauungsplanes BW 63, welcher nahversorgungsrelevante Sortimente ausschließt, nicht zulässig. Die Nahversorgung des Stadtteils Euren mit ca. 3.800 Einwohnern erfolgt derzeit vorrangig über einen Lebensmittelmarkt in der Greilerstraße. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse an diesem Standort und fehlender Standortalternativen im Ortskern Eurens ergibt sich das Erfordernis, einen neuen Standort zu entwickeln, welcher den betriebswirtschaftlichen Anforderungen von Lebensmittelmärkten (gute Verkehrsanbindung, ausreichende Grundstücksgröße) bei gleichzeitig größtmöglicher Nähe zur Wohnbevölkerung Eurens Rechnung trägt. Mit der Schaffung eines neuen Standortes für den Lebensmitteleinzelhandel im Bereich der Eisenbahnstraße zwischen Bahnlinie und Luxemburger Straße soll die Versorgung des Stadtteils Euren langfristig gesichert werden.

Die Beschränkung der Randsortimente von Fachmärkten entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Trier und soll insbesondere Unverträglichkeiten mit der Innenstadt Triers vermeiden.

2 Bestehendes Planrecht / Planverfahren

Das Plangebiet ist in dem seit 21.04.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan BW 63 „Kaserne Bertard“ als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit genauer Definition der zulässigen Fachmärkte festgesetzt. Zugelassen sind

- Möbelmärkte,
- Bau- und Heimwerkermärkte,
- Gartencenter,
- Automärkte,
- Tapeten-, Teppich- und Dekomärkte,
- Heizungs- und Sanitärmärkte.

Eine Regelung zur Beschränkung der Randsortimente ist nicht enthalten. Nahversorgende Lebensmittelmärkte sind nach dem Bebauungsplan BW 63 nicht zulässig, auch wenn sie die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschreiten.

Die vorliegende Planänderung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 31.10.2001 eingeleitet. Gemäß § 244 Abs. 1 BauGB gelten für das Planverfahren somit die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 63 „Kaserne Bertard“ umfasste bis einschließlich der öffentlichen Auslegung vom 28.12.2005 bis 30.01.2006 zum einen das noch unbebaute Grundstück

Ecke Luxemburger Straße / Eisenbahnstraße (ehemals SO1) sowie zum anderen das nordöstlich angrenzende bebaute Grundstück (ehemals SO2). Zwischenzeitlich wurde das Verfahren aufgrund unterschiedlicher Problemstellungen und Regelungserfordernisse in zwei Teilbereiche getrennt. Das bebaute Grundstück (derzeit temporärer großflächiger Einzelhandel der Firma Ratio) ist nun Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes BW 63 „Kaserne Bertard“, das noch unbebaute Grundstück Ecke Luxemburger Straße / Eisenbahnstraße ist alleiniger Gegenstand der 1. Änderung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 63 „Kaserne Bertard“ sind von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den beteiligten Naturschutzverbänden sowie von Privaten Anregungen eingegangen. Die hieraus resultierenden Planänderungen im Bereich des Grundstücks Luxemburger Straße / Eisenbahnstraße sind redaktioneller bzw. klarstellender Natur. Auf Anregung der Verwaltung wird darüber hinaus die Zufahrt im Bereich der Eisenbahnstraße von 6 m auf 10 m verbreitert, um eine Optimierung des Verkehrsablaufs zu erreichen.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Größe / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Trier-Euren im Kreuzungsbereich Eisenbahnstraße / Luxemburger Straße (B 49) angrenzend an das bebaute Gebiet der ehemaligen Kaserne Bertard. Es befindet sich in der Gemarkung Euren, Flur 20 und weist eine Größe von ca. 0,85 ha auf. Die genauen, parzellenscharfen Grenzen der Bebauungsplanänderung können der zugehörigen Planzeichnung (M 1:500) entnommen werden.

3.2 Nutzung des Plangebietes und der Randbereiche

Der Planbereich ist im Kreuzungsbereich Luxemburger Straße / Eisenbahnstraße noch unbebaut, lediglich an der südwestlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich eine Transformatorstation der Stadtwerke Trier, die auch weiterhin bestehen bleibt. Am nordöstlichen Gebietsrand an der Luxemburger Straße existiert ein Wohnhaus. Die nach Norden angrenzende Fläche ist mit einer Halle bebaut, die ursprünglich für einen Baumarkt vorgesehen war und derzeit temporär dem großflächigen Einzelhandel der Firma Ratio dient.

Das ehemalige Kasernengelände Bertard hat in den letzten Jahren eine Umstrukturierung erfahren. Hier haben sich zahlreiche Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen aus unterschiedlichen Bereichen angesiedelt. In den ehemaligen, mittlerweile sanierten Kasernengebäuden sind insbesondere Dienstleistungsunternehmen des Gesundheitswesens / Rehabilitation, Versicherungen, Personaldienstleistungen und auch Gastronomie (Pizzeria) ansässig, im südlicheren Teilbereich in Richtung Eisenbahnstraße befinden sich v.a. Betriebe des Kfz-Gewerbes.

Das Gebiet wird durch drei Straßen begrenzt. Die Luxemburger Straße (B 49) im Südosten, die Eisenbahnstraße im Südwesten sowie eine parallel zur Luxemburger Straße verlaufende Planstraße im Nordwesten, die lediglich Erschließungsfunktion für das Kasernengelände übernimmt. Das Gebiet wird derzeit von einem Fuß- / Radweg gequert, der die Verbindung zwischen der Ortslage Euren sowie dem Moseluferbereich bzw. der weiterführenden Radwegeverbindungen Richtung Innenstadt bzw. Trier-Zewen herstellt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BW 63, nordöstlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung, liegt im ehemaligen Kasernenbereich (Konversionsgelände). Nach Aufgabe

der Nutzung der Bertard-Kaserne durch die französischen Streitkräfte wurde noch von der damaligen Bezirksregierung Trier eine Gefahrerforschungsuntersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden verschiedene Teilflächen als potentielle Verdachtsbereiche für aus der vorherigen militärischen Nutzung resultierende Verunreinigungen ermittelt. Diese wurden zwischenzeitlich alle fachgutachterlich untersucht und soweit erforderlich saniert. Für die übrigen Verdachtsbereiche ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 63, der außerhalb des eigentlichen Konversionsgeländes liegt, gibt es keine Verdachtflächen für Altablagerungen.

