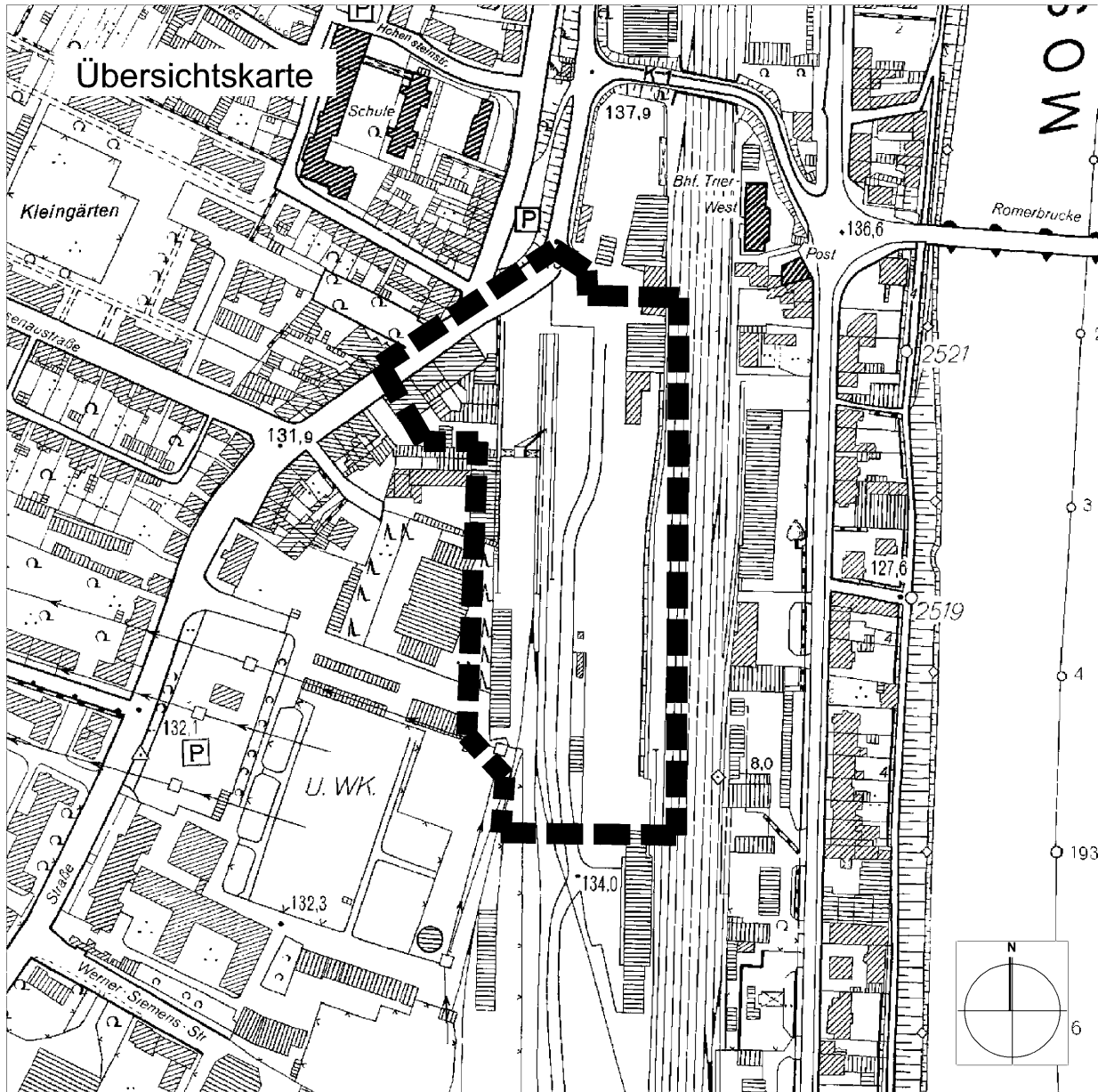


57. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Trier - Bereich westlich der Römerbrücke -

