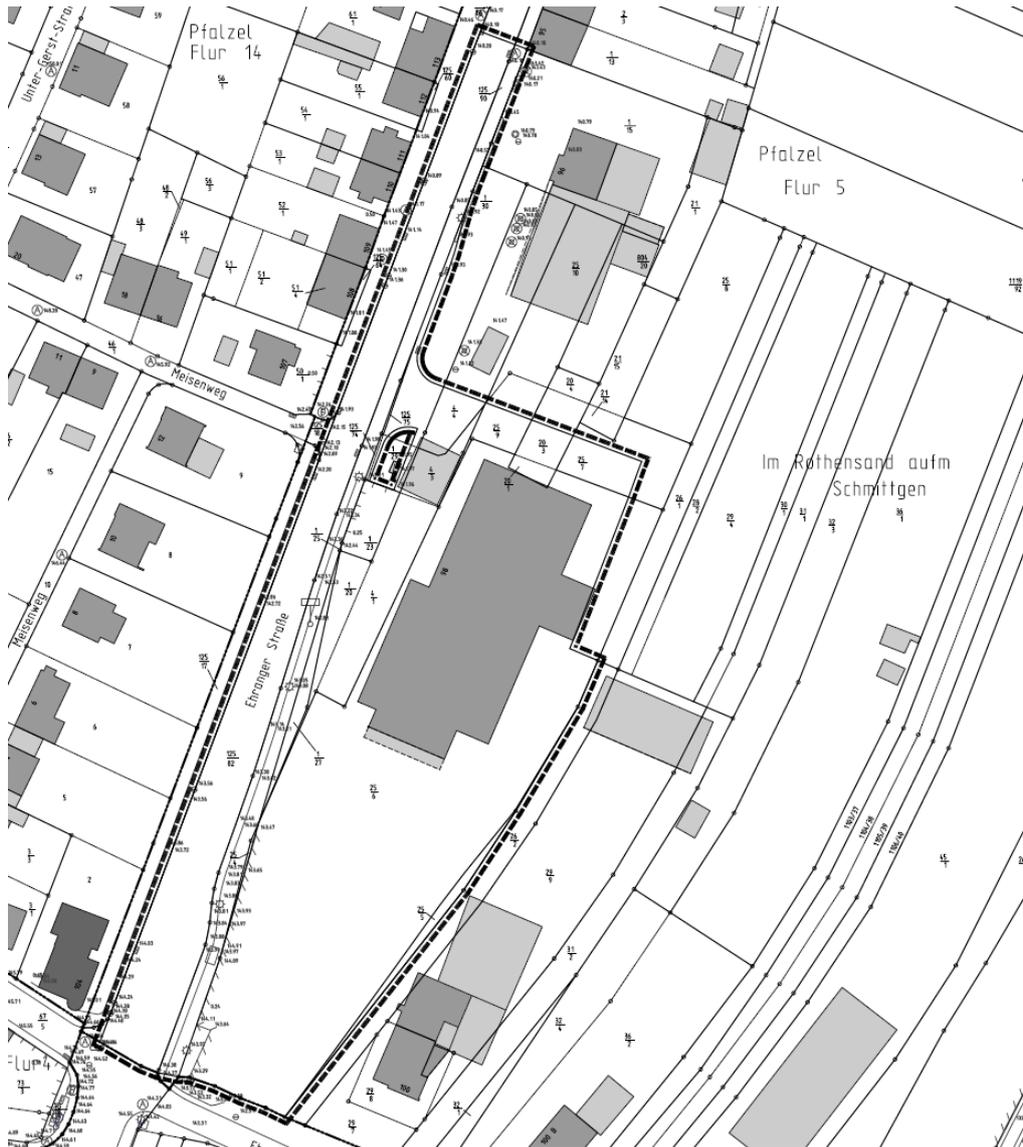


# STADT TRIER • VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BE 34-2

## „Aldi Ehranger Straße“

### Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Februar 2024

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT  
STADTPLANUNG,  
RAUM- / UMWELT-  
PLANUNG GMBH  
MAXIMINSTRASSE 17B  
D-54292 TRIER / MOSEL  
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	4
1.2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Bebauung und Nutzung .....	5
2.2.	Verkehrliche Erschließung .....	6
2.3.	Immissionsbelastungen .....	6
2.4.	Ver- und Entsorgung.....	7
2.5.	Natur und Landschaft .....	7
2.6.	Bergbau / Altbergbau .....	8
2.7.	Bestandsleitungen .....	8
2.8.	Eigentumsverhältnisse.....	8
<b>3.</b>	<b>Verfahrenshinweise .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>9</b>
4.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
4.2.	Raumordnung- und Landesplanung .....	10
4.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	12
4.4.	Landschaftsplan .....	13
4.5.	Einzelhandelskonzept .....	13
4.6.	Informelle Planungen .....	14
4.6.1.	Stadtteilrahmenplan .....	14
4.6.2.	Spielraumleitplanung.....	14
4.6.3.	Rahmenplan Außenwerbung.....	14
4.7.	Schutzgebiete und -objekte.....	16
4.8.	Artenschutz.....	16
<b>5.</b>	<b>Planungsziele .....</b>	<b>16</b>
5.1.	Ziele und Zwecke der Planung .....	16
5.2.	Städtebauliches Konzept .....	16
5.3.	Stellplatznachweis .....	18
5.4.	Innere Erschließung .....	19
5.5.	Äußere Erschließung.....	19
5.6.	Solarenergetische Nutzung.....	20
5.7.	Planungsalternativen .....	21
<b>6.</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen .....</b>	<b>21</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	21
6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	23
6.2.1.	Zahl der Vollgeschosse.....	23
6.2.2.	Grundfläche .....	23
6.2.3.	Höhe baulicher Anlagen .....	23
6.3.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	25

6.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	25
6.5.	Private Grünflächen .....	25
6.6.	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	26
6.7.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	30
6.8.	Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften.....	31
6.8.1.	Dachformen und Dachgestaltung .....	31
6.8.2.	Stellplatzsatzung - Stellplätze für Fahrräder (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 3 LBauO) .....	31
6.8.3.	Werbeanlagen .....	36
6.9.	Niederschlagswasserbewirtschaftung .....	37
<b>7.</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>37</b>
7.1.	Boden und Baugrund.....	37
7.2.	Radon 38	
7.3.	Starkregenvorsorge .....	40
7.4.	Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.5.	Archäologie.....	41
7.6.	Brandschutz .....	41
7.7.	Belange der Bahn.....	41
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>41</b>
8.1.	Städtebauliche Auswirkungen .....	41
8.2.	Auswirkungen auf den Einzelhandel.....	42
8.3.	Auswirkungen auf den Verkehr .....	43
8.4.	Auswirkungen durch Lärmimmissionen .....	45
8.4.1.	Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet .....	46
8.4.2.	Verkehrslärmuntersuchung durch den Bau von Linksabbiegespuren .....	46
8.4.3.	Auswirkung der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse .....	47
8.4.4.	Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen.....	55
8.4.5.	Prognose Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet .....	57
8.5.	Auswirkungen auf die Umwelt / Artenschutz.....	57
8.5.1.	Wirkung auf Reptilien .....	57
8.5.2.	Wirkung auf Säugetiere .....	58
8.6.	Klimaauswirkungen .....	59
8.7.	Ver- und Entsorgung.....	60
8.7.1.	Schmutzwasserentwässerung .....	60
8.7.2.	Regenwasserbewirtschaftung .....	60
8.7.3.	Wasserversorgung .....	61
8.7.4.	Elektrizitätsversorgung .....	61
8.7.5.	Abfallwirtschaft .....	61
8.8.	Gender Mainstreaming.....	62
8.9.	Kosten und Finanzierung .....	64
8.10.	Bodenordnerische Maßnahmen.....	64
8.11.	Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags.....	65

8.12. Flächenbilanz .....	65
<b>Planzeichnung.....</b>	<b>66</b>
<b>Quellen .....</b>	<b>67</b>

# 1. Einführung

## 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In der Stadt Trier ist im Ortsbezirk Ehrang auf Flächen östlich der Ehranger Straße der Neubau des dort bereits vorhandenen ALDI-Marktes mit größerer Verkaufsfläche vorgesehen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung des Gesamtvorhabens sollen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag geschaffen werden.

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

## 1.2. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

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

- im Norden durch die Fläche eines ehemaligen Autohändlers (für diesen Bereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan BE 34-1 „Ehranger Straße 96“ aufgestellt),
- im Westen durch die Bebauung entlang der Ehranger Straße und die Gartenflächen der Bebauung des Meisenwegs,
- im Süden durch einen Seitenast der Ehranger Straße; dort befinden sich ferner ein Getränkehandel und ein Betrieb für Forst- und Industriemechanik,
- im Osten durch einen Getränkemarkt und einen Bauunternehmer.

Größe des Plangeltungsbereiches: rd. 1,06 ha

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Pfalzel:

### Flur 5

Parzellennummer:

1/20, 1/23, 1/27, 1/29 (teilw.), 1/30 (teilw.), 4/1, 4/3, 4/4 (teilw.), 20/1, 20/3 (teilw.), 25/4, 25/5, 25/6, 25/7 (teilw.), 25/9 (teilw.), 125/74, 125/75, 125/82 (teilw.), 125/90 (teilw.)

Als Kartengrundlage dient eine digitale Stadtgrundkarte (Stand 02.10.2023).



Abbildung 1: Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Quelle: digitale Stadtgrundkarte (DSGK) der Stadt Trier, Stand: 02.10.2023)

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Bebauung und Nutzung

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

Das Plangebiet ist bereits mit einem Aldi-Markt einschließlich der dazugehörigen Stellplätze bebaut. Dessen Zufahrt erfolgt derzeit vom südlichen Seitenast der Ehranger Straße. Vegetationsstrukturen beschränken sich ausschließlich auf begleitendes Grün entlang der Straßen und Parkplätze.

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

Im Süden des Aldi-Grundstücks befindet sich eine Gasregelstation in der Nähe der aktuellen Grundstückszufahrt.

## 2.2. Verkehrliche Erschließung

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

Die innere Erschließung wird durch eine erstmalig herzustellende, West-Ost verlaufende Hauptachse als Privatstraße erfolgen. Die Unterhaltungslast trägt der Vorhabenträger im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan BE 34-1 „Ehranger Straße 96“, die HJ VV GmbH.

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

Grundsätzlich ist die Erschließung des Bestandsmarktes über die Ehranger Straße bereits möglich. Hierüber ist auch die Anbindung für Müllfahrzeuge und die Feuerwehr gegeben.