3.3 Erschließung des Plangebietes

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der B 49 (Luxemburger Straße) ist das Plangebiet sehr gut erreichbar. Von der Luxemburger Straße ist sowohl Rechts- als auch Linksabbiegeverkehr in die Eisenbahnstraße möglich. Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die von der Eisenbahnstraße abzweigende interne Erschließungsstraße (parallel zur Luxemburger Straße) bzw. unmittelbar über die Eisenbahnstraße. Die Eisenbahnstraße mit straßenbegleitenden Fuß- / Radwegen stellt die Hauptverbindung zur Ortslage von Euren her. Eine separate Fuß- / Radwegeverbindung quert derzeit noch das Plangebiet. Im Zuge der Erschließung des Eckgrundstückes soll jedoch eine Verlegung parallel zur Eisenbahnstraße (getrennt durch einen großzügigen Grünstreifen) erfolgen, da nur eine zusammenhängend nutzbare Fläche für potenzielle Investoren logistisch sinnvoll ist und ökonomisch erschlossen und vermarktet werden kann.

Die ÖPNV-Anbindung des Gebietes ist durch die Linien 3, 11 und 40 der Stadtwerke Trier in Richtung Zewen sowie in Richtung Innenstadt gegeben. Eine Haltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich Luxemburger Straße / Eisenbahnstraße.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

Gas-, Wasser-, Stromversorgung

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch bereits voll erschlossen. Die das Gebiet querenden Leitungen werden durch Eintragung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger gesichert. Für das noch unbebaute Grundstück sind lediglich die privaten Grundstücksanschlüsse herzustellen. Im Gebiet befindet sich eine Transformatorenstation der Stadtwerke, die durch Festsetzung einer Versorgungsfläche planungsrechtlich gesichert wird

Abwasserentsorgung

Im Plangebiet sind bereits flächendeckend Mischwasserkanäle verlegt. Das Abwasser wird dem Hauptklärwerk in der Metternichstraße zugeleitet. An dieser Konzeption soll auch weiterhin festgehalten werden.

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung, die für die Stadt Trier im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes von Bedeutung sind, sollen nachstehend zusammengefasst wiedergegeben werden. Dabei kann allge-

mein darauf hingewiesen werden, dass die im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier (RROP) niedergelegten Ziele der Raumordnung recht allgemein gehalten sind und insoweit keinen konkreten räumlichen Bezug zum Plangebiet haben. Für die Planänderung relevante Aussagen des RROP sind im Wesentlichen folgende:

Strukturräumlich betrachtet liegt die Stadt Trier im „**Mittelbereich Trier**“ (Gestaltungsraum mit Verdichtungsansätzen), der in seiner wirtschaftlichen und infrastrukturellen Leistungsfähigkeit zu sichern und auszubauen ist. Im System der zentralen Orte kommt der Stadt Trier die Funktion eines **Oberzentrums** zu. Sie hat die Region insoweit mit hochwertigen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs zu versorgen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen zu errichten. Ausnahmsweise können auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierten Lagen zugelassen werden. Dies setzt jedoch voraus, dass es sich um Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten handelt, die aufgrund ihrer fachlichen Spezialisierung auf große Ausstellungs- und Verkaufsflächen sowie aufgrund ihrer Vertriebsform auf Standorte mit guter Pkw-Erreichbarkeit angewiesen sind.

Mit der vorliegenden Planänderung soll Planrecht für die Ansiedlung eines Discounters und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 m² sowie eines kleinen Backshops geschaffen werden. Es handelt sich somit um Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten sondern nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gem. „Trierer Liste“ im Anhang des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier¹), die aufgrund ihrer Größenordnung auch nicht die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen erwarten lassen. Sonstige und somit auch innenstadtrelevante Sortimente sollen allenfalls als Randsortimente auf einer untergeordneten Verkaufsfläche zulässig sein. Aus diesen Darlegungen ergibt sich, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 63 „Kaserne Bertard“ den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht und insoweit dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB gerecht wird.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes BW 63 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Trier im entsprechenden Teilbereich geändert. Er stellt nun für den Planbereich der Änderung eine Sonderbaufläche dar. Die Voraussetzungen zur Festsetzung eines Sondergebietes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans liegen dementsprechend vor.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im wirksamen Flächennutzungsplan im Kernbereich von Euren (St. Helena-Straße) eine Vorrangzone für die Nahversorgung dargestellt ist. Nach den entsprechenden Ausführungen im Erläuterungsbericht soll durch diese Darstellung der vorhandene Bestand an Infrastruktureinrichtungen gestärkt werden. Von der Darstellung geht jedoch keine konkrete Standortbindung für die Zulassung ergänzender Einrichtungen der Nahversorgung aus.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 63 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier; Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2005

4.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Trier

Das im Jahr 1997 verfasste Einzelhandelskonzept für die Stadt Trier wurde zwischenzeitlich überprüft und als Ergebnis dieser Analysen im Jahr 2004 fortgeschrieben. Dieses neue Einzelhandelskonzept definiert Entwicklungsziele für den Einzelhandel in der Stadt Trier, aus denen Maßnahmenempfehlungen zur Zielerreichung abgeleitet werden. Für die Nahversorgung in den Stadtteilen wird hierin das Ziel formuliert, dass sich der Besatz der Nahbereichszentren am Lebensmittelvollsortimenter an einer Größenordnung von 1.200 m² bis 1.500 m² und weniger am Discounter orientiert. Im Anhang zum Einzelhandelskonzept werden in der sog. „Trierer Liste“ unter anderem die nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert, zu denen auch Lebensmittel und Getränke gehören.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen vorrangig in den Nahversorgungsbereichen der Stadt Trier angesiedelt werden. Zwar definiert das Einzelhandelskonzept als Nahbereichszentren explizit die Standorte Feyen, Irsch, Tarforster-Höhe, Ehrang, Biewer und Pfalzel, allerdings wird auch empfohlen, hinsichtlich der nachhaltigen Absicherung von Nahbereichszentren stärker auf stadtteilübergreifende Lösungen zu setzen. Nur hierdurch könnten Standorte mit attraktiven Verkaufsflächendimensionierungen realisiert werden. Der vorgesehene Standort an der Luxemburger Straße kann über den Stadtteil Euren hinaus auch für den Stadtteil Zewen eine Versorgungsfunktion übernehmen.

In einer weiteren Zielaussage des Einzelhandelskonzeptes heißt es, dass die Randsortimente bei großflächigem Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten durchgehend auf 10 % begrenzt und konsequent überwacht werden. Randsortimente dürfen dabei auf maximal 800 m² Verkaufsfläche angeboten werden.