Begründung



Planfassung 2. Feststellungsbeschluss 05/2007

Stadtplanungsamt Trier

G:\61161\Grafik\20 - Flächennutzungsplanung - 61010201\Teilräumliche Änderung\57. Änderung\Begründung\57aend_Begründung_Feststellungsbeschluss2.doc



INHALT

1	Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung	1
2	Rahmenbedingungen und vorliegende Planungsziele	1
2.1	<i>Geltungsbereich und Bestandssituation</i>	<i>1</i>
2.2	<i>Ziele der Raumordnung</i>	<i>2</i>
2.3	<i>Städtebauliche Planung</i>	<i>3</i>
2.4	<i>Bahnanlagen</i>	<i>3</i>
3	Inhalte und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	4
3.1	<i>Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung und Dienstleistungen</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Sonderbaufläche für großflächige Fachmärkte ohne Zentrenrelevanz</i>	<i>4</i>
3.3	<i>Gewerbliche Baufläche</i>	<i>4</i>
3.4	<i>Vorrangzone für die Nahversorgung</i>	<i>5</i>
3.5	<i>Auswirkungen der Planung</i>	<i>5</i>
4	Umweltbericht	6
4.1	<i>Umweltschutzziele</i>	<i>6</i>
4.2	<i>Beschreibung des Vorhabens</i>	<i>6</i>
4.3	<i>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</i>	<i>7</i>
4.4	<i>Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen</i>	<i>7</i>
4.5	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	<i>7</i>
4.6	<i>Zusätzliche Angaben</i>	<i>7</i>
4.7	<i>Zusammenfassung</i>	<i>8</i>

1 Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Trier steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BW 71 „Nahversorgungszentrum Trier-West“ und der hier vorgesehenen Schaffung eines neuen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunktes am Ortseingang des Stadtteils westlich der Römerbrücke.

Die Flächennutzungsplanänderung schafft innerhalb des gestuften Systems der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans BW 71.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans BW 71 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Standortes für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden. Hierzu ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ für einen Verbrauchermarkt der Nahversorgung in Verbindung mit einem Fachmarkt für Drogeriewaren sowie weiteren Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.

Die Erforderlichkeit hierfür resultiert aus verschiedenen Zielsetzungen: Angestrebt wird eine Neuordnung des baulichen Zusammenhangs und der hier vorhandenen Bahn- und Gewerbebrache aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. In Verbindung mit dieser gestalterischen Neuordnung soll die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt und verbessert werden. Mit der Planung wird die bereits im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellte „Vorrangzone für die Nahversorgung“ sachlich konkretisiert und räumlich erweitert.

Bei der Ansiedlungsplanung handelt es sich primär nicht um eine Neuplanung, sondern um die Verlagerung des an der Aachener Straße bestehenden Lebensmittelmarktes (mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.700 m²) an den vorliegenden Standort. Die Gesamtverkaufsfläche an dem neuen Standort wird in der gegenüber dem Vorentwurf fortgeschriebenen Fassung des Bebauungsplans auf 3.500 m² begrenzt.

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 zu Wohnzwecken weitaus günstiger genutzt werden als etwa der Standort an der Eurener Straße. Die dort vorhandene Einzelhandelsnutzung soll spätestens im Jahr 2008 nach Ablauf des Mietvertrages aufgegeben werden; dies wird von der Stadt Trier als Eigentümerin des Grundstücks an der Aachener sichergestellt.

Diese Ziele können auf der Grundlage der am Standort bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Bebauungsplan BW 16, § 34 BauGB) nicht umgesetzt werden.

2 Rahmenbedingungen und vorliegende Planungsziele

2.1 Geltungsbereich und Bestandssituation

Die 57. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Eckbebauung Eurener Straße / Bahnrampe sowie einen Teil der ehemaligen Gleisanlagen. Dieser Bereich ist im bisherigen Flächennutzungsplan der Stadt Trier als *gemischte Baufläche*, *Bahnanlagen*, *gewerbliche Bauflächen* und in Teilen auch als *Vorrangzone für die Nahversorgung* dargestellt (Abbildung 1, Seite 4).