## 2.3. Immissionsbelastungen

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

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der Ehranger Straße und durch den Schienenverkehr auf den Bahnstrecken 3010, 3141 und 3142,
- die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes entlang bestehender Straßen in der Umgebung des Plangebiets durch Vergleich der Verkehrslärmverhältnisse in den Untersuchungsfällen Prognose-Nullfall (ohne Planung) und Prognose-Planfall (nach Verwirklichung der Planung),
- die Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets durch die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Parkplätze, Garagengeschosse),
- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten sowie im Trierer Hafen in der Umgebung des Plangebiets und durch die innerhalb des Plangebiets geplanten gewerblichen Nutzungen.

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 zu beurteilen. Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang

---

<sup>1</sup> Vgl. FIRU GfI (2024): Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen BE 34-1 „Ehranger Straße 96“ und BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ Stadt Trier. Kaiserslautern.

bestehender Straßen werden in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV beurteilt. Die Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Betriebsvorgänge sind gemäß TA Lärm zu beurteilen. Bei prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Maßnahmen zum Lärmschutz zu prüfen und Vorschläge für entsprechende Schallschutzfestsetzungen zu erarbeiten.

Auf die näheren Ausführungen dazu in Kapitel 8.4 wird verwiesen.

Da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan BE 34-2 in direktem Zusammenhang mit dem geplanten Projekt der HJ VV GmbH direkt nördlich angrenzend stehen, für das parallel der separate Bebauungsplan BE 34-1 aufgestellt wird, werden die für die Ermittlung der Auswirkungen und etwaig daraus folgender Maßnahmen erforderlichen Gutachten für das Gesamtvorhaben erstellt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle durch die Gesamtentwicklung entstehenden und in die Abwägung der planerischen Belange einzustellenden Auswirkungen sachgerecht in den jeweiligen Bebauungsplänen behandelt werden können.

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

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

Das Schmutz- und Oberflächenwasser der Teilfläche des Plangebietes wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal der SWT-AÖR eingeleitet.

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

Bei einem Versorgungsdruck von 4,0 bar ist der erforderliche Versorgungsdruck von 3,75 bar gegeben. Eine Löschwasserversorgung (Grundschutz) von 96 m<sup>3</sup>/h ist gewährleistet.

Aufgrund der verpflichtend durchzuführenden kommunalen Wärmeplanung, wird eine Erdgasversorgung nicht erfolgen. Ein Energiekonzept wird zum Bauantrag erstellt.

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

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

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

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

## 2.6. Bergbau / Altbergbau

Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes BE 34-2 "Aldi Ehranger Straße" ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

## 2.7. Bestandsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die unterirdischen Telekommunikationslinien wurden im Ortsbereich von Ehrang in einer Regeltiefe von 60 cm und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 80 cm verlegt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Betreiber des Telekommunikationsnetzes in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich befinden sich außerdem Telekommunikationsanlagen von Vodafone/Kabel Deutschland. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt der Leitungsträger mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Ggf. durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten sind durch den Verursacher zu erstatten.

## 2.8. Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich sind drei Grundstückseigentümer betroffen:

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

Teile der Flurstücke 1/20, 1/23, 1/27, 1/29 und 1/30 werden an die Stadt übertragen, da Teile dieser Flurstücke für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Linksabbieger am neu entstehenden Knotenpunkt zur Erschließung des Plangebietes benötigt werden.

## 3. Verfahrenshinweise

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

Zunächst war ein Bebauungsplan vorgesehen, der auch den Bereich nördlich und östlich mit abdeckte. An dieser Stelle ist der Bau von drei Gebäuden mit Unterbringung von Wohnungen, einem Drogeriefachmarkt, Büros und Praxen durch die HJ VV GmbH projektiert. Mit dieser größeren Gebietsabgrenzung wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachstellen und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Vor dem Hintergrund, dass sowohl das durch die HJ VV GmbH projektierte Areal als auch das durch ALDI projektierte Areal dieselbe Erschließung erhalten sollen, müssen diese Abhängigkeiten und Zusammenhänge rechtssicher in einer Bebauungsplanung abgebildet werden können, da beide Vorhaben unabhängig voneinander durch getrennte Vorhabenträger entwickelt werden. Ein Durchführungsvertrag, in dem sich ein Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet, kann nicht mit zwei Vorhabenträgern (hier HJ VV GmbH und Aldi Süd) gleichzeitig abgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird das Planungsareal zur Offenlage in einen Vorhabensbereich der HJ VV GmbH und einen zweiten Vorhabensbereich Aldi Süd aufgeteilt. Hieraus resultieren der vorhabenbezogene Bebauungsplan BE 34-1 "Ehranger Straße 96" und BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“.

#### Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

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

#### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

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

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.08.2023 bis einschließlich 22.09.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieses Zeitraumes schriftlich zu der Planung äußern. In diesem Zeitraum fand außerdem eine Bürgerinformation am Donnerstag, den 14.09.2023 um 19.00 Uhr in der Mensa des Friedrich-Spee-Gymnasiums statt.

Im Anschluss erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... Parallel dazu werden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2. BauGB vom ..... bis ..... beteiligt.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

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

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ treten dessen Festsetzungen an die Stelle der Festsetzungen des Bebauungsplans BE 27-1 „Ehranger Straße

Südost“, ohne dass dieser in einem formellen Verfahren teilaufgehoben werden muss („das neue Recht verdrängt das Alte“).

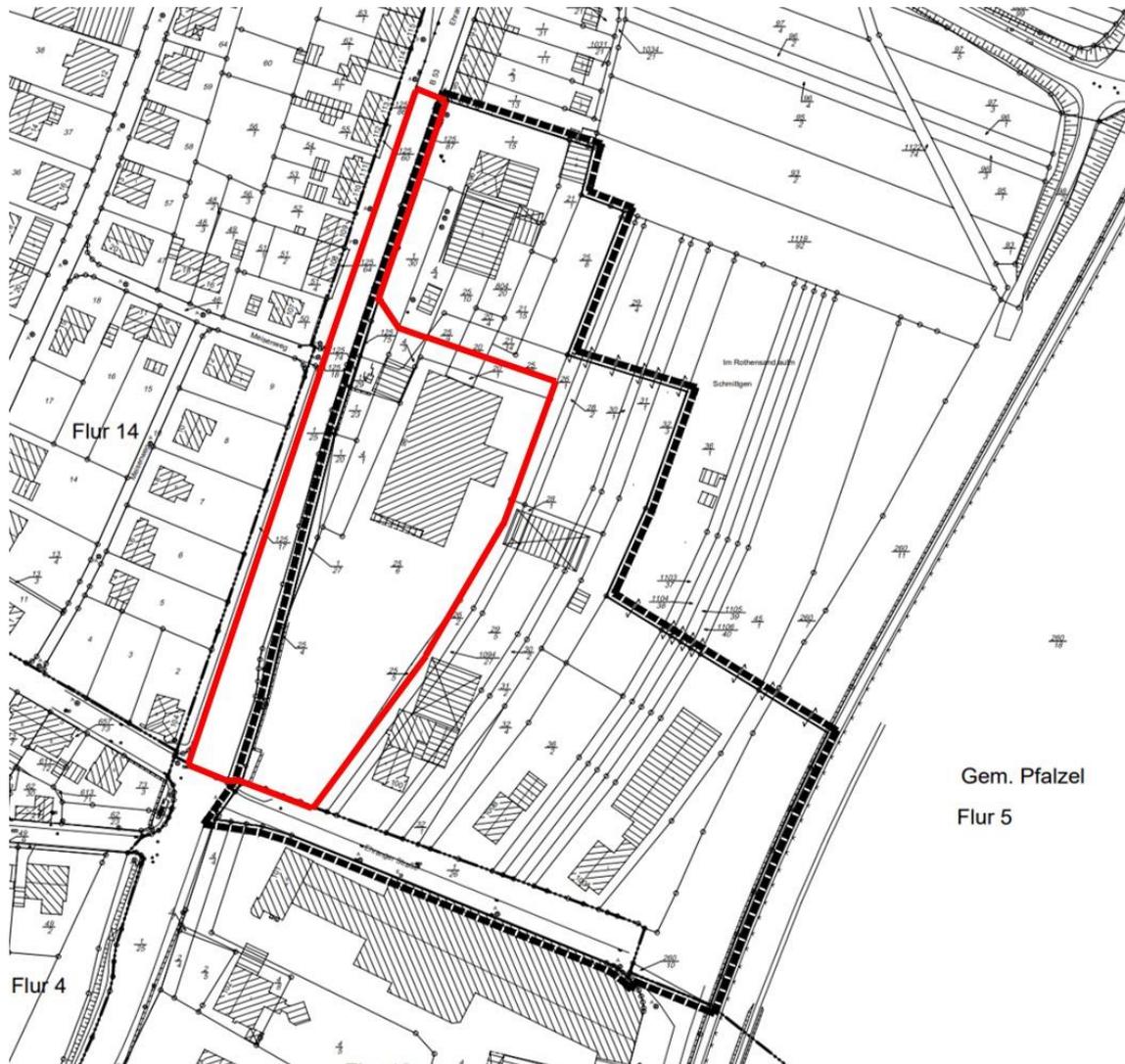


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan BE 27-1 mit Überlagerung des Geltungsbereichs des BE 34-2

#### 4.2. Raumordnungs- und Landesplanung

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

##### Landesentwicklungsprogramm LEP IV

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

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

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

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

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

Ziel 57, Zentralitätsgebot:

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

Ziel 58, Städtebauliches Integrationsgebot:

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

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

Das Vorhaben erfüllt somit das städtebauliche Integrationsgebot.

Ziel 60, Nichtbeeinträchtigungsgebot:

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

In der Auswirkungsanalyse<sup>2</sup> zur geplanten Erweiterung des Aldi und der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Geltungsbereich des BE 34-1 wurden die versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung überprüft. Insbesondere ist zu überprüfen, ob sich das großflächige Vorhaben (Aldi) in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Trier einfügt oder ob wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgungsstruktur in Trier und im Umland ausgelöst werden. Negative städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen können gem. der Auswirkungsanalyse sowohl für das Einzugsgebiet selbst als auch für das Umland sicher ausgeschlossen werden.

---

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

Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

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

Im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (**ROPneu**) ist der Bereich des neuen und bisherigen Aldi-Standorts ohne Darstellung zur Siedlungsfläche als Weißfläche dargestellt.