5 Umweltprüfung

Wie unter Punkt 2 der Begründung bereits ausgeführt, gilt für die vorliegende Planänderung das vor dem 20.07.2004 geltende Planrecht und somit auch die zu diesem Zeitpunkt gültigen Regelungen bezüglich der Umweltverträglichkeitsprüfung. Die ursprüngliche 1. Bebauungsplanänderung, welche sowohl das noch unbebaute Grundstück Ecke Luxemburger Straße / Eisenbahnstraße als auch das nordöstlich angrenzende bebaute Grundstück betraf, wurde unter Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eingestuft, d.h. es ist keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung sondern eine sog. „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich. Diese Prüfung wird zugleich verknüpft mit den Erfordernissen des § 8 Abs. 4 LNatSchG (Landschaftsplanung zur Bauleitplanung).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich insbesondere um die Änderung bestehenden Planrechts dahingehend, dass der Katalog der zulässigen Nutzungsarten ergänzt wird um nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies lässt im Wesentlichen nur Auswirkungen auf die Anzahl der Kunden und somit das Verkehrsaufkommen im entsprechenden Bereich erwarten. Gesondert zu betrachten sind die nur vorübergehenden Auswirkungen, die sich aufgrund der Schaffung befristeten Planrechts für großflächigen Einzelhandel ohne Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung ergeben können (temporäre Verlagerung des Betriebs Ratio, jetzt Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes BW 63).

An den festgesetzten Ausnutzungsziffern bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung soll nichts geändert werden und auch die überbaubaren Flächen werden im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan BW 63 übernommen, so dass eine Betroffenheit anderer Umweltbelange nicht gesehen wird. Es wird mit der Planung kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass gem. § 1 a Abs. 3 BauGB auch keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

6 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das konkrete Ziel verfolgt, die Versorgung des Stadtteils Euren mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig zu sichern und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Dies kann nur dadurch gewährleistet werden, dass dem Einzelhandel die Schaffung zeitgemäßer Vertriebsformen auf der Grundlage ausreichender Flächengrößen ermöglicht wird.

Der vorliegende Standort ist zur Erreichung dieser Zielsetzung geeignet, da er in fußläufiger Entfernung eines Großteils der Wohnsiedlungen des Stadtteils Euren liegt. Die Distanz zum heutigen Ortskern beträgt lediglich ca. 600 m. Gleichzeitig ermöglicht der Standort durch seine unmittelbare Anbindung an die Luxemburger Straße eine weitgehend störungsfreie Erschließung für die Bevölkerung.

Da es für den Planbereich bereits Planrecht in Form des BW 63 „Kaserne Bertard“ gibt, beschränken sich die mit der Planänderung verfolgten Ziele im Wesentlichen auf die Regelung der Einzelhandels-thematik zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf benachbarte Zentren.

Für die vorliegende Planänderung ergibt sich unter Beachtung der in Punkt 4 der Begründung beschriebenen übergeordneten Vorgaben für die Art der zulässigen Nutzungen folgender Regelungsbedarf:

- Zulässigkeit von **nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Trierer Liste als Hauptsortiment** mit Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie **sonstigen Sortimenten als Randsortimente** auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche.
- Zulässigkeit von **sonstigen Sortimenten als Randsortimente** auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche der **Fachmärkte**, soweit diese Randsortimente in funktionalem Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.

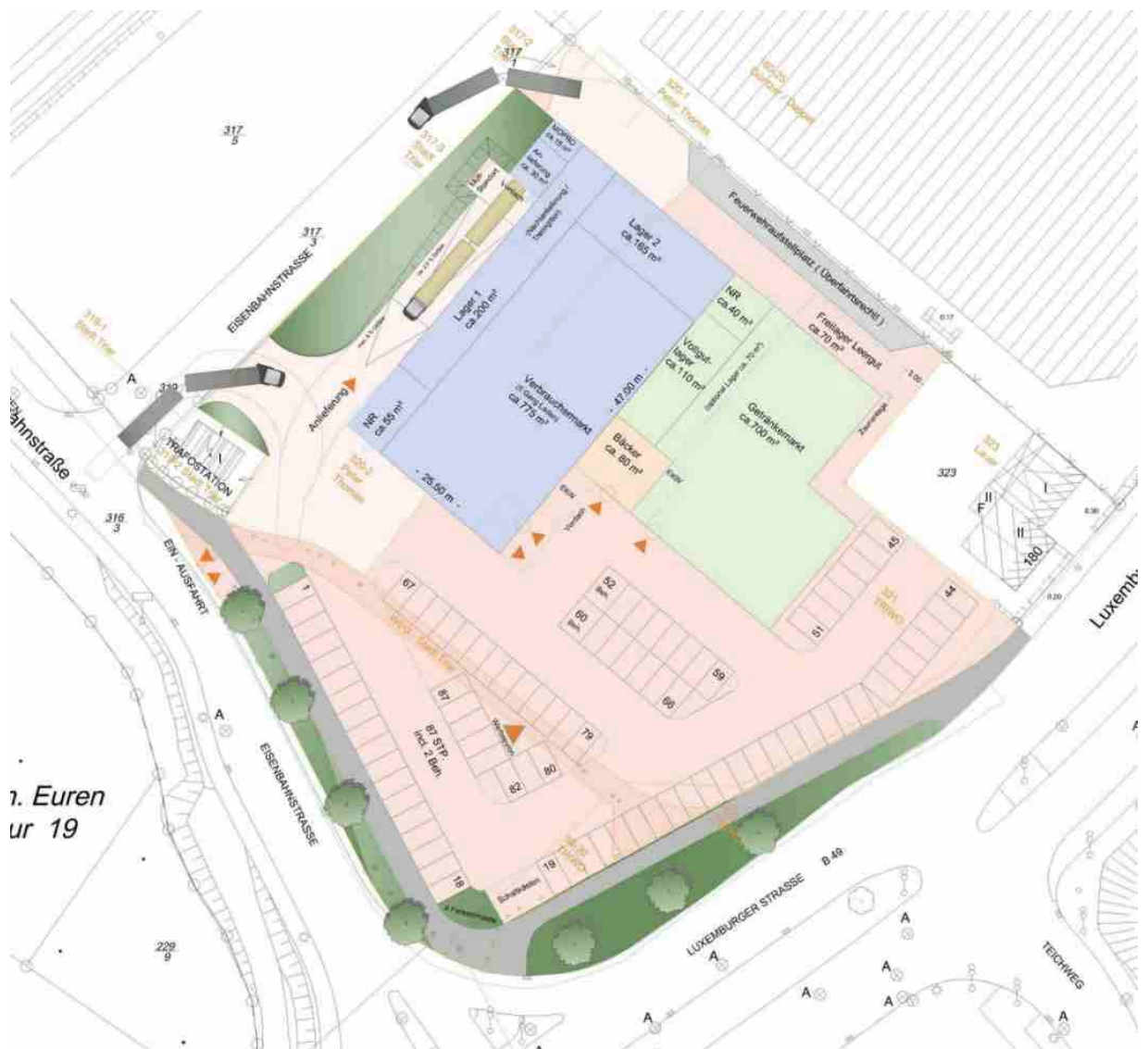


Abbildung 1: Städtebaul. Konzept für das Eckgrundstück Luxemburger Straße / Eisenbahnstraße

7 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das **Sondergebiet SO_E** dient der Unterbringung von großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben. **Zulässig** sind Fachmärkte folgender Branchen:

- Möbelmärkte,
- Bau- und Heimwerkermärkte,
- Gartencenter,
- Automärkte,
- Tapeten-, Teppich- und Dekomärkte,
- Heizungs- und Sanitärmärkte.