Der bestehende Charakter des Plangebietes ist als städtebaulich unbefriedigende Eingangssituation des Stadtteils Trier-West mit einem Nebeneinander von teilweise aufgegebenen Bahnanlagen und ehemals gewerblich genutzten Brachflächen zu bewerten. Der Bereich ist in hohem Maß versiegelt.

2.2 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch und § 20 Landesplanungsgesetz sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das förmliche Verfahren der Anpassung ist in § 20 Landesplanungsgesetz geregelt. Das Anpassungsverfahren wird im Grundsatz auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vollzogen.

Die landesplanerische Stellungnahme zu der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde am 31.07.2006 beantragt. Die obere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 21.09.2006 ihr Einvernehmen wie unter folgenden Maßgaben erklärt:

1. *Die in der Legende zur Flächennutzungsplanänderung genannte Zweckbestimmung des großflächigen Einzelhandels mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (der Begriff „nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment“ ist auch nicht näher definiert) entspricht aus meiner Sicht **nicht** dem Planungsziel. Auch wenn die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren nach der Einzelhandelskonzeption der Stadt Trier in den Stadtteilzentren zugelassen werden sollen, handelt es sich dabei trotzdem zweifellos um **innenstadtrelevante** Sortimente.
Deshalb sollte die Zweckbestimmung in der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt definiert werden:
„Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) sowie Dienstleistungen“.*
2. *Diese Darstellung ist in der nachfolgenden Bebauungsplanung durch entsprechende Festsetzungen dahingehend zu konkretisieren, dass in dem Verbrauchermarkt ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Trierer Liste zulässig sind. Dabei ist die Verkaufsflächenobergrenze auf insgesamt 3.250 qm festzusetzen. Die Größenordnung der Randsortimente zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Art gemäß Trierer Liste ist in der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb dieser 3.250 qm auf 10 % zu beschränken.*
3. *Die Verkaufsfläche des Drogeriefachmarktes ist, wie in den Unterlagen angegeben, auf insgesamt 700 qm zu begrenzen. Dabei sind im Rahmen dieser Obergrenze neben Drogerie-, Parfümerie- und Reformwaren maximal 10% weiterer Sortimente zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter sowie nahversorgungsrelevanter Art gemäß Trierer Liste zulässig.*
4. *In der verbindlichen Bauleitplanung ist durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen, dass für den im Plangebiet verbleibenden Anteil der gewerblichen Bauflächen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben – auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit - ausgeschlossen wird. Eine solche Regelung ist mit Blick auf die Einzelhandelskonzeption der Stadt Trier geboten.*

Hierzu ist aus der Sicht der Stadt Trier festzustellen, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend der bisherigen Systematik auf Bauflächen beschränkt werden soll. Die Darstellung von Baugebieten im Interesse einer wirksamen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans derzeit erst geprüft.

Auch die von der oberen Landesplanungsbehörde geforderte Einbeziehung konkreter Sortimentsbereiche in die Darstellung wird nicht für erforderlich gehalten. Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung gem. § 5 BauGB in den Grundzügen darzustellen. Dies betrifft nach Auffassung der Stadt Trier die Differenzierung von Standorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Merkmalen:

- a. Unterscheidung zwischen Fachmarktstandorten ohne unmittelbare Zentrenrelevanz (z. B. Möbelhandel) und Standorten großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Zentrenrelevanz;
- b. Unterscheidung bei Standorten mit unmittelbar zentrenrelevanten Märkten zwischen Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung und sonstigen großflächigen Betrieben mit Relevanz für die Innenstadt.

Eine noch weitergehende Differenzierung unter Einbeziehung konkreter Sortimentsvorgaben ist der Stadt Trier auch aus der Praxis anderer Oberzentren nicht bekannt.