**4.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Trier wird der Bereich des aktuellen Nahversorgungsstandorts als Sonderbaufläche, großflächiger Einzelhandel-Nahversorgung (EHZ 1) dargestellt. Das für den Aldi benötigte Sondergebiet entspricht den Darstellungen des FNP. Das geplante Vorhaben mit seinen Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

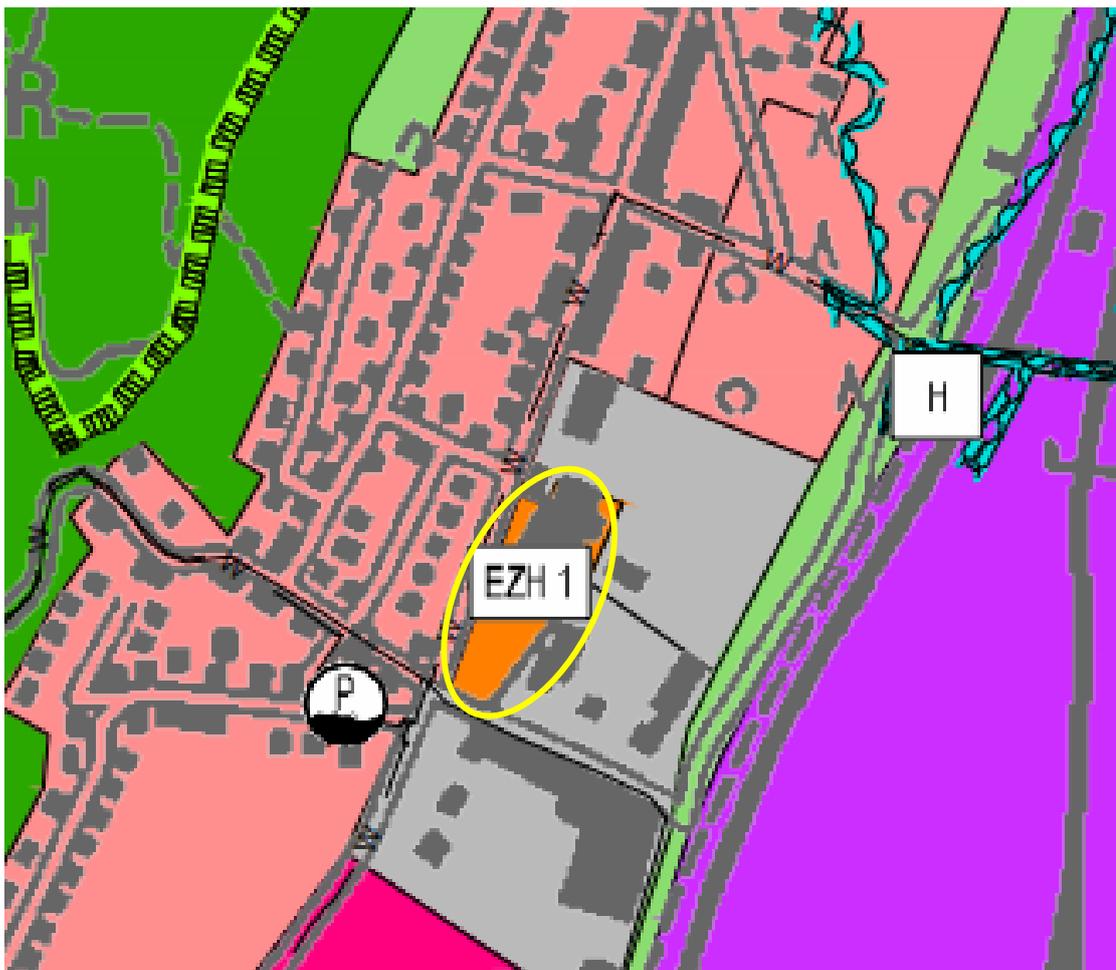


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trier

#### 4.4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Trier (Stadtteillandschaftsplan Ehrang/Quint) ist das Aldi-Grundstück als vorhandenes Wohn- bzw. Mischgebiet dargestellt (grüne Umrandung). Der Bebauungsplan widerspricht damit nicht der Darstellung im Landschaftsplan.



Abbildung 4: Auszug aus dem Stadtteillandschaftsplan – Ehrang/Quint

#### 4.5. Einzelhandelskonzept

Ein Einzelhandelskonzept ist ein strategisches Entwicklungskonzept, in dem die Entwicklung des Einzelhandels analysiert, zukünftige Entwicklungen aufgezeigt und Empfehlungen für die stadtentwicklungspolitische Umsetzung gegeben werden. Dies betrifft insbesondere die Fragestellung, nach welchen Gesichtspunkten Einzelhandel in einem Raum geplant oder angesiedelt werden soll.

Für die Stadt Trier wurde im Jahr 2015 das Einzelhandelskonzept 2025+ durch den Stadtrat beschlossen. Von besonderer Bedeutung ist das mit dem Einzelhandelskonzept erarbeitete räumliche Zentrenkonzept, das die Grundlage für die planerische Abgrenzung und Begründung von zentralen Versorgungsbereichen sein soll.

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

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

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

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

Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung muss insbesondere auch die dauerhafte und wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Einzelhandelsnutzung hinsichtlich der Nachfrage und Rentabilität für den Anbieter berücksichtigt werden. In Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Auswirkungsanalyse<sup>4</sup> erstellt. Mit dieser Analyse wurden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung überprüft. Insbesondere galt es zu überprüfen, ob sich das Vorhaben mit einem Drogeriefachmarkt im Geltungsbereich des BE 34-1 sowie unter Berücksichtigung der südlich im BE 34-2 projektierten Aldi-Erweiterung in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Trier einfügt oder, ob wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgungsstruktur in Trier und im Umland ausgelöst werden. Aus die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse in Kapitel 8.2 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** wird verwiesen).

#### 4.6. Informelle Planungen

##### 4.6.1. Stadtteilrahmenplan

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

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

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

##### 4.6.2. Spielraumleitplanung

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Markt-Neubau mit Erweiterung der Verkaufsfläche an einem bereits bestehenden Standort handelt, ist die Betrachtung der Spielraumleitplanung entbehrlich.

##### 4.6.3. Rahmenplan Außenwerbung

Im „Rahmenplan Außenwerbung“ sind Raumsequenzen von Zone 1: Hochsensibler Stadtraum bis Zone 4: Geeigneter Stadtraum zur Platzierung von Werbung dargestellt. Das Plangebiet liegt zwischen zwei Wohnbauflächen gem. FNP 2023. Es umfasst im Wesentlichen Zone 3,

---

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

Eingeschränkt geeigneter Stadtraum im Übergang Richtung Norden und Westen zu Zone 1, Hochsensibler Stadtraum. Zu beachten ist dabei auch die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans BE 34-1.

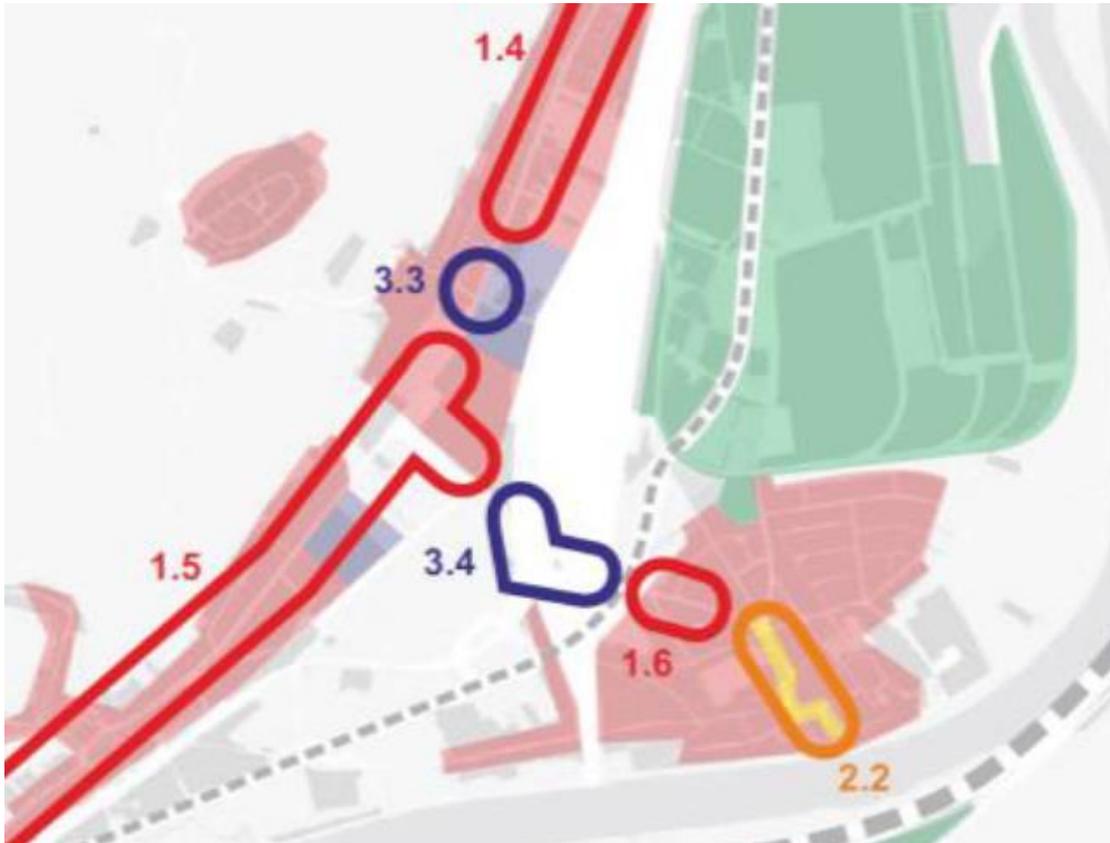


Abbildung 5: Auszug aus dem Rahmenplan Außenwerbung

Zone I (angrenzend an das Plangebiet):

In der Zone I werden die Wohnquartiere, Sonderbauten die der Wohnnutzung dienen oder maßgeblich von Wohnvierteln umgeben sind und die vorgelagerten städtischen Grün- und Freiräume erfasst.

Die Hauptfunktion Wohnen begründet in der Zone I eine besonders hohe Sensibilität gegenüber Werbung. Die im Wesentlichen der Wohnnutzung dienenden und hochwertig gestalteten Raum- und Gebäudetypen sind von Fremdwerbung freizuhalten. Auch die schutzwürdigen Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden dieser Zone zugeordnet.

Zone III:

Der Zone III werden die gemischten Nutzungsstrukturen und Zwischenräume der Stadt zugeordnet. Im Bereich von gemischten Nutzungsstrukturen mit Schwerpunkt Handel und Gewerbe sind Werbeanlagen funktionale und dominierende Bestandteile der Raum- und Gebäudetypen. Die heterogenen Übergangsstrukturen mit mittleren Maßstabssprüngen, mittel bis hoch frequentierten Verkehrsstrassen- und -bauwerken eignen sich für die Integration größerer Werbeanlagen der Eigen- und Fremdwerbung.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zu Werbeanlagen (vgl. Kapitel 6.8.3).