In den zulässigen Fachmärkten sind sonstige Sortimente als **Randsortimente** auf einer Fläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 800 m² zulässig, sofern sie in funktionalem Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen.

Des Weiteren sind **zulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe (nicht großflächig) mit einer Gesamtverkaufsfläche von jeweils max. 800 m² mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten als **Kernsortimente** (gemäß „Trierer Liste“):
Lebensmittel, Genussmittel (alkoholische Getränke, Tabakwaren), Getränke, Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, Zeitschriften, Schreib- / Papierwaren, Schnittblumen,
sowie sonstigen Sortimenten als **Randsortimente** auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Im **Sondergebiet SO_E** können folgende Arten von Nutzungen **ausnahmsweise zugelassen** werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Erklärung / Begründung

Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf zentrenverträgliche Betriebe

Mit der vorliegenden Planänderung soll das bestehende Planrecht für den Bereich Ecke Luxemburger Straße / Eisenbahnstraße (SO_E) dahingehend geändert werden, dass der Katalog der zulässigen Nutzungen um Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Bäckerei) mit den heute markt- / branchenüblichen zugehörigen Randsortimenten erweitert wird. Ziel der Festsetzung ist die nachhaltige Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils Euren. Durch die Wahl des verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Standortes an der Ecke Luxemburger Straße (B 49) / Eisenbahnstraße konnte zudem eine, im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier explizit postulierte, stadtteilübergreifende Lösung für Euren und Zewen für das Nahversorgungsangebot gefunden werden.

Die Verkaufsflächengröße der Märkte wird auf maximal 800 m² begrenzt. Es handelt sich somit nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Ansiedlung steht im

Einklang mit den im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier definierten Zielen, da keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Zentrenstrukturen oder auch auf die Trierer Innenstadt in Form von Kaufkraftabflüssen zu erwarten sind. Entscheidend für die Beurteilung der Großflächigkeit bzw. Nicht-Großflächigkeit der Betriebe ist die Frage, ob es sich bei den Betrieben um eine so genannte Funktionseinheit handelt. Dies kann im vorliegenden Fall verneint werden, da die Betriebe so konzipiert sind, dass jeder für sich funktionsfähig ist. Sie sind in verschiedenen, wenn auch aneinander gebauten Gebäuden untergebracht, haben eigene Zugänge, Kassenbereiche und Sozialräume und eine eigenständige Andienung. Auch die vollständige Trennung der jeweiligen Lagerbereiche spricht für eine Selbstständigkeit der Betriebe. Eine Addition der Verkaufsflächen zur Großflächigkeit wäre somit nicht gerechtfertigt².

Die Wahl der als Kernsortiment sowie als Randsortiment auf einem untergeordneten Teil der Gesamtverkaufsfläche zulässigen Angebotspalette orientiert sich an der in der Fortschreibung des Trierer Einzelhandelskonzeptes definierten so genannten „Trierer Liste“. Hierin wird u.a. ein Katalog nahversorgungsrelevanter Sortimente definiert, die auch im vorliegenden Fall in die Festsetzung aufgenommen werden. Primäres Interesse dieser Regelungen zu Kern- und Randsortimenten ist die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die oberzentrale Funktion des Innenstadtzentrums von Trier sowie auf das benachbarte Nahbereichszentrum Euren. Hieraus resultiert die Erforderlichkeit der Begrenzung sog. Randsortimente (teilweise mit Innenstadtrelevanz) auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes. Darüber hinausgehende Verkaufsflächengrößen für innenstadtrelevante Sortimente könnten nachteilige Auswirkungen auf die oberzentrale Funktion der Innenstadt in Form beträchtlicher Kaufkraftabflüsse mit sich bringen.

Zulässigkeit sonstiger Sortimente als Randsortimente auf einem Teil der Verkaufsfläche der Fachmärkte

Aktuelle markt- und branchenübliche Anforderungen setzen mittlerweile das Angebot von dem Hauptsortiment funktional zugeordneten Randsortimenten auf einer untergeordneten Verkaufsfläche von Fachmärkten, wie z.B. Möbelmärkten, Baumärkten etc. voraus. Aus diesem Grund sind die Festsetzungen des BW 63 um die Zulässigkeit dieser Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 800 m², zu ergänzen. Diese Größenordnungen entsprechen auch den Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier, d.h. eine Zentrenunverträglichkeit ist hierdurch nicht zu erwarten.

² vgl. hierzu auch: BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04 –, OVG Münster, Urteil vom 25.04.2005 – 10 A 2861/04 –).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.2.1 Grundflächenzahl

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

s. Nutzungsschablone Planzeichnung (0,8)

Erklärung / Begründung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der baulichen Anlagen festzusetzen.

Im Bereich der Planänderung soll die im Bebauungsplan BW 63 festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,8 beibehalten werden. Sie entspricht der in § 17 Baunutzungsverordnung definierten Obergrenze für die Baugebietskategorie „Sonstiges Sondergebiet“. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Es ist somit ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen im Plangebiet gewährleistet.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

s. Nutzungsschablone Planzeichnung

Erklärung / Begründung

Auf die Festsetzung einer maximalen Vollgeschosszahl wird verzichtet, da im Gewerbebau die Geschosshöhen betriebsbedingt sehr stark differieren können. Stattdessen werden zulässige maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Sie erfolgen in Anlehnung an die Höhe der bestehenden Kasernengebäude sowie unter Beachtung der Lage des Plangebietes an der Luxemburger Straße sowie am Kreuzungsbereich Luxemburger Straße / Eisenbahnstraße. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der jeweils angegebene Wert über NN (Normal Null).

Aus stadtgestalterischen Gründen wird eine Abzonung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen vorgenommen. Insoweit ergibt sich, dass in einem ca. 20 m breiten Streifen entlang der Luxemburger Straße und der Eisenbahnstraße die Höhe baulicher Anlagen mit Flachdach auf maximal 6,0 m und mit geneigtem Dach auf 8,0 m begrenzt ist. Dabei entspricht die Firsthöhe von 8,0 m etwa der Traufhöhe der bestehenden Kasernengebäude. Die für den rückwärtigen Bereich festgesetzte Firsthöhe von maximal 12,0 m entspricht wiederum der Firsthöhe der ehemaligen Kasernengebäude. Bei Flachdächern sind hier maximal 8,0 m zulässig.