Insoweit soll in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung für den Bereich den künftigen Nahversorgungszentrums eine Darstellung als **Sonderbaufläche für großflächige und sonstige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung und Dienstleistungen** erfolgen. Eine weitere sor-

timentsbezogene Differenzierung wird nicht für erforderlich gehalten, da dies Regelungsgegenstand des Bebauungsplans ist.

Die weiteren von der oberen Landesplanungsbehörde definierten Anforderungen zur Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

2.3 Städtebauliche Planung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der 57. Flächennutzungsplanänderung ist insbesondere die Ebene der Stadtteilrahmenplanung von Bedeutung. In dem vom Stadtrat am 07.10.2005 beschlossenen Stadtteilrahmenplan für Trier-West / Pallien werden hierzu folgende Ziele definiert:

Der Bereich nördliche Eurener Straße / südliche Hornstraße ist als Versorgungsschwerpunkt und Teil des Stadtteilzentrums aufzuwerten und auszubauen. Folgende Maßnahmen sind dafür nötig:

- Fortschreibung und Anwendung der Flächennutzungsplan-Darstellung "Vorrangzone für den Einzelhandel".
- Aufwertung des Straßenraums der Eurener Straße zur attraktiven Einkaufsstraße (Verbreiterung der Gehwege, Erneuerung des Belags, Begrünung durch Bäume und Pflanzbeete, Sitzgelegenheiten)
- Schaffung von Parkplätzen in unmittelbarer Nähe (östlich der Eurener Straße).
- Ausbau und Attraktivierung der Fußwegeverbindungen.
- Bau eines direkten Zugangs zum Bahnhofsteil Trier-West.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung dient insbesondere der räumlichen Konkretisierung der Vorrangzone für die Nahversorgung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der aktuell festgelegten Vorrangzone räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe der Nahversorgung mit heutigen Flächenansprüchen nicht gegeben sind.

2.4 Bahnanlagen

Die im Geltungsbereich der Planänderung befindlichen Bahnflächen wurden Ende der 1990er Jahre durch die Deutsche Bahn AG veräußert. Eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG der veräußerten und von Bahnanlagen beräumten Flächen ist jedoch damit nicht einhergegangen. Die Freistellung wurde zwischenzeitlich durch die neuen Grundstückseigentümer beantragt. Das Freistellungsverfahren wurde für das Grundstück Gemarkung Trier, Flur 5, Flurstück Nr. 111/74 durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger vom 06.07.2006 eingeleitet und dauert wegen der Erweiterung auf die nördlich angrenzenden Flurstücke (Veröffentlichung im Bundesanzeiger Nr. 73 vom 18. April 2007) derzeit noch an.

Nach Mitteilung des Eisenbahn-Bundesamtes¹ sind im Rahmen des Freistellungsverfahrens zum Flurstück 111/74 nach Veröffentlichung im Bundesanzeiger keine Einwendungen erhoben worden. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des sachlichen Zusammenhangs zwischen den beiden Teilflächen bestehen hinsichtlich eines erfolgreichen Abschlusses des bahnrechtlichen keine Zweifel.

¹ E-Mail des EBA, Außenstelle Saarbrücken am 13.04.2007

Die Verwaltung geht davon aus, dass das Verfahren innerhalb der Laufzeit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen werden kann; die Aufnahme einer Bedingung in die Flächennutzungsplanänderung bzw. den Bebauungsplan wird insoweit nicht für erforderlich gehalten.



Abbildung 1: Bisherige und neue Darstellung im Flächennutzungsplan

3 Inhalte und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

3.1 Sonderbaufläche für großflächige und sonstige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung und Dienstleistungen

Der Bereich der geplanten Nahversorgungseinrichtungen soll im Flächennutzungsplan als **Sonderbaufläche für großflächige und sonstige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung und Dienstleistungen** dargestellt werden; hierzu wird auf die Darlegungen oben unter Punkt 2.2 verwiesen. Diese Darstellung wird auf der Ebene der Bebauungsplanung durch weitergehende Regelungen bzgl. der zulässigen Verkaufsfläche und der Sortimente unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt konkretisiert.