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

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

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

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

Grabungsschutzgebiete, Denkmalzonen oder Einzeldenkmäler sind im Geltungsbereich sowie dessen näherem Umfeld nicht vorhanden. Der Geltungsbereich wird hingegen als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Anlässlich der Erschließung des westlich gelegenen Baugebietes „Am Knieberg“ wurde bei der Anlage der Erschließungsstraße (heute Karl-Berg-Straße) im Herbst 2018 ein bis dahin unbekanntes römisches Speichergebäude aufgedeckt.

#### **4.8. Artenschutz**

Die biologische Vielfalt hängt wesentlich von der Vernetzung der Lebensräume und der spezifischen Beschaffenheit des Planungsraums ab. Die im Planungsgebiet vorhandenen Biotop (insbesondere Verkehrsfläche, Gebäude, Parkplatz) spielen für die Aufrechterhaltung der biologischen Vielfalt eine untergeordnete Rolle, vor allem aufgrund des hohen Anteils an Flächenversiegelung. Zusätzlich tragen die vorhandenen optischen und akustischen Störungen, die ein Meidungsverhalten bei vielen Arten hervorrufen, dazu bei, dass diese Gebiete für die Förderung der biologischen Diversität nur von begrenzter Bedeutung sind.

Generell müssen Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt werden, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dass eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Gebäude erfolgen muss, ergibt sich aus § 24 LNatSchG. Bisher ist das betroffene Gebäude gewerblich genutzt.

### **5. Planungsziele**

#### **5.1. Ziele und Zwecke der Planung**

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

#### **5.2. Städtebauliches Konzept**

Der Standort des jetzigen Aldi-Marktes wird Richtung Süden verschoben. Dementsprechend wird sich die Stellplatzanlage künftig im nördlichen Teil des Grundstücks befinden. Dort wird auch die Anbindung für den Kundenverkehr von der Erschließungshauptachse im Plangebiet

erfolgen. Die Warenanlieferung erfolgt im Einbahnstraßensystem, so dass Lieferfahrzeuge über den Kundenparkplatz zur Warenannahme auf der Ostseite des Marktes fahren und das Gelände Richtung Süden – über den südlich gelegenen Seitenast der Ehranger Straße - verlassen, dort wo sich aktuell noch die Zufahrt zum Markt befindet.

Das Planareal wird durch eine von der Ehranger Straße ausgehende, West-Ost verlaufende Hauptachse privat erschlossen. Diese ordnet die Erschließung des Aldi neu an. Sie wird von der Südseite des Standortes auf die Nordseite verlagert. In einer Gesamtbetrachtung der neuen Quartiersentwicklung an der Ehranger Straße - zusammen mit der nördlich angrenzenden Planung im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan BE 34-1- wird eine Bündelung des Kunden- und Anwohnerverkehrs neu entstehen. Die Verbindung für Kundenverkehr – auch fußläufig – wird dadurch erleichtert und attraktiviert.



Abbildung 6: Lageplan zur Neustrukturierung des Aldi-Standortes

Das Planareal fällt von der Ehranger Straße Richtung Südosten ab. Die topographischen Gegebenheiten werden im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Die vorhandene Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze wird erhalten bleiben.

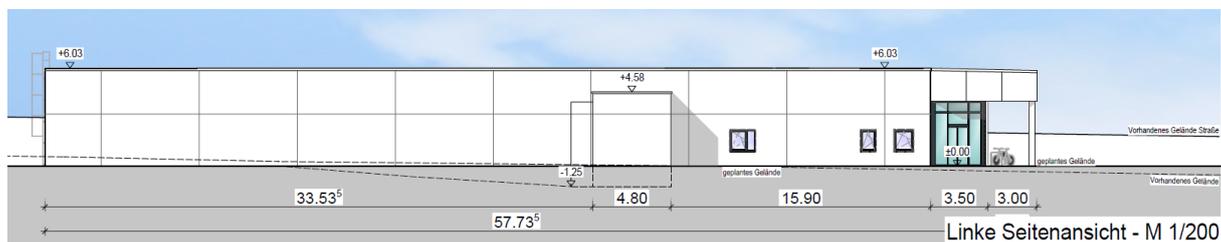


Abbildung 7: Ostansicht Aldi (Kühn Architekten, Stand 09.02.2024)

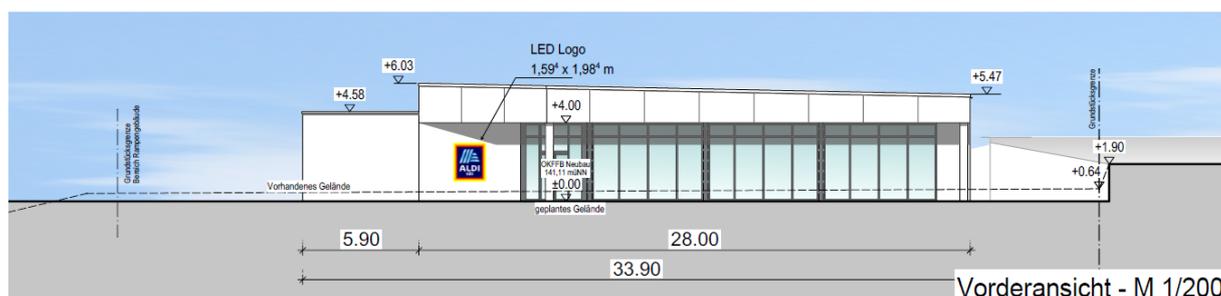


Abbildung 8: Nordansicht Aldi, Eingangsbereich (Kühn Architekten, Stand 09.02.2024)

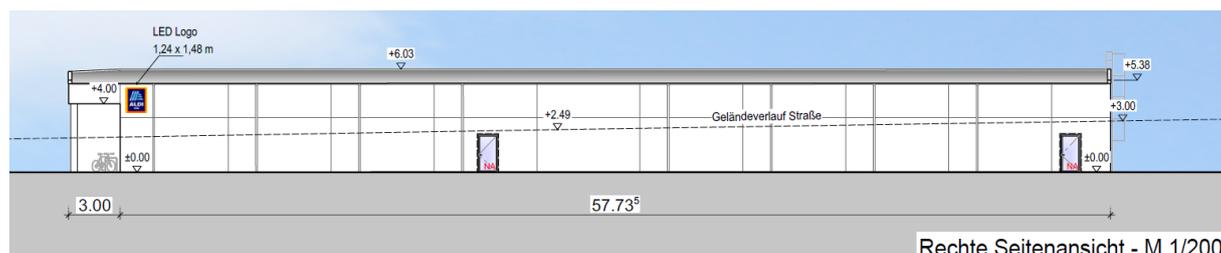


Abbildung 9: Westansicht Aldi von der Ehranger Straße (Kühn Architekten, Stand 09.02.2024)

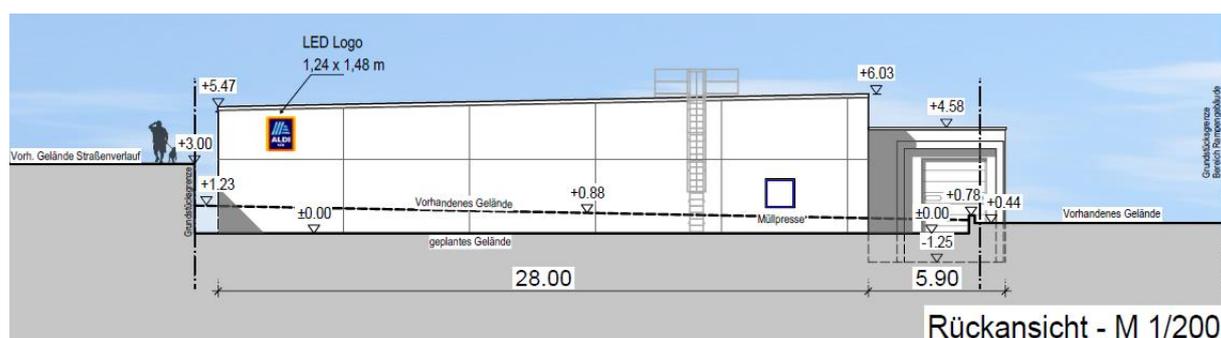


Abbildung 10: Südansicht Aldi mit Anlieferungsbereich (Kühn Architekten, Stand 09.02.2024)

### 5.3. Stellplatznachweis

Für den Aldi-Markt werden 101 Stellplätze nachgewiesen. Stellplätze, die an einen privaten Grünstreifen angrenzen, werden über eine verringerte Tiefe von 4,60 m statt 5,00 m verfügen. Der Fahrzeugüberhang wird über den privaten Grünflächen liegen. Auf diese Weise wird die Bodenversiegelung minimiert und die direkte Versickerung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle begünstigt. Dem Leitgedanken eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird entsprochen. Insgesamt wird die versiegelte Fläche reduziert und die belegte Bodenzone vergrößert.

Abstellflächen für Fahrräder sind direkt neben dem Eingang zum Markt geplant. Je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist gem. Richtwerttabelle für Fahrradstellplätze ein Fahrradstellplatz nachzuweisen (entsprechend der Festsetzung zu Lage, Größe, und Beschaffenheit der Fahrradstellplätze). Zwei Stellplätze für Lastenräder sind ebenfalls vorgesehen.

Die Stellplätze für Fahrräder werden im Eingangsbereich des Marktes unter dem Vordach vorgehalten.

#### **5.4. Innere Erschließung**

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

Wendemöglichkeiten bestehen auf den angrenzenden Parkplatzflächen im BE 34-1 und BE 34-2.

Um den topographischen Höhenunterschied zwischen der Ehranger Straße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu überwinden, wird der Verlauf der privaten Erschließungsachse kontinuierlich abfallen. Die Zufahrt in das Gebiet von der Ehranger Straße wird mit ca. 3,8 % das geringste Gefälle aufweisen. Dann nimmt das Gefälle bis 6% zu und flacht vor der Zufahrt auf das Aldi-Grundstück auf 4% ab.

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

Damit der Aldi-Parkplatz auf einer Ebene liegen wird, wird zur privaten Stichstraße hin eine Stützmauer entstehen und das Gelände angeschüttet.

Auf Höhe der Zuwegung zum Aldi-Parkplatz wird eine barrierefreie Querungsstelle entstehen. Eine weitere barrierefreie Querung wird direkt im Einmündungsbereich von der Ehranger Straße entstehen, um die barrierefreie Durchgängigkeit des öffentlichen Gehwegs entlang der Ehranger Straße sicherzustellen.

Die Zufahrt zum Aldi für Kunden erfolgt ausschließlich von der neuen privaten Zufahrtsstraße aus. Hinsichtlich der Privatstraße soll zugunsten der Erbpachtgeber von ALDI in diesem Zusammenhang eine Grunddienstbarkeit zur Nutzung der Straße als Zufahrt eingeräumt werden, so dass eine dingliche Sicherung besteht.