7.3 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Erklärung / Begründung

Um sicherzustellen, dass Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, nicht nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, ist eine entsprechende textliche Festsetzung, unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO, in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Private Stellplätze dürfen, sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden sollen, nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen errichtet werden

Erklärung / Begründung

Mit dieser Festsetzung soll ein ungeordnetes Parken innerhalb des Plangebietes verhindert werden.

7.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten zur Eisenbahnstraße sind nur in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zulässig. Eine Überführung des festgesetzten Fuß- / Radweges ist nur an dieser Stelle auf einer Breite von 10 m zulässig.

Erklärung / Begründung

Begrenzung der Ein- / Ausfahrten

Entlang der Eisenbahnstraße wird ein vom signalgesteuerten Kreuzungsbereich zur Luxemburger Straße abgerückter Bereich für eine Ein- / Ausfahrt definiert, um so den Verkehrsfluss hier nicht durch ein- und ausfahrenden Verkehr zu beeinträchtigen. Außerdem soll hiermit gewährleistet werden, dass der straßenbegleitende Grünstreifen nur an einer Stelle gequert werden kann und somit die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer auf dem parallelen Fuß- / Radweg erhöht wird. Entlang der internen, von der Eisenbahnstraße abzweigenden Erschließungsstraße wird eine Begrenzung der Ein- und Ausfahrten nicht für erforderlich gehalten, da eine Störung des Verkehrsflusses aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf dieser Straße nicht zu erwarten ist. Eine Breite des Ein- und

Ausfahrtsbereichs von 10 m ist erforderlich, um neben einer Einfahrt jeweils eine Ausfahrt für Rechts- und Linksabbieger zu realisieren und damit zu einem reibungsfreien Verkehrsablauf beizutragen.

Geänderte Fußwegführung

Das Plangebiet wird derzeit von einem Fußweg gekreuzt. Das städtebauliche Konzept für den geplanten Lebensmittelmarkt sieht in diesem Bereich einen Parkplatz vor. Aus diesem Grund ist eine Verlegung des Fußweges erforderlich, um eine zusammenhängend nutzbare Sondergebietsfläche zu schaffen. Eine gefahrlose Nutzung des Fuß- / Radweges wäre ansonsten durch kreuzenden Park-Such-Verkehr nicht gewährleistet.

7.6 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

An dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Standort wird eine Versorgungsfläche (Transformatorstandort der Stadtwerke) festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Bei der festgesetzten Versorgungsfläche handelt es sich um einen Transformatorstandort der Stadtwerke Trier. Diese für die Elektrizitätsversorgung des Gebietes erforderliche Station wird so durch Festsetzung in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und der zu Wartungs- oder Reparaturzwecken erforderliche Zugang gewährleistet.

7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (SWT-AöR) eingeräumt.

Erklärung / Begründung

Im Plangebiet verläuft eine Vielzahl an Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Trier AöR insbesondere auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück Ecke Luxemburger Straße / Eisenbahnstraße, aber auch auf dem angrenzenden Grundstück mit der bestehenden Halle.

Da die Leitungen teilweise sehr dicht beieinander liegen und aufgrund der großen Anzahl der Leitungen wurde aus Gründen einer besseren Übersichtlichkeit auf eine Einzelkennzeichnung verzichtet. Stattdessen werden dort, wo die Leitungen über Privatflächen verlaufen, für den gesamten Trassenbereich in seiner vollen Breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt, um so die Zugänglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten sicherzustellen.

Für diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind, sofern noch nicht geschehen, vertragliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern in Form einer öffentlich-rechtlichen Baulast oder einer privatrechtlichen Dienstbarkeit zu treffen, um die Leitungsrechte auch auf Dauer zu sichern.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem Sondergebiet SO_E ist durch technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen ein Luftschalldämm-Maß der Außenbauteile von mindestens 45 dB und in Büroräumen von mindestens 40 dB erreicht wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn insoweit ein Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 zu führen.

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel / Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

- Büroräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 40 dB

- Läden tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 45 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass zu Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.

Erklärung / Begründung

Auf das Plangebiet wirken die von der Luxemburger Straße (B 49) ausgehenden Lärmimmissionen ein. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge liegt hier bei ca. 30.000 Kfz/24h. Eine überschlägige Ermittlung im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung hat Lärmwerte von ca. 72,1 dB(A) tags und 64,7 dB(A) nachts ergeben. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Sonstige Sondergebiete zumindest tagsüber um bis zu 7 dB(A) überschritten.³

Die Lärmwirkungsforschung beschäftigt sich u.a. mit dem Einfluss von Lärm auf Wohlbefinden und Gesundheit des Menschen. Dabei ist unumstritten, dass Lärm einen Risikofaktor für die Gesundheit darstellt. Aus diesem Grund sind auch im Plangebiet entsprechende Schallschutz-Vorkehrungen zu treffen. Die Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm resultiert aus dem Vorhandensein von Aufenthaltsräumen wie beispielsweise Büros und Sozialräumen der Mitarbeiter in Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, die hier acht Stunden und mehr am Tag verbringen und ohne bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz dem Verkehrslärm ausgesetzt wären.

Die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen scheidet unter Berücksichtigung der damit verbundenen finanziellen Belastungen für die öffentliche Hand aus. Dies bedeutet, dass bei der Objektplanung Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor diesen äußeren Einwirkungen getroffen werden müssen.

³ Werte der DIN 18005 für Sonstige Sondergebiet je nach Schutzbedürftigkeit: 45-65 dB (A) tags/35-65 dB(A) nachts

7.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen sowie gestalterische Anforderungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rhld.-Pf.)

7.9.1 Befestigung der Kfz-Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Die privaten Kfz-Stellplatzflächen sind mit Belägen zu versehen, die eine ausreichende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen. Diese Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DIN 1986-2, Tab. 16) aufweisen.

Erklärung / Begründung

Die versickerungsfähige Befestigung der Stellplätze wirkt sich günstig auf den Wasserhaushalt aus. Oberflächenwasser versickert teilweise und fließt nicht komplett in die Kanalisation und die angeschlossene Kläranlage, sondern steht dem Wasserkreislauf wieder direkt zur Verfügung. Aber auch unter gestalterischen Aspekten sind teilversiegelte Flächen ansprechender, da so die Entstehung großflächiger monotoner Asphaltflächen vermieden werden kann.