3.2 Sonderbaufläche für großflächige Fachmärkte ohne Zentrenrelevanz

Die dargestellte Sonderbaufläche umfasst des Weiteren den Bereich des bestehenden Möbelmarktes an der Eurener Straße, der über eine Verkaufsfläche von ca. 4.500 m² und einen vergleichsweise geringen Anteil von Randsortimenten verfügt. Dieser Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Mit der Darstellung als Sonderbaufläche für großflächige Fachmärkte ohne Zentrenrelevanz sollen künftige Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Betrieb offen gehalten werden. Die Entstehung von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment soll in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren ausgeschlossen werden.

3.3 Gewerbliche Baufläche

Der nordöstlich der Sonderbaufläche verbleibende Teil und in Zukunft entbehrliche Teil der Bahnanlagen (Brachfläche) wird als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Diese Zielfestlegung dient den Belangen der Wirtschaft und trägt dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung, da die Inanspruchnahme bisher unbebauten Freiraums dadurch vermieden wird.

3.4 Vorrangzone für die Nahversorgung

Die Abgrenzung der bisherigen Vorrangzone wird an die geplante Erweiterung der Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen angepasst.

3.5 Auswirkungen der Planung

Die mit der Standortverlagerung einhergehende Kapazitätsanhebung von bislang ca. 2.900 m² Verkaufsfläche (VKF) auf 3.500 m² VKF im Lebensmitteleinzelhandel einschließlich eines ergänzenden Drogeriefachmarktes (VKF 700 m²) bleibt ohne relevante Auswirkungen auf den Nahversorgungsgrad des Stadtteiles.

Die Handelszentralität des Stadtteiles in der Warengruppe Lebensmittel und Reformwaren ist nach der Analyse im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier mit einem Wert von 183 zwar bereits als überdurchschnittlich zu werten; die Stadt Trier sieht es aber als Aufgabe an, diese hohe Zentralität zu erhalten und insbesondere die Ausstattung mit einem Lebensmittelvollversorger dauerhaft zu gewährleisten. Abwanderungsrisiken soll durch geeignete Maßnahmen begegnet werden. Insoweit ist die Schaffung des Ansiedlungsangebotes am vorliegenden Standort folgerichtig.

Die mit der Maßnahme verbundene Verkehrserzeugung und -verlagerung wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans BW 71 im Einzelnen untersucht. Die weiteren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (vgl. Pkt. 4) sind als nicht erheblich einzustufen.

Einer zusätzlichen Betrachtung im Zusammenhang mit der vorliegende Planung bedarf die Ansiedlung eines Kaufland-Marktes an der Aachener Straße, für die zwischenzeitlich eine Baugenehmigung erteilt werden musste. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass der Standort an der Aachener Straße städtebauliche Vorzüge hinsichtlich der siedlungsstrukturellen Einbindung und Stärkung des Stadtteilzentrums von Trier-West auf. Eine Einzelhandelsansiedlung an diesem integrierten Standort trägt zur funktionalen und strukturellen Aufwertung des gesamten Siedlungsbereichs bei.

Für das Grundstück des ehemaligen Baumarktes an der Aachener Straße wurde in 2003 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes positiv beschieden. Hintergrund war, dass es damals Bestrebungen des gegenüber liegenden, bestehenden EDEKA-Marktes gab, auf diese Fläche zu wechseln, da nur dort der erforderliche Flächenzuwachs und die notwendige Erhöhung der Stellplatzzahl zu realisieren war. Nahezu zeitgleich mit der Erteilung des Bauvorbescheides zeichnete sich dann jedoch für den Bereich des vorliegenden BW 71 die Option ab, dort einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt errichten zu können. Dieses Bestreben wurde seitens der Stadt unterstützt, da die dortige Verkehrsanbindung erheblich besser ist, der Bereich unmittelbar an das Stadtteilzentrum an der Eurenener Straße mit bereits bestehenden Versorgungsstrukturen des täglichen Bedarfs angrenzt, der Standort auch fußläufig von den umgebenden Wohnquartieren erreichbar ist, es derzeit keine kleinräumig erreichbaren Lebensmittelversorgung (volles Sortiment) gibt, und dieser künftige Versorgungsschwerpunkt tatsächlich im räumlichen Mittelpunkt des Versorgungsbereichs Trier-West-Pallien liegt. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Trier den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst, da mit diesem Vorhaben die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils Trier-West/Pallien gesichert und weiter entwickelt werden kann.