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

#### **5.5. Äußere Erschließung**

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

Von der Ehranger Straße aus wird eine Linksabbiegespur in das Plangebiet eingerichtet werden. Hierzu erfolgt eine Vereinbarung im Durchführungsvertrag. Es wird Gehweg mit einer Breite von 2,25 m verbleiben, der an den Bestandsgehweg anschließen wird.

Ergänzend dazu wird im Zuge der Straßenbaumaßnahme auch in den Meisenweg eine Linksabbiegespur erstmalig hergestellt. In diesem Abschnitt wird ebenfalls ein 2,25 m breiter

Gehweg zwischen dem Aldi-Grundstück und der Straßenfläche berücksichtigt, der an den Bestandsgehweg anschließen wird. Zur Bereitstellung des 2,25 m breiten Gehwegs werden Randteile der Flurstücke 1/20, 1/23, 1/27, 1/29 sowie 1/30 als öffentliche Verkehrsfläche überplant und nach Ausbau der Straße an die Stadt Trier übertragen.

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

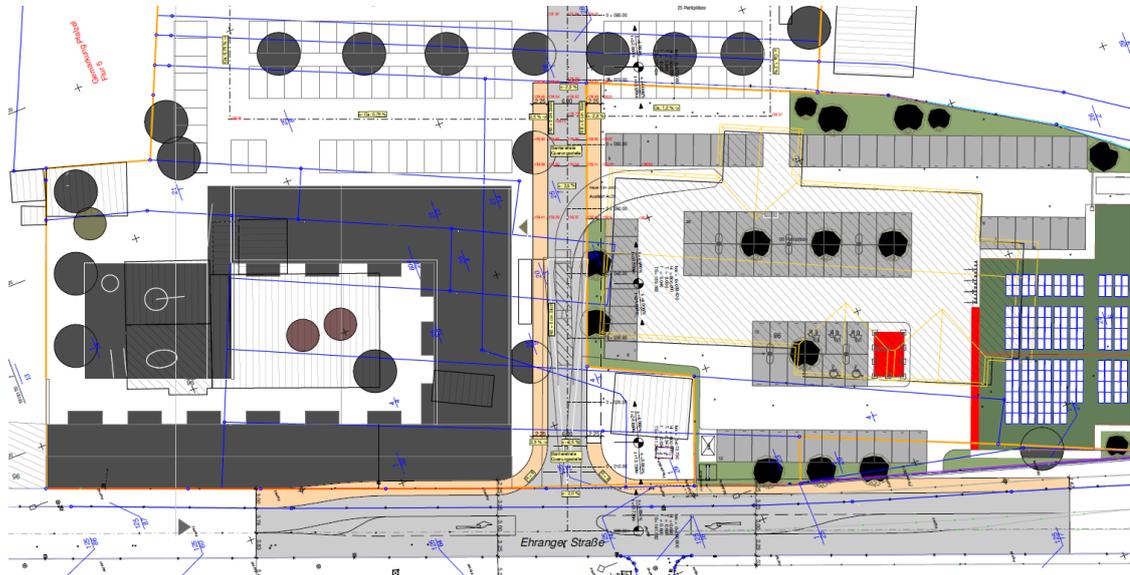


Abbildung 11: Planung Linksabbieger in der Ehranger Straße (Ing. Büro Scherf)

## 5.6. Solarenergetische Nutzung

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

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

Nach § 5 Abs. 1 LSolarG sind zudem bei der Errichtung neuer offener Parkplätze ab 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen (ausgenommen sind Stellplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind) eine Photovoltaikanlage zu installieren. Bei der vorliegenden Planung würde diese Maßgabe für den Parkplatz des Aldi-Marktes gelten. Die Mindestfläche der Photovoltaikanlage beträgt 60 v. H. der für eine Solarnutzung geeigneten Fläche der Stellplätze. Damit das städtebauliche Ziel einer begrünten Stellplatzanlage, u. a. mit positivem Effekt auf das Mikroklima, die grünordnerische Gestaltung des Gesamtareals und als Leitstruktur für Fledermäuse erfüllt wird, soll Baumpflanzungen auf dem Parkplatz der Vorzug vor aufgeständerten PV-Modulen über den Eignungsflächen des Parkplatzes gegeben werden. Die Leistung der fehlenden PV-Module auf der Parkplatzfläche ist in dem Fall an anderer Stelle nachzuweisen. Hierzu wird die verbleibende, geeignete Dachfläche des Marktes in Anspruch

genommen. Die vorhandene Dachfläche bietet ausreichenden Platz für die erforderliche Leistung an Solarenergie. Auch eine Installation von Modulen an der Fassade ist möglich.

Der Nachweis der Erfüllung der Pflicht nach § 4 Abs. 1 Satz 1 LSolarG ist im Planvollzug, wie oben genannt, durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Sofern bis zur Errichtung der gewerblichen Neubauten Änderungen am LSolarG in Kraft treten, sind diese umzusetzen.

## 5.7. Planungsalternativen

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

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

Indem an eine bereits bestehende Erschließung (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen) angebaut wird, ist zudem der Erschließungsaufwand minimal, da vorhandene Infrastruktur genutzt wird.

Auch die Entwicklung aus dem FNP und Landschaftsplan ist gegeben.

Des Weiteren handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um eine Fläche, die unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und Versiegelung ohne erkennbares ökologisches Risiko genutzt werden kann.

## 6. Planinhalte und Festsetzungen

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

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Festsetzung**

- a) *Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und dem Sortimentsschwerpunkt "Nahrungs- und Genussmittel" zulässig.*
- b) *Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben im Planvollzug gestattet werden, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

### **Begründung**

Im sonstigen Sondergebiet ist gem. § 11 BauNVO die Zweckbestimmung zu definieren sowie die zulässige Art der Nutzung in Form eines abschließenden Nutzungskataloges zu bestimmen. Vorliegend ist ein sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel geplant.

Eine Regelung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche und den Sortimenten wird über die Textfestsetzungen hinaus auch im Durchführungsvertrag vorgenommen.

Es werden standortadäquate Nutzungen. Dies resultiert aus den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier und der Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan.

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

Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam (vgl. BVerwG, U.v. 17.10.2019 - 4 CN 8/18 - BayVBl 2020, 58 = juris Rn. 12). Vorliegend handelt es sich hingegen um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geht. Er ist darauf gerichtet, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret bestimmtes Projekt zu schaffen. Vorliegend sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan einen konkreten Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> vor. Darin ist keine unzulässige Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu sehen, sondern eine Vorhabenbezogenheit, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan immanent ist (vgl. VG München (11. Kammer), Urteil vom 16.01.2020 – M 11 K 17.3753). Zudem wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Trier und dem Vorhabenträger Aldi Süd geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Eine unmittelbare Sortimentsveränderung oder -erweiterung wird mit der Flächenvergrößerung des Aldi-Marktes am bestehenden Standort jedoch nicht erfolgen. Auch weiterhin wird der Lebensmittelmarkt das typische, standardisierte Sortimentsspektrum von Aldi anbieten. Durch die zentrale Steuerung, Beschickung, Bewerbung und Preisgestaltung bestehen keine Möglichkeiten, das Warenangebot vor Ort individuell zu gestalten. Bezüglich der Sortimente bei Aldi ist zwischen dem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmittel („Food“), also Frischwaren Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Auf Food-Artikel entfallen ca. 85 % der Umsatzleistung. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Dazu zählen Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung (Nonfood 1), Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw. (Nonfood II). unterschieden. Hierauf entfallen ca. 15 % der Umsatzleistung, wobei die Nonfood II-Sonderangebote in den letzten Jahren deutlich rückläufig waren.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### **6.2.1. Zahl der Vollgeschosse**

#### ***Festsetzung***

*(Siehe Planeintrag)*

### **6.2.2. Grundfläche**

#### ***Festsetzung***

*(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)*

### **6.2.3. Höhe baulicher Anlagen**

#### ***Festsetzung***

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

#### ***Begründung:***

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der maximal zulässigen Oberkante sowie der Zahl der Vollgeschosse - gemäß der vorliegenden Objektplanung - ausreichend bestimmt.

#### **Zu Grundfläche:**

Die maximal zulässige Grundfläche im Bebauungsplan wird vorhabenspezifisch festgesetzt.

Für das Plangebiet wird eine zulässige Grundfläche für das Gebäude in Summe von 1.925 m<sup>2</sup> festgesetzt. Insgesamt entspricht dieser Wert eine Ausnutzung des Sondergebietes durch Hochbauten von 27 %.

Vorhabenkonkret erfolgte die Festsetzung eines absoluten Wertes, statt der Festsetzung einer Grundflächenzahl als Verhältniszahl. Dies entspricht dem Wesen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zusätzlich dazu wird festgesetzt, dass weitere maximal 3.885 m<sup>2</sup> für die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätzen und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Die im Bebauungsplan als Privatstraße festgesetzte Fläche ist dabei nicht einzurechnen, sondern lediglich die Flächen innerhalb des

Sondergebietes. Unter Berücksichtigung einer Grundstücksgröße von 7.165 m<sup>2</sup> wird das Sondergebiet damit zu ca. 80 % durch Bebauung, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen sowie die innere Erschließung in Anspruch genommen.

Nach § 17 BauNVO gilt ein Orientierungswert von 0,8 für die Grundflächenzahl in einem in einem Sondergebiet. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im vorliegenden Fall wäre durch den Hochbau der Orientierungswert deutlich unterschritten (0,27). Bei Einbezug der Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, und Nebenanlagen wird der Orientierungswert nach BauNVO erreicht.

Indem für die Stellplätze festgesetzt wird, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind, wird die Versickerungsrate im Plangebiet begünstigt. Auch die Tatsache, dass die nutzbaren Dachflächen extensiv zu begrünen sind, sorgt dafür, dass das anfallende Niederschlagswasser gepuffert und der Grad der Versiegelung minimiert wird. Auch die Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse im Nahbereich der Neubauten werden dadurch minimiert.

Auf die ergänzende Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl kann im vorliegenden Fall verzichtet werden. Das Maß der restlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist hinreichend und ausreichend um eine städtebaulich passende Ausdehnung sowie Kubatur des Neubaus eines Lebensmittelmarktes sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche, des nur einen zulässigen Vollgeschosses sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen entsteht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Geschossfläche von 1.925 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstücksgröße von 7.165 m<sup>2</sup> würde sich somit eine Geschossflächenzahl von ca. 0,27 ergeben. Nach § 17 BauNVO gilt ein Orientierungswert von 2,4 für die Geschossflächenzahl in einem Sondergebiet. Im vorliegenden Fall würde der Orientierungswert durch die eingeschossige Bauweise deutlich unterschritten werden.