7.9.2 Begrünung der Kfz-Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Bäumen zu gliedern. Es ist ein mindestens mittelkroniger Laubbaum-Hochstamm, Mindestdurchmesser 8 m (ausgewachsen), in der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, je 8 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in offenen, begrünten Pflanzscheiben mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestgröße von 6 m² je Baum durchzuführen. Liegen die Pflanzquartiere niveaugleich mit den Stellplatzflächen, so ist für die Bäume ein Anfahrerschutz, zum Beispiel in Form von Baumschutzbügeln vorzusehen. Zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen müssen Baumstandorte einen ausreichenden Abstand einhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Erklärung / Begründung

Durch eine Begrünung der Stellplatzflächen kann aufgrund der schattenspendenden Wirkung der Bäume vermieden werden, dass sich die meist asphaltierten Flächen bei extremen Temperaturen zu sehr aufheizen. Die Begrünungsmaßnahmen wirken sich somit positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus. Aber insbesondere auch aus stadtgestalterischer Sicht erscheint eine Grüngliederung der oftmals großen, monoton wirkenden Stellplatzflächen unerlässlich.

Die vorgenannten Festsetzungen, einschließlich der darin getroffenen Qualitätsanforderungen an Bäume und Baumscheiben, orientieren sich in vegetationstechnischer Hinsicht an Mindeststandards, welche zu einer nachhaltigen Vegetationsentwicklung im urbanen Raum unerlässlich sind.

7.9.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Soweit die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks nicht für eine zulässige Nutzung beansprucht werden, sind diese als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist, zusätzlich zu den erforderlichen Baumpflanzungen auf Grund der privaten Stellplätze, je volle 200 m² unbebauter Fläche ein mindestens mittelkroniger Laubbaum-Hochstamm mit den unter 7.9.2 genannten Anforderungen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Nach 7.9.4 zeichnerisch festgesetzte Bäume können quantitativ angerechnet werden.

Erklärung / Begründung

Die festgesetzte GRZ von 0,8 erfordert einen Grünanteil von mindestens 20 % auf dem Grundstück, d.h. ein gewisser Grundstücksanteil muss auf jeden Fall frei von baulicher Nutzung bleiben. Diese Flächen sowie die darüber hinaus nicht für bauliche Zwecke genutzten Flächen sollen jedoch nicht nur unbebaut sein, sondern auch entsprechend begrünt werden. Hierdurch kann ein ökologischer Beitrag einschließlich einer Verbesserung des Mikroklimas sowie zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

7.9.4 Zeichnerisch festgesetzte Einzelbäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Stellen ist ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm (Minstdurchmesser ausgewachsen: 12 m) mit den unter 7.9.2 genannten Anforderungen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.

Erklärung / Begründung

Die festgesetzten Baumstandorte wurden im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan BW 63 „Kaserne Bertard“ übernommen. Die im BW 63 zusätzlich im Kreuzungsbereich Luxemburger Straße / Eisenbahnstraße festgesetzten und bereits gepflanzten Bäume sind mit dem städtebaulichen Konzept für diesen Bereich nicht vereinbar, da hier künftig der Fuß- / Radweg verlaufen soll.

7.9.5 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randgehölzstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der Luxemburger Straße ist in einem offenen begrünten Pflanzstreifen, in Ergänzung zu der bestehenden Lindenallee, eine Reihe von Linden anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Die Baumpflanzungen sind in einem Abstand von 10,0 m vorzunehmen. Für die anzupflanzenden Linden ist folgende Mindestqualität einzuhalten: Hochstamm, 3 x verpflanzt. Stammumfang 16 - 18 cm. Die Lindenreihe ist mit standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher) zu unterpflanzen.

Erklärung / Begründung

Die ansatzweise vorhandene Lindenallee in der Luxemburger Straße soll fortgeführt werden und mit der zusätzlich festgesetzten Unterpflanzung der Linden eine Grundstückseingrünung zur Luxemburger Straße hin erfolgen.

7.9.6 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „straßenbegleitendes Grün“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „straßenbegleitendes Grün“ sind flächig zu begrünen und mit Laubbaumpflanzungen (Hochstämme), in Abstimmung auf bestehende Ver- und Versorgungsleitungen, zu gliedern.

Erklärung / Begründung

Die festgesetzten Grünflächen dienen zur Abschirmung der Fuß- / Radwegeverbindungen von den Hauptverkehrsstraßen. Durch diese Trennung wird die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer sowie die Attraktivität dieser Hauptwegeverbindung zum Moselufer erhöht. Aber auch aus stadtgestalterischen Gründen sind diese straßenbegleitenden Grünflächen äußerst positiv zu werten.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rhld.-Pf.)

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Diese sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Erklärung / Begründung

Grundstückseinfriedungen in Gewerbe- oder Sondergebieten sind zur Erhöhung der Sicherheit gegenüber Einbruch und Diebstählen teilweise unerlässlich. Aus diesem Grund werden hier auch Zäune mit einer entsprechenden Höhe zugelassen. Um diese jedoch gestalterisch möglichst gut einzubinden sind sie wie oben beschrieben zu begrünen.

8 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Im Bebauungsplan wird zur Wahrung der Belange der archäologischen Denkmalpflege folgender Hinweis aufgenommen:

Das Plangebiet birgt mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Funde. Es liegt im Bereich von römischen Gräbern, einer römischen Straße und Bauresten. Der Beginn jedweder Bau-, Erd- und Aushubarbeiten ist der zuständigen Denkmalfachbehörde gemäß § 21 Abs. 2 DSchPflG nicht später als zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich (postalisch oder per Fax) mitzuteilen.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Versorgung

Bestehendes Planrecht wird dahingehend geändert, dass der Katalog der bisher zulässigen großflächigen Fachmärkte um nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt wird. Hierdurch wird die Nahversorgungssituation des Stadtteils Euren langfristig gesichert. Aufgrund der Begrenzung der Verkaufsflächengröße auf jeweils max. 800 m² sind negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf benachbarte Zentrenstrukturen nicht zu befürchten, d.h. es handelt sich um jeweils nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, die baulich so konzipiert sind, dass sie selbstständig, jeder für sich funktionieren. Auch durch die Zulässigkeit von Randsortimenten auf untergeordneten Verkaufsflächen (Begrenzung auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche) sind keine negativen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Strukturen in Form von Kaufkraftabflüssen zu erwarten.

Die zweite Änderung des Planinhaltes BW 63 besteht in der Aufnahme der Zulässigkeit von dem Hauptsortiment der bisher zulässigen Fachmärkte funktional zugeordneten Randsortimenten auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Dies bedeutet, dass auch zentrenrelevante Sortimente bis zu einem gewissen Maß angeboten werden dürfen, sofern sie in funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen. Negative Auswirkungen auf die oberzentrale Funktion des Innenstadtzentrums von Trier sowie auf das benachbarte Nahbereichszentrum Euren in Form potenzieller Kaufkraftabflüsse sind aufgrund der relativ engen Begrenzung, die so auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier für verträglich gehalten wird, nicht zu erwarten.