Eine im Zusammenhang mit der möglichen Ansiedlung des Kaufland-Marktes an der Aachener Straße denkbare Aufgabe der vorliegenden Planung würde aus Sicht der Stadt Trier grundsätzlich jeden städtebaulichen Leitlinien einer sachgerechten und geordneten Stadtentwicklung widersprechen. Unter Berücksichtigung des annähernd gleichen Flächenumfangs des aufzugebenden Edeka-Marktes an der Aachener Straße und der mit der vorliegenden Planung verbundenen Neuansiedlung ist lediglich ein Verkaufsflächenzuwachs um ca. 600 bis 700 m² (Drogeriemarkt) gegeben. Bei der nicht auszuschließenden Umsetzung des Kaufland-Marktes an der Aachener Straße würde der mögliche Flächenzuwachs zwar insgesamt ca. 4.200 m² VKF betragen. Dies wird von der Stadt

Trier im Hinblick auf die mit dem vorliegenden Standort verbundenen städtebaulichen Vorzüge aber für vertretbar gehalten.

4 Umweltbericht

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i. V. m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

4.1 Umweltschutzziele

Die auf den genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

- Mensch

Hier bestehen Fachgesetze, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelastungen (z.B. Lärm) zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).

- Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

- Boden und Wasser

Hier sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.

- Luft und Klima

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.

- Landschafts- und Ortsbild

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Trier von 1998 weist das Plangebiet als Gewerbefläche mit dem Entwicklungsziel „Durchgrünung vordringlich“ aus.

4.2 Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Trier beabsichtigt, den wirksamen Flächennutzungsplan für einen Teilbereich ehemals als Bahnanlagen genutzter Flächen im Stadtteil Trier-West / Pallien zu ändern. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans sind bereits unter Pkt. 1 im Einzelnen abgehandelt. Es handelt sich um die Änderung von bisher dargestellter *gewerblicher Baufläche* und *Fläche für Bahnanlagen* in *Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelseinrichtungen (mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment)* und *Dienstleistungen*. Damit wird die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit dem

Schwerpunkt Lebensmittel m² VKF im zuzüglich eines ergänzenden Drogeriefachmarktes (Verkaufsfläche insgesamt 3.500 m²) sowie weiterer Dienstleistungseinrichtungen planerisch vorbereitet.

4.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Diese Punkte werden im Wesentlichen in der Tabelle im Anhang behandelt. Zudem sind folgende Ausführungen relevant: Der Bodenschutzklausel wird mit der beabsichtigten Änderung weitgehend entsprochen, da eine innerhalb des Siedlungsbereichs gelegene, bereits baulich vorbelastete Fläche in Anspruch genommen wird und somit Neuausweisungen im unbebauten Außenbereich nicht erforderlich werden. Gebiete gem. NATURA 2000 sind von der Planänderung nicht betroffen.

4.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Änderung der bisherigen Darstellung von Siedlungs- und Verkehrsflächen (gemischte und gewerbliche Bauflächen, Fläche für Bahnanlagen) in *Sonderbaufläche* und *gewerbliche Bauflächen* sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die beiden Darstellungen bewegen sich auf dem gleichen ökologischen „Niveau“.