#### **Zu Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse:**

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante der Gebäude setzt zusammen mit der Anzahl eines zulässigen Vollgeschosses das im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag konkretisierte Bebauungskonzept des Lebensmittelmarktes um.

Für den Aldi-Markt wird eine discounterspezifische Höhe von nur einem Vollgeschoss festgesetzt. Der Markt wird unter dem Niveau der Ehranger Straße errichtet. Im Bereich des Baufelds werden unter Berücksichtigung der von Süden nach Norden leicht abfallenden Ehranger Straße maximal ca. 3,0 m - 4,0 m des Marktes über dem Straßenniveau herausstehen (s. Abbildung 9). Von der Stellplatzanlage aus betrachtet wird der Markt eine Höhe von ca. 6,0 m aufweisen.

Ergänzend wird in Verbindung mit der Festsetzung zu Werbeanlagen eine Regelung zur maximalen Höhe eines Werbepylons getroffen.

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

Im Bebauungsplan wird das Höchstmaß der Gebäudehöhe (OK max.) gemäß Planeinschrieb in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute

Höhe, bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Die maximal durch den Vorhabenträger zu realisierende Oberkante.

Untergeordnete technische Bauteile und bauliche Anlagen, wie bspw. Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Absturzsicherungen dürfen das jeweilige Höchstmaß der Gebäudeoberkante um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie um mindestens 1,50 m vom Rand der ihr bauliche zugeordneten Dachfläche zurücktreten. Die letztgenannte Vorgabe dient der Minderung einer direkten Sichtbeziehung.

### **6.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### ***Festsetzung***

*(Siehe Planeintrag)*

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### ***Festsetzung***

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

#### ***Begründung***

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

### **6.5. Private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

#### ***Festsetzung***

*Erforderliche Stützmauern dürfen in die privaten Grünflächen integriert werden.*

#### ***Begründung***

Die Flächen im Geltungsbereich verbleiben in Privateigentum. Ausgenommen davon sind die öffentlichen Erschließungsflächen der Ehranger Straße und die zur Herstellung des Linksabbiegers sowie zur Verbreiterung des Gehwegs erforderlichen Randstreifen, die nach Abschluss der Tiefbaumaßnahme an die Stadt Trier übergeben werden. Die Randbereiche des Marktes und der Stellplatzflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Darin werden Maßnahmen zur inneren Durchgrünung durch den Vorhabenträger vorgenommen (s. Kapitel 6.6).

Erforderliche Stützmauern dürfen in die privaten Grünflächen ebenfalls integriert werden. Deren Lage ist bei der Konzeption der Pflanzgestaltung und der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt worden.

## **6.6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Festsetzung**

#### *1. Allgemeine Anforderungen an Gehölze*

*Für alle anzupflanzenden Gehölze im Plangebiet – sofern in den Festsetzungen nicht Näheres bestimmt ist – gilt:*

#### *Gehölzauswahl*

- *Für Gehölzpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich nicht um baumartige Nadelgehölze, Großsträucher und Nadelgehölze als Einfriedungen handelt.*
- *Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, vorrangig heimische Arten zu verwenden. Dabei sind vogelfreundliche oder insektenfördernde Baum- und Straucharten zu bevorzugen, z. B. kursiv gesetzte Arten gemäß Pflanzliste A und B.*

#### *Mindestqualität und Anforderungen*

- *Bäume müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:*
- *Bäume 1. oder 2. Ordnung (z. B. gemäß Pflanzliste A): Solitäre oder Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang für Solitäre 30 – 35 cm und für Hochstämme 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m ausgewachsen.*
- *Kleinbäume (z. B. gemäß Pflanzliste B): Solitäre, 4 x verpflanzt, , Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Höhe 250 - 300, Breite 100 – 150 cm).*
- *Großsträucher / Heister (z. B. gemäß Pflanzliste B): Mindestqualität 3 x verpflanzt, 3-5 Triebe, Höhe 100 - 125 cm.*

#### *Baumpflanzung und Gehölzpflege*

- *Die Pflanzung von Laubbäumen hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 9 m<sup>2</sup> Fläche oder Baumquartieren von mindestens 16 cbm Volumen, aus RAL-zertifiziertem Baumsubstrat, zu erfolgen.*
- *Folgende Pflanzabstände sind zwischen den Bäumen mindestens einzuhalten: Bäume 1. Ordnung: 8 m; Bäume 2. Ordnung: 5 m; Kleinbäume und Großsträucher: 3 m.*
- *Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern ist so zu wählen, dass er zwischen 60 und 100 Zentimetern liegt, um ein gesundes Wachstum und eine optimale Durchlässigkeit zu gewährleisten. Die Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten u.a. in Trockenphasen ausreichend zu wässern.*
- *Im Bereich von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind zum Schutz vor Wurzelschäden durch Bepflanzungen nur flachwurzelnnde Sträucher zulässig.*

- *Die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes, durchzuführen.*
- *Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.*
- *Die Auswahl der Baumarten soll gemäß Pflanzliste A und die Auswahl der Straucharten soll gemäß Pflanzliste B unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ erfolgen.*

## 2. *Maßnahme 1: Extensive Dachbegrünung*

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

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

## 3. *Maßnahme 2: Anlage von Baumhecken*

*Die Bereiche mit der Kennzeichnung M2, sind flächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, so dass eine Baumhecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen entsteht. Dabei ist eine flächige Bepflanzung mit Sträuchern im Abstand von 60-100cm herzustellen. Innerhalb dieser Bepflanzung ist, in regelmäßigen Abständen von jeweils zehn Metern entweder einen Baum 2. Ordnung oder einen Wildobstbaum mit den unter 5.1 aufgeführten Mindestqualitäten in die Anpflanzung aus einheimischen Sträuchern einzubinden. Bei Baumpflanzungen entlang von Stützmauern oder steilen Böschungen ist auf Kübel- und Containergeeignete Baum-Ware zurückzugreifen.*

## 4. *Maßnahme 3: Anpflanzung einer Baumgruppe*

*Im Bereich mit der Kennzeichnung M3, wird die Anlage einer Baumgruppe aus einheimischen und standortgerechten Bäumen festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die dauerhafte Etablierung von mindestens vier heimischen und standortgerechten Hochstammbäumen oder Wildobstbäumen mit den unter 7.1 aufgeführten Mindestqualitäten vorzusehen.*

## 5. *Maßnahme 4: Naturnahe Versickerungsmulden*

*Im Bereich mit der Kennzeichnung M4 werden naturnah gestaltete Retentionsmulden mit maximal 30 cm Tiefe angelegt. Dabei sind folgende Anforderungen an die Gestaltung der Retentionsmulde zu beachten:*

- Die zugänglichen Uferbereiche sind mit einer wechselnden, flachen Böschungsneigung zwischen 1:2 und 1:5 anzulegen.
- Die Uferzonen sollen strukturreich gestaltet werden; betonierte oder zu steile Bereiche sind nicht zulässig.
- Die Ufersäume dürfen nicht mit nährstoffreichem Oberboden bedeckt werden. Diese Bereiche sind stattdessen aus sandigem und geschottertem Unterboden herzustellen.

#### 6. Maßnahme 5: Anpflanzung von Bodendeckern

Der Bereich mit der Kennzeichnung M5 ist mit heimischen Bodendeckern wie bspw. Efeu (*Hedera helix*), Filziger Frauenmantel (*Alchemilla glaucescens*), Kleines Immergrün (*Vinca minor*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Große Braunelle (*Prunella grandiflora*) oder Pfennigkraut (*Lysimachia nummularia*) dauerhaft zu begrünen.

#### 7. Maßnahme 6: Innere Durchgrünung durch Baumpflanzung

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind klimaangepasste und standortgerechte Straßenbäume gem. Pflanzliste A unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ im Bebauungsplan anzupflanzen.. Bei Baumpflanzungen entlang von Stützmauern sollte auf Kübel- und Containergeeignete Baum-Ware gesetzt werden.

Zur Prävention von Beschädigungen durch Fahrzeuge ist jeder Baum auf den Parkplatzflächen mit einem adäquaten Stammschutz auszustatten.

#### 8. Maßnahme 7: Fassadenbegrünung

Fassadenseiten mit einer Flächengröße über 100 m<sup>2</sup> sind durch Fassadenbegrünungen zu gliedern, sofern sie einen Anteil von weniger als 10% an Öffnungen aufweisen (hierzu zählen z. B. Fenster, Tore, Lüftungsöffnungen) und soweit sie nicht mit Photovoltaik-Modulen bestückt sind. Ausgenommen von vorgenannter Verpflichtung sind zudem Fassaden oder Fassadenabschnitte, welche auf die Anlieferung ausgerichtet sind. Es sind entsprechende Kletter- und Rankgerüste, Spanndrähte usw. vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Die Fassadenbegrünung muss nicht bündig sein, sondern kann auch an vorgelagerten oder aufgeständerten Gerüsten befestigt sein. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 2 m eine Pflanze zu setzen, gem. Pflanzenliste C unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“.

### **Begründung**

#### Zu Maßnahme 1: Gründach

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

Gründächer somit einen wesentlichen Beitrag gegen die Klimaerwärmung und dem Naturschutz (Insektensterben) beitragen.

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

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

#### Zu Maßnahme 2: Anlage von Baumhecken

Im Geltungsbereich sind naturnahe und strukturreicher Säume anzulegen. Durch die Kombination der linienhaften mit Bäumen und Sträuchern bestockten Randstreifen entlang eines Teils der östlichen Plangebietsgrenze entstehen so unterschiedliche Stockwerke, welche verschiedenen Tier- und Pflanzenarten Nischen bieten.

Ferner trägt die Anpflanzung zur landschaftsgerechten Einbindung der Parkplatzflächen bei.

Die Maßnahme 2 dient als gestalterische Maßnahme zur Einbindung des Marktes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild.

Bei Baumpflanzungen entlang von Stützmauern und an steilen Böschungen ist auf Kübel- und Containergeeignete Baum-Ware zurückzugreifen, die mit einem geringeren Umfang an durchwurzelbarem Boden zurechtkommt.

#### Zu Maßnahme 3: Anpflanzung einer Baumgruppe

Im südlichen Planareal, vor der Südfassade des Aldi sind insgesamt 4 heimische Laubgehölze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme führt zur Erhöhung des durchwurzelbaren Bodenraums, was sich positiv auf den Wasser- und Bodenhaushalt auswirkt.

Ferner trägt die Anpflanzung einer Baumgruppe zur landschaftsgerechten Einbindung des Bauvorhabens in südliche Richtung bei. Die Anlage einer Regenrückhaltemulde in diesem Bereich südlich des Gebäudes steht der Anlage der Baumgruppe entwässerungstechnisch nicht entgegen.