9.2 Verkehr / Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes der Änderung sind aufgrund der zulässigen Nutzungsarten im Plangebiet aber auch durch angrenzende Nutzungen keine unzumutbaren Immissionsbeeinträchtigungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen durch Immissionen als Folge der zulässigen Nutzungsarten im Plangebiet der Bebauungsplanänderung sind ebenfalls nicht zu erwarten, da unmittelbar angrenzend keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen bestehen.

Bestehendes Planrecht wird insbesondere dahingehend geändert, dass der Katalog der bisher zulässigen großflächigen Fachmärkte um kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt wird. Solche Betriebe implizieren i.d.R. eine höhere Kundenfrequenz und haben auch einen höheren Beschäftigtenanteil pro m² Verkaufsfläche als die bisher zulässigen Fachmärkte. Seitens des Tiefbauamtes (Verkehrsplanung) der Stadt Trier wurde eine Abschätzung der durch die Planung erzeugten Änderungen der Verkehrsmengen vorgenommen. Dabei wurden für den Stand des jetzigen Planrechts sowie des Planrechts nach der Bebauungsplanänderung jeweils eine untere Grenze sowie eine obere Grenze des künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens

ermittelt. Zur Bewertung der Ergebnisse werden im Folgenden die oberen Grenzwerte einander gegenübergestellt:

Die nach dem bisherigen Planrecht zulässigen Fachmärkte erzeugen insgesamt ein maximales Kfz-Verkehrsaufkommen von ca. 1.749 Kfz (normaler Werktag). Diese Zahl setzt sich zusammen aus Beschäftigtenverkehr, Wirtschaftsverkehr (Lieferverkehr) und Besucher- / Kundenverkehr. Die nach der Planänderung zulässigen Nutzungen Verbrauchermarkt (Discounter) und Getränkemarkt implizieren ein maximales Verkehrsaufkommen von ca. 2.314 Kfz / Werktag. Diese höhere Zahl resultiert insbesondere aus einem höheren Besucher- / Kundenaufkommen dieser Märkte.

Insgesamt erscheint die Differenz der beiden maximalen Verkehrsaufkommen von ca. 565 Kfz für das Gebiet verträglich. Sowohl Luxemburger Straße als auch Eisenbahnstraße haben zur Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrs einen ausreichenden Ausbaustandard. Hinzu kommt die Annahme, dass ein nicht unerheblicher Teil dieses Verkehrsaufkommens nicht auf neue Verkehrsströme zurückzuführen ist, sondern es sich um solche Kfz handelt, die bisher ohnehin schon auf der Luxemburger Straße fahren und künftig hier einen „Zwischenstopp“ einlegen, um Einkäufe zu erledigen, die sie bisher an anderer Stelle getätigt haben.

An das Sondergebiet (SO_E) grenzen keine schutzbedürftigen Nutzungen, die durch das potenzielle Mehraufkommen an Verkehr unzumutbar beeinträchtigt würden. Das bestehende Wohnhaus an der Luxemburger Straße war bereits im BW 63 mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe überplant und stellt damit keine schutzbedürftige Nutzung dar.

Verlegung des Fuß- / Radweges

Der bisher das Plangebiet querende, von den Hauptverkehrsstraßen abgerückte Fuß- / Radweg ist an dieser Stelle nicht mit dem städtebaulichen Konzept für das Sondergebiet SO_E vereinbar. Hier sollen zusammenhängende Stellplatzflächen entstehen, die bei einem Verbleib des Weges an der jetzigen Stelle ein zu großes Gefahrenpotential für die Nutzer des Fuß- / Radweges durch ständige Querung von Fahrzeugen bedeuten würde. Aus diesem Grund erfolgt eine Verlegung des Weges parallel zur Eisenbahnstraße, von dieser jedoch durch einen großzügigen 3 m breiten Grünstreifen getrennt.

9.3 Orts- und Landschaftsbild

Bis auf den Kreuzungsbereich Luxemburger Straße / Eisenbahnstraße ist das Gebiet der Planänderung bereits bebaut. An den bisherigen Festsetzungen des BW 63 „Kaserne Bertard“ zur überbaubaren Fläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zu Gebäudehöhen etc. wurden keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen. Die Höhenfestsetzungen für das Sondergebiet orientieren sich an der bestehenden Bebauung: in einem ca. 20 m breiten Streifen entlang der Luxemburger Straße und der Eisenbahnstraße ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen mit Flachdach von 6,0 m und eine maximale Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt worden. Dabei entspricht die Firsthöhe von 8,0 m etwa der Traufhöhe der bestehenden Kasernengebäude. Die für den rückwärtigen Bereich festgesetzte Firsthöhe von maximal 12,0 m entspricht wiederum der Firsthöhe der ehemaligen Kasernengebäude. Negative Veränderungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sind gegenüber bisherigem Planrecht somit nicht zu erwarten.

Auch die Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes wurden beibehalten bzw. ergänzt. Insbesondere die Fortführung der an der Luxemburger Straße ansatzweise vorhandenen Lindenallee ist ein prägendes Merkmal für das Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle. Aus gestalterischer Sicht positiv zu bewerten sind auch die Trennung der Fuß- / Radwege von den Hauptverkehrsstraßen durch großzügige Grünstreifen sowie die Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung und -befestigung.

9.4 Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans - allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG mit integrierter Landschaftsplanung zur Bauleitplanung

Aufgrund des bereits bestehenden Planrechts gem. § 30 BauGB in Form des Bebauungsplanes BW 63 „Kaserne Bertard“ erfolgt für das Gebiet der vorliegenden Planänderung eine Allgemeine Vorprüfung gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG, welche zugleich, im Rahmen gegebener Verhältnismäßigkeit, den Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz Rechnung trägt. Die Anwendung der Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen ist dabei gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da durch die Änderung des Bebauungsplanes BW 63 keine ausgleichsrelevanten neuen Baurechte geschaffen werden. Die Allgemeine Vorprüfung wird für den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 63 vorgenommen, d.h. für das Grundstück Ecke Eisenbahnstraße / Luxemburgerstraße (weiterhin 1. Änderung) und das bereits bebaute, nordwestlich angrenzende Grundstück (3. Änderung).

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung wird im Folgenden die planungsrechtlich zulässige Situation nach dem bislang bestehenden BW 63 mit der neu geplanten Situation des BW 63 (1. und 3. Änderung) verglichen.