In Bezug auf die aktuellen örtlichen Gegebenheiten – teils bebaute, teils voll- und teilversiegelte Verkehrsflächen aber auch, durch längeres Brachfallen der Bahnanlagen: Ruderalfluren und Gehölzbestände – ist eine gewisse ökologische Zustandsverschlechterung anzunehmen. Diese und auch weitergehende mögliche Konflikte (wie z. B. in den Bereichen Immissionsschutz und Altlasten) können aber auf der Ebene verbindlicher Bauleitplanung im Planungsgebiet gelöst werden.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der guten Eignung der Fläche für die Ergänzung des bestehenden Nahbereichszentrums und unter Berücksichtigung der primären Zielsetzung der Verlagerung eines bestehenden Betriebes bestehen keine räumlich oder funktional sinnvollen alternativen Planungsmöglichkeiten, mit denen das beabsichtigte Planungsziel in gleicher Weise erreichbar wäre. Hierbei ist auch die mit der Planung erst ermöglichte Aufwertung des Moseluferbereichs an der Aachener Straße mit dem Ziel einer Etablierung von Wohnbebauung zu berücksichtigen.

4.6 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung (im Wesentlichen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung). Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Welche Überwachungsmaßnahmen gem. § 4c BauGB im Änderungsbereich erforderlich werden, muss im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt werden. Maßnahmen zum Monitoring werden im konkreten Fall auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Unbenommen ist dabei die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

4.7 Zusammenfassung

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Trier hat die Änderung von bisher dargestellter *gewerblicher Baufläche* und *Fläche für Bahnanlagen* in *Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung und Dienstleistungen* zum Gegenstand. Damit wird die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit dem Schwerpunkt Lebensmittel (Verkaufsfläche 2800 m²) zuzüglich eines ergänzenden Drogeriefachmarktes (Verkaufsfläche 700 m²) sowie weiterer Dienstleistungseinrichtungen planerisch vorbereitet.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Der Immissionsschutz für die angrenzenden Nutzungen und Baugebiete ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten.
- Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung wären nach Durchführung des bahnrechtlichen Freistellungsverfahrens bauliche Nutzungen im Rahmen von § 34 BauGB zu beurteilen; die Zulässigkeit würde unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung (Möbelmarkt) grundsätzlich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe umfassen. Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der bereits bestehenden Definition des Planungsraums als Vorrangzone für die Nahversorgung nicht. Positiv hervorzuheben im Sinne der Bodenschutzklausel des BauGB ist die Umnutzung einer bereits baulich nutzbaren Fläche.
- Ökologisch hochwertige Strukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die mögliche ökologische Verschlechterung durch Verlust (auch klimawirksamer) begrünter Fläche und Mehrversiegelung ist auf der Ebene verbindlicher Bauleitplanung durch entsprechende Durchgrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen örtlich kompensierbar.
- Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Insgesamt sind mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Trier, im Mai 2007