#### Zu Maßnahme 4: Naturnahe Versickerungsmulde

Die privaten Rückhaltemulden auf den Baugrundstücken sind naturnah anzulegen. Durch den Ausschluss von Großbäumen in deren direktem Umfeld wird eine Zusetzung infolge des Laubfalls vermieden.

#### Zu Maßnahme 5: Anpflanzung von Bodendeckern

Der Randstreifen zwischen dem neuen Aldi-Markt und der Ehranger Straße soll eine Begrünung mit Bodendeckern erfahren. Bei diesem Randstreifen handelt es sich um eine Senke, die ohne großen Pflegeaufwand begrünt werden soll. Die Pflanzen sind vergleichsweise anspruchslos und können auch in dem schmalen Bereich zwischen Grundstücksgrenze und aufgehender Wand des Marktes gut anwachsen.

#### Zu Maßnahme 6: Innere Durchgrünung durch Baumpflanzungen

Die Maßnahme umfasst insgesamt mind. 11 Bäume verteilt entlang der privaten Erschließungsstraße, der Ehranger Straße und das Zentrum des Parkplatz des Aldi-Marktes.

Bei Baumpflanzungen entlang von Stützmauern und an steilen Böschungen ist auf Kübel- und Containergeeignete Baum-Ware zurückzugreifen, die mit einem geringeren Umfang an durchwurzelbarem Boden zurechtkommt.

Die Auswahl der Bäume gem. Pflanzliste wurde so getroffen, dass ein Kronendurchmesser von ca. 4 – 6 m für die Begrünung der Stellplätze und an der privaten Erschließungsstraße erreicht wird.

Die Maßnahme 6 dient als gestalterische Maßnahme zur Einbindung des Marktes und der Stellplatzfläche in das umgebende Orts- und Landschaftsbild.

#### Zu Maßnahme 7: Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung dient als Gestaltungsmaßnahme an ungegliederten Fassadenflächen. Aufgrund der Topographie scheidet eine Fassadenbegrünung auf der Westseite des Marktes – zur Ehranger Straße hin – aus, da diese Fassade weitestgehend unter der Ehranger Straße verschwindet. Die Nordseite wird durch den Eingangsbereich gegliedert und steht ebenfalls nicht für eine Begrünung zur Verfügung. Je nach Wandgröße und -gliederung kommt eine Begrünung der Außenwände an der Süd- sowie an der Westseite in Frage.

Eine Fassadenbegrünung im Bereich der Anlieferung wird ausgeschlossen, weil diese aufgrund immer wieder auftretender Anfahrschäden durch rangierende Lkws nicht überdauern würde. Da die Erfahrung zeigt, dass immer wieder Lkw die Hauswand touchieren, würde auch die Fassadenbegrünung in regelmäßigen Abständen zerstört. Schließlich wird von einer Fassadenbegrünung im Bereich der Anlieferung aber auch aus lebensmittelrechtlichen Gründen Abstand genommen (gem. Lebensmittelhygiene-VO (VO (EG) 852/2004)) ist Aldi beim Betrieb von Filialen strengen lebensmittelrechtlichen Vorgaben unterworfen, die auch den Lagerbereich der Filiale betreffen. Mit der Anbringung einer Fassadenbegrünung unmittelbar vor dem äußeren Lagertor und der Anlieferrampe würde sich die Gefahr eines potenziellen Schädlingseintrag (u.a. Insekten etc.) massiv erhöhen. Daher ist von einer Fassadenbegrünung insbesondere im Bereich der Anlieferung abzusehen. Die westliche Fassade zum Parkplatz ist von dieser Regelung jedoch ausgenommen.

Der Nachweis der Fassadenbegrünung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## **6.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### ***Festsetzung***

#### *Maßnahme 8: Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen*

*Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Flächen von Stellplätzen, von Fußwegen und Wegen, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrt dienen, mit versickerungsfähigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6. (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) herzustellen (Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.*

### **Begründung**

Um dem Grundsatz „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ gem. § 1a BauGB gerecht zu werden, wird hinsichtlich der Befestigung von Stellplätzen im Plangebiet eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen sie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, um den Versiegelungsgrad und die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu reduzieren. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie den Bodenwasserhaushalt reduziert.

Die Verkehrsflächen der privaten Stellplatzflächen sowie deren Erschließung (Fahrflächen) werden in Asphaltbauweise hergestellt, damit die Beschädigungen durch den Kunden- und Anlieferverkehr minimiert werden. Regelmäßige, ressourcenintensive Erneuerungen des Fahrbahnbelags werden damit verhindert.

## **6.8. Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften**

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

### **6.8.1. Dachformen und Dachgestaltung**

#### **Festsetzung**

*Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.*

#### **Begründung**

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

Die getroffene gestalterische Festsetzung eines Flachdachs bis 5° Neigung greift die konkrete Objektplanung auf, die dem zeitgemäßen Schema eines Lebensmittelmarktes entspricht. Damit in Verbindung steht die Möglichkeit, die Dachfläche bestmöglich für die Ausstattung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu nutzen.

## **6.8.2. Stellplatzsatzung - Stellplätze für Fahrräder (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 3 LBauO)**

### *1. Allgemeines*

*a) Die Satzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.*

*b) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Fahrrad zu erwarten ist, sind gemäß § 47 Abs. 1 LBauO Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplätze) in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit gemäß dieser Satzung herzustellen.*

- c) *Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Notwendige Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.*
2. *Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze*
- a) *Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der nachstehenden Richtwerttabelle.*
- b) *Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der nachstehenden Richtwerttabelle nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Tabelle für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.*
- c) *Bei der Ermittlung der Gesamtzahl der herzustellenden notwendigen Fahrradabstellplätze ist auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden (ab 0,5 aufrunden).*
3. *Lage, Größe, und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze*
- a) *Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist dies nicht möglich, können sie auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung hergestellt und müssen dauerhaft unterhalten werden. Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung von maximal 50 Metern zum Baugrundstück (Grundstücksgrenze). Die Benutzung ist öffentlich-rechtlich (z. B. durch Baulast) zu sichern und vor Baubeginn nachzuweisen. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Fahrradstellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.*
- b) *Als Herstellung auf einem anderen Grundstück gilt auch die Beteiligung an einer vorhandenen Anlage, wenn diese die Voraussetzungen nach Abs. a) erfüllt und die betreffenden Stellplätze nicht bereits als Fahrradabstellplätze eines anderen Vorhabens nachgewiesen sind.*
- c) *Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, leicht und verkehrssicher erreichbar sein. Alternativ ist eine Anordnung max. ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern die Erreichbarkeit über Rampen (Neigung max. 15 %) oder Treppen mit Rampen oder Schieberillen oder ausreichend große Aufzüge leicht und verkehrssicher sichergestellt ist. Im Falle von Aufzügen/Schiebemöglichkeiten sind (sofern diese nicht für Lastenräder / Fahrradgespanne geeignet ausgeführt werden) für diese Fahrradtypen die nach dieser Satzung notwendigen Abstellmöglichkeiten an ebenerdiger Stelle zu schaffen.*
- d) *Für Fahrradabstellplätze ist eine Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> (2,00 m x 0,75 m) pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche vorzuhalten. Eine Unterschreitung dieser Fläche ist möglich, wenn durch ein Ordnungssystem eine benutzergerechte Handhabe nachgewiesen wird. Je 10 Fahrradabstellplätze ist mindestens eine Fläche von mindestens 2,5 m<sup>2</sup> für Fahrräder mit Anhänger, Lastenräder oder ähnliches vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Länge und Breite der*

Flächen sind jeweils an die Abmessungen handelsüblicher Lastenräder / Fahrradgespanne anzupassen (z.B. 3,00 m x 0,83 m).

- e) Sofern die Platzverhältnisse es erlauben, sollen grundsätzlich alle Fahrradabstellanlagen größtmäßig für alle Nutzeransprüche (Fahrräder, Lastenfahrräder, Fahrradgespanne mit Anhänger etc.) ausgestaltet werden. Auf eine spezielle Kennzeichnung der Lastenradstellplätze kann verzichtet werden, wenn grundsätzlich aufgrund der Abmessungen eine Wahlfreiheit besteht.
- f) Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnvorrichtungen auszustatten, die es ermöglichen, den Fahrradrahmen anzuschließen. Reine Laufradhalter sind unzulässig.
- g) Bei Fahrradabstellplätzen für Besucherinnen und Besucher ist in besonderem Maße auf eine gute Auffindbarkeit und leichte Zugänglichkeit zu achten. Sie sind daher in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen und müssen direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche und auf gleichem Niveau zu erreichen sein. Auf Türen bzw. Tore soll verzichtet werden.
- h) Fahrradabstellplätze müssen einzeln zugänglich, ausreichend beleuchtet und witterungsgeschützt sein. Für Besucherstellplätze kann auf einen Witterungsschutz verzichtet werden.
- i) Die relevanten technischen Regelwerke der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), insbesondere die „Hinweise zum Fahrradparken“ sind bei der Planung und Ausführung von Fahrradabstellplätzen zu beachten.

#### **Richtwerttabelle für Fahrradabstellplätze**

Nr.	Bauvorhaben	Richtwert Fahrrad (Mindestwerte)	Hiervon für Besucher*innen
<b>1 Wohngebäude</b>			
1.1	Wohnungen < 65 m <sup>2</sup> (sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausbau)	2 Stpl.	
1.2	Wohnungen > 65 m <sup>2</sup> (sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausbau)	4 Stpl.	
1.3	Altenwohnungen	1 Stpl./5 WE mind. 2 Stpl. (nicht einzelnen WE zugeordnet)	1 Stpl. je 25 Wohnungen (nicht einzelnen WE zugeordnet)
1.4	Seniorenwohnheime	1 Stpl./25 Betten Mind. 2 Stpl.	1 Stpl. / 10 Betten mind. 2 Stpl.
1.5	Wohnheime für Studierende	1 Stpl. / Bett Mind. 2 Stpl.	1 Stpl. /
<b>2 Pflegeeinrichtungen</b>			
2.1	Altenpflegeheime		1 Stpl./ 10 Betten, mind. 2 Stpl.
<b>3 Bildungseinrichtungen</b>			
3.1	Kindergärten, -tagesstätten	10 Stpl. / Gruppe (9 davon Kinderfahrräder)	1 Stpl. / 2 Gruppen, mind. 2 Stpl.