Die **gegenwärtige Nutzungssituation** ist bereits unter Punkt 3 dieser Begründung beschrieben. Der planungsrechtlich maßgebliche **gegenwärtige „Bestand“** ergibt sich gemäß den Festsetzungen des BW 63.

9.4.1 Vorhandene Auswirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum sowie gegenwärtig planungsrechtlich zulässige Vorhaben

Geräuschverhältnisse

Gewerbelärm im Sondergebiet

Infolge des Fehlens schutzbedürftiger Nutzungen nicht relevant.

Verkehrslärm

Hohe Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm (verursacht durch die B 49 Luxemburger Straße); die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge liegt hier bei ca. 30.000 Kfz / 24h

Eine überschlägige Ermittlung im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung hat Lärmwerte von ca. 72,1 dB(A) tags und 64,7 dB(A) nachts ergeben. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Sonstige Sondergebiete zumindest tagsüber um bis zu 7 dB(A) überschritten.⁴

Anforderungen an den Schallschutz sind im Planungsgebiet gegenwärtig bereits im BW 63 planerisch geregelt (passiver Schallschutz).

⁴ Werte der DIN 18005 für Sonstige Sondergebiet je nach Schutzbedürftigkeit: 45-65 dB (A) tags/35-65 dB(A) nachts

Luft

Vorbelastung durch Luftschadstoffe des Straßenverkehrs - siehe auch BW 63.

Klima

Vorbelastung durch bereits entwickeltes oder planerisch bereits zulässiges Sondergebiet mit hoher Flächenversiegelung - siehe auch BW 63.

Landschaftsbild / Ortsbild

Vorbelastung durch bereits entwickeltes oder planerisch bereits zulässiges Sondergebiet ohne nennenswerte Landschafts- / Ortsbildqualitäten - siehe auch BW 63.

Tiere

Vorbelastung durch bereits entwickeltes oder planerisch bereits zulässiges Sondergebiet ohne nennenswerte faunistische Lebensraumfunktionen - siehe auch BW 63.

Pflanzen / Biotope

Vorbelastung durch bereits entwickeltes oder planerisch bereits zulässiges Sondergebiet ohne nennenswerte Lebensraumfunktionen - siehe auch BW 63.

Boden

Vorbelastung durch bereits entwickeltes oder planerisch bereits zulässiges Sondergebiet mit hoher Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenversiegelung) - siehe auch BW 63.

Wasser

Vorbelastung durch bereits entwickeltes oder planerisch bereits zulässiges Sondergebiet mit hoher Beeinträchtigung der Grundwasserfunktionen - siehe auch BW 63.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Planungsgebiet ist bereits als Sondergebiet entwickelt oder bereits auf Grundlage des BW 63 entwicklungsfähig. Auf den noch unbebauten Teilflächen sind kulturhistorisch bedeutsame Funde (archäologische Denkmalpflege) allerdings nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis ohne Festsetzungscharakter wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Punkt 8 dieser Begründung).

Schutzgebiete

Europäisches Netz „Natura 2000“ / FFH- Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete gem. § 19a BNatschG	nicht vorhanden
Naturschutzgebiete § 13 BNatschG	nicht vorhanden
Nationalparke § 14 BNatschG	nicht vorhanden
Biosphärenreservate § 14a BNatschG	nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete § 15 BNatschG	nicht vorhanden
Gesetzlich geschützte Biotope § 24 LPflG	nicht vorhanden

Geschützte Landschaftsbestandteile	nicht vorhanden
Naturdenkmale	nicht vorhanden

9.4.2 Landespflegerische Zielvorstellungen zur 1. Änderung des BW 63

Unabhängig von der - im Falle der Änderung des BW 63 nicht erforderlichen - Verpflichtung zur Kompensation von Eingriffen werden im Rahmen dieser Bearbeitung landespflegerische Zielvorstellungen zur Verbesserung der örtlichen Situation innerhalb des Plangebietes formuliert. In Klammern wird das jeweilige, von der Maßnahme betroffene Schutzgut angegeben.

Es gelten:

a/b = Arten / Biotope	l = Landschaftsbild / Erholung	b = Boden	w = Wasser	k = Klima
-----------------------	--------------------------------	-----------	------------	-----------

- Verbesserung der Durchgrünung durch Festsetzung begrünter Stellplätze (a/b, l, k)
- Verringerung der Versiegelung durch Festsetzung von teilversickerungsfähigen Stellplatzbelägen (b, w, k)
- Verwendung von Großgrün (groß- bis mittelkronige Bäume) auf den nicht überbaubaren Grundflächen (a/b, l, k)
- Generelle Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundflächen (a/b,l,b,w,k)
- Baumpflanzungen längs der Luxemburger- und der Eisenbahnstraße in Abstimmung auf die längs der Luxemburger Straße bereits bestehenden Linden (a/b,l,k)

9.4.3 Mögliche Auswirkungen der Planung auf Menschen und Umwelt

Auf Grund der nur geringfügigen umweltbezogenen Auswirkungen der Planung BW 63 - 1. und 3. Änderung im Vergleich zum BW 63 erfolgt die nachfolgende Betrachtung tabellarisch.

Veränderungen der Umweltauswirkungen durch den BW 63

- 1. und 3. Änderung in Bezug auf den BW 63

Nr.	Schutzgut	Veränderungen der Umweltauswirkungen
1	Menschen	
1.1	Geräuschverhältnisse	(-)
1.2	Luft	o
1.3	Klima	o
1.4	Landschaftsbild	o
2	Tiere	o
3	Pflanzen / Biotope	o
4	Boden	o
5	Wasser	o
6	Kultur- und sonstige Sachgüter	o
+ Verbesserung o keine Veränderung - Verschlechterung (-) geringfügige Verschlechterung		

Lediglich bei der Verkehrslärmbelastung (1.1 Geräuschverhältnisse) ist, auf Grund der lt. Prognosen geringfügig höheren Verkehrsbelastung, von einer - angesichts der bestehenden Vorbelastung - nur geringfügigen Verschlechterung der Umweltauswirkungen auszugehen. Infolge des Fehlens schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld der Planung ist dies allerdings wirkungsbezogen ohne Relevanz.

Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung, auf Grund des Ergebnisses der Allgemeinen Vorprüfung, ist nicht erforderlich.

Den Landespflegerischen Zielvorstellungen wurde im Rahmen der getroffenen Festsetzungen ohne Einschränkung entsprochen.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet ist derzeit teilweise in Privateigentum sowie teilweise im Eigentum der Stadt Trier. Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes sind bodenordnende Maßnahmen, d.h. eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erforderlich.

Die Kosten für die Verlagerung des Fußweges übernimmt der Investor der geplanten Einzelhandelsbetriebe. Dies ist in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zu regeln.