Anhang: Tabellarische Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Fläche	Änderungsbereich und Umfeld
Prüfungsinhalt	
Derzeitiger Umweltzustand	
Mensch	Zu berücksichtigen sind Belastungen durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen. 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. 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 Eurerer Straße bestimmt. Gewerbliche Lärmbelastungen von Relevanz sind nicht bekannt.
Tiere und Pflanzen	Der Planbereich weist in Teilbereichen (etwa 50% der Fläche) - brachgefallene Bahnanlagen mit Ruderalfluren und Gehölzen - Bedeutung für Tiere und Pflanzen auf. Die entstandenen Vegetationsbestände sind aber kurzfristig ersetzbar und somit als lediglich von mittlerer bis geringer Bedeutung einzustufen. Die weiteren Flächen sind lebensraumbezogen als sehr geringwertig einzustufen.
Boden	Die natürlichen Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen des Bodens sind im Plangebiet durch sehr starke anthropogene Veränderung: Schotterflächen, unterschiedlich starke Auffüllungen und diverse stoffliche Belastungen nachhaltig gestört. Untersuchungsergebnisse über Bodenbelastungen liegen in Form von 3 Gutachten vor. Aktuell wird von keiner erheblichen Belastung ausgegangen, jedoch von einem Überwachungsbedarf.
Wasser	Aufgrund der noch vorhandenen Bebauung bzw. Versiegelung liegt der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet aktuell bei etwa 50 %. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass bedingt durch die bestehenden anthropogenen Bodenveränderungen, die Reinigungsleistung der oberen Bodenschichten (besonders der Schotterflächen) gegenüber zusätzlichen Schadstoffeinträgen durch verunreinigte Wässer als gering einzustufen ist.
Luft und Klima	Das Plangebiet liegt nach der Karte „Bioklima“ des Landschaftsplanes der Stadt Trier in einem Raum mit insgesamt hoher bioklimatischer Belastung. Die Auswertung (Thermalkarte) des derzeit von der Stadt Trier betriebenen aber noch nicht abgeschlossenen Stadtklimagutachtens weist den Teilbereich der Überplanung aber, im Unterschied zur unmittelbaren Umgebung, als klimatisch gemäßigten (weniger überwärmten) Teilraum aus.
Biologische Vielfalt	Die biologische Vielfalt ist unter Berücksichtigung der bestehenden bauplanungs- und fachplanungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten und der vorzufindenden Biotopstrukturen als insgesamt gering einzuschätzen.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Im Änderungsbereich sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Sinne des UVPG bekannt.
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Im Änderungsbereich und seinem Umfeld liegen keine hochwertigen Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen wären.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
Bei Durchführung der Planung	Die Darstellungen des Flächennutzungsplans - alt und neu - bewegen sich auf dem gleichen ökologischen „Niveau“. Gegenüber dem gegenwärtigen Gebietszustand sind allerdings geringfügige nachteilige schutzgutbezogene Auswirkungen möglich. Diese können aber auf der Ebene verbindlicher Bauleitplanung durch entsprechende Umweltvorsorgemaßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Die geplante Zulassung der Einzelhandelseinrichtungen hat - vorbehaltlich entsprechender Prüfungen und Vorkehrungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen. Eingriffe mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes <i>Tiere und Pflanzen</i> werden von der Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet. Die biologische Vielfalt ist ebenfalls nicht betroffen. Faktisch mögliche Verschlechterungen auf der Ebene verbindlicher Bauleitplanung können auf dieser Stufe vermieden oder kompensiert werden. Erhebliche Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt, die über das derzeit im Rahmen der Flächennutzungsplanung bereits mögliche Maß hinausgehen, sind mit der Flächennutzungsplan-Änderung nicht verbunden. Dies entspricht den Vorgaben der Bodenschutzklausel des BauGB. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können mögliche Eingriffe in den Wasserhaushalt vermieden oder kompensiert werden. Mit der Planänderung sind - vorbehaltlich entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - keine Beeinträchtigungen von Luft und Klima verbunden. Die evtl. zusätzlichen Verkehrsbewegungen entsprechen der siedlungsraumtypischen Hin-

	<p>tergrundbelastung. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Da im Änderungsbereich keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter bekannt sind, sind diese von der Planung nicht betroffen. Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.</p>
<p>Bei Nicht-Durchführung der Planung</p>	<p>Bei Nicht-Durchführung wären nach Durchführung des bahnrechtlichen Entwidmungsverfahrens bauliche Nutzungen im Rahmen von § 34 BauGB zu beurteilen; die Zulässigkeit würde unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung (Möbelmarkt) grundsätzlich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe umfassen. Bei Fortbestand des Status Quo – bei Nicht-Nutzung der brachliegenden Bahnanlagen durch zulässige bauliche Maßnahmen – würden sich die bereits jetzt ruderalisierten und verbuschten Flächen, in Folge fortschreitender Sukzession, zu einem zusammenhängenden Flurgehölz (Bäume und Sträucher) entwickeln.</p>
<p>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</p>	<p>Derartige Maßnahmen werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich und nicht ausgelöst.</p>