<b>4 Gewerbliche Anlagen</b>			
4.1	Gewerbe- und Handwerksbetriebe	1 Stpl./100 m <sup>2</sup> NF	20 %
4.2	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl./100 m <sup>2</sup> NF	50 %
4.3	Lagerräume, -plätze	1 Stpl./1.000 m <sup>2</sup> NF	-
4.4	Kfz-Werkstätten	2 Stpl.	-
4.5	Automatische Kfz-Waschstraßen	2 Stpl.	-
4.6	Kfz-Stellplätze zur Selbstbedienung	-	-
<b>5 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>			
5.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl./70 m <sup>2</sup> NF	50 %
5.2	Büro- und Verwaltungsräume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Arztpraxen)	1 Stpl./35 m <sup>2</sup> NF	75 %
<b>6 Verkaufsstätten</b>			
6.1	Läden, Geschäftshäuser (< 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	1 Stpl./50 m <sup>2</sup> VK, mind. 3 Stpl., davon mind. 1 für Lastenrad	75 %
6.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl./50 m <sup>2</sup> VK, mind. 3 Stpl., davon mind. 1 für Lastenrad	75 %
6.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (>800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	1 Stpl./100 m <sup>2</sup> VK, mind. 2 Stpl. für Lastenräder	90 %
6.4	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten	1 Stpl./300 m <sup>2</sup> VK, mind. 2 Stpl. für Lastenräder	90 %
<b>7 Versammlungsstätten</b>			
7.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. / 25 Sitze	90 %
7.2	Sonstige Versammlungsstätten	1 Stpl. / 25 Sitze	90 %
7.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. / 25 Sitze	90 %
7.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. / 25 Sitze	90 %
<b>8 Sportstätten</b>			
8.1	Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. / 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	90 %
8.2	Sporthallen ohne Besucherplätzen	1 Stpl. / 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche zzgl. 1 Stpl. / 10 Besucherplätze	90 %
8.3	Kegel- und Bowlingbahnen	2 Stpl. / Bahn	90 %
8.4	Fitnesscenter, Saunen, Solarien	1 Stpl. / 50 m <sup>2</sup> NF	90 %
<b>9 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>			

9.1	<i>Gaststätten, Imbiss und Kiosk mit Sitzgelegenheiten</i>	<i>1 Stpl. / 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche</i>	<i>90 %</i>
9.2	<i>Biergärten</i>	<i>1 Stpl. / 25 m<sup>2</sup> Freiraumfläche</i>	<i>90 %</i>
9.3	<i>Tanzlokale, Diskotheken</i>	<i>1 Stpl. / 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche</i>	<i>90 %</i>
9.4	<i>Hotels, Pensionen, andere im Gewerbegebiet zulässige Beherbergungsbetriebe</i>	<i>1 Stpl. / 5 Zimmer, mind. 4 Stpl.</i>	<i>25 %</i>
9.5	<i>Jugendherbergen</i>	<i>1 Stpl. / 10 Betten</i>	<i>25 %</i>

Abkürzungen Stpl.: Stellplatz, NF: Nutzfläche, VK: Verkaufsfläche

### **Begründung**

Die Bau- und Genehmigungspraxis zeigt, dass das Thema Stellplätze in den letzten Jahren und Jahrzehnten primär unter dem Aspekt der Unterbringung von Kfz betrachtet und berücksichtigt wurde. § 47 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sagt hierzu, dass bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Der Vollzug dieser Vorschrift wird durch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge geregelt, in der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für unterschiedliche Nutzungen aufgeführt werden. Bezüglich Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern heißt es in § 47 LBauO jedoch lediglich, dass Abstellplätze für Fahrräder herzustellen sind, soweit ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist und Bedürfnisse des Verkehrs es erfordern. Eine entsprechende Verwaltungsvorschrift analog zu den Kfz-Stellplätzen existiert nicht.

Dementsprechend wurde das Thema bisher insbesondere im Rahmen der Genehmigung privater Bauvorhaben eher untergeordnet behandelt. Die aktuellen verkehrspolitischen und v. a. auch klimaökologischen Diskussionen zeigen jedoch, dass hier ein Umdenken unumgänglich ist. Das im Jahr 2015 beschlossene Radverkehrskonzept 2025 als Teilbaustein des Mobilitätskonzeptes 2025 der Stadt Trier führt hierzu bereits aus, dass „im Bereich privatwirtschaftlich betriebener Einzelziele [...] die Stadt Trier nach § 88 (2) der LBauO „die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder verlangen (kann), wenn Bedürfnisse des Verkehrs dies erfordern; die erforderliche Größe, die Lage und die Ausstattung können in der Satzung festgelegt werden. [...] Hier sollte in jedem Fall ein Kriterienkatalog für die Ausstattungsmerkmale solcher Abstellanlagen erarbeitet werden“. Im Jahr 2019 hat die Stadt Trier den sog. „Klimanotstand“ erklärt (Vorlage 352/2019). Im entsprechenden Beschluss des Stadtrates wird die Anerkennung gefordert, dass die „Klimakrise eine existentielle Bedrohung ist und deswegen schnell und konsequent gehandelt werden muss.“ Auch unter diesem Aspekt ist ein Handeln gefordert, dass die Belange des Radverkehrs weiter fördert und stärkt. Die Dringlichkeit und Präsenz des Themas Fahrradabstellanlagen wurde zwischenzeitlich auch durch einen Antrag der FDP Fraktion vom Januar 2022 deutlich. Der Rat der Stadt Trier hat daraufhin im Februar 2022 den Arbeitskreis Radverkehr damit beauftragt, sich mit der Erstellung eines Konzeptes für den Ausbau der Fahrradabstellanlagen zu befassen und die Ergebnisse zu gegebener Zeit dem Stadtrat vorzulegen. Insbesondere die Frage, wie der Ausbau von Abstellanlagen auch auf überwiegend privaten Flächen unterstützt werden kann

und welche Standards seitens der Stadt in diesem Zusammenhang von den Bauherren erwartet werden, wurde als Arbeitsauftrag gegeben. Ebenso die Frage, wie der verstärkten Nutzung von teuren Spezialfahrrädern sowie E-Bikes und Pedelecs durch erhöhte Sicherheit von Abstellanlagen Rechnung getragen werden kann. (Vorlage 034/2022). Die nun in den Bebauungsplan aufgenommene Satzung „Fahrradstellplätze“ erfolgt auf Basis der vorgenannten Rahmenbedingungen und definiert die Anforderungen an Lage, Anzahl und Beschaffenheit der Fahrradabstellanlagen für unterschiedliche, im Plangebiet zulässige Nutzungen. Definiert werden dabei die Bedarfe, die durch die jeweilige Nutzung selbst ausgelöst werden, ergänzt um den jeweiligen Besucheranteil. An die Besucherstellplätze werden weitergehende Anforderungen bzgl. leichter Zugänglichkeit und Auffindbarkeit definiert. Jeder Bauherr muss im Bauantragsverfahren den Nachweis erbringen, dass er die entsprechende Anzahl an Fahrradstellplätzen gem. der in der Satzung definierten Richtwerte erfüllt. Auch die in der Satzung definierten „Qualitätsstandards“ (Größe, Lage, Beschaffenheit) sind nachzuweisen. Mit diesen Regelungen wird ein auch im Stadtraum sichtbares Zeichen einer umweltfreundlichen Nahmobilität gesetzt und weitere Anreize zur Verschiebung des Modalsplit (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsträger oder Verkehrsmittel) zugunsten des Radverkehrs geschaffen.

### 6.8.3. Werbeanlagen

#### **Festsetzung**

- a) *Im Plangebiet sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für im Plangebiet ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.*
- b) *Im Plangebiet ist das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Grundstücksmauern nicht zulässig.*
- c) *Nicht zulässig sind Leuchtkästen, Laufschriften, Fahnen, Fahnentransparente, Spannbänder mit Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht. Ausgenommen davon sind feste mit LED hinterleuchtete Werbetafeln, die auf die Fassade montiert werden.*
- d) *Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante ist nicht zulässig.*
- e) *Werbeanlagen und Firmenaufschriften müssen vollflächig (fassadenbündig) auf der Fassade untergebracht werden. Je Fassadenseite ist eine Reklame- und Werbeanlage bis zu einer jeweiligen Gesamtgröße von bis zu max. 9 m<sup>2</sup> gestattet.*
- f) *Gemäß Planeintrag ist im Plangebiet eine freistehende Reklame- und Werbeanlage, Sammelhinweisschild, Werbepylon oder eine Werbetele mit einer max. Höhe von jeweils 7,50 m und einer max. Breite von 2,60 m zulässig.*

#### **Begründung**

Die Stadt Trier möchte mit dem Rahmenplan Außenwerbung die Errichtung von Werbeanlagen im Stadtgebiet steuern und somit im Sinne einer positiv gerichteten Stadtgestaltung das Stadtbild erhalten und weiterentwickeln, der Außenwerbewirtschaft zugleich aber auch substanzuell Werberaum geben. Ziel ist es dabei, eine stadtbildverträgliche Integration von Werbeanlagen zu ermöglichen und zugleich eine rechtlich gleichbehandelnde und

transparente Bewilligungspraxis aufzubauen, die Entscheidungen nach klar definierten und nachvollziehbaren städtebaulichen und gestalterischen Kriterien trifft.

Stadtgestalterisch nicht beabsichtigte Wirkungen, die durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen oder eine unangemessene Höhe oder Lage von Werbeanlagen entstehen können, werden im Plangebiet durch die Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen vermieden. Hierbei wird insbesondere die Lage angrenzend an die Zone 1 berücksichtigt.

Es sind Werbeanlagen nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Außenwerbeanlagen für Fremdwerbung außerhalb des Plangebietes sind unzulässig. Eine weite Sichtbarkeit und Dominanz der Werbeanlagen wird beispielsweise durch die Höhenbeschränkung und den Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Dachflächen vermieden. Ebenso werden störende Einflüsse, die durch ständig bewegte bzw. beleuchtete Werbung entstehen können, mit der Festsetzung ausgeschlossen.

Ebenfalls wird die Zulässigkeit selbstständiger Werbeanlagen zur Begrenzung deren Anzahl, Höhe und deren Ansichten unter Berücksichtigung des städtischen Rahmenplanes „Außenwerbung“ auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt und damit Auswirkungen auf das Ortsbild begrenzt. Für das Grundstück des Aldi-Marktes werden vorhabenspezifische Regelungen zu den geplanten Werbeanlagen getroffen.

Zudem soll für den Aldi-Markt ein Webepylon an der Ehranger Straße möglich sein.

#### **6.9. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die Oberflächenwasserentwässerung sowie die Hausanschlussleitungen werden auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt. Insbesondere für die Rückhaltung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich bedarf es keiner Festsetzung von Flächen, da es sich um private Entwässerungsanlagen handelt. Der Nachweis der Entwässerungskonzeption und der erforderlichen Rückhaltung ist im Bauantragsverfahren zu führen. Mit der vorliegenden Entwässerungskonzeption wird der geltenden DIN-Norm sowie den rechtlichen Vorgaben Rechnung getragen. Entsprechend der DIN 1986-100-2016-12 ist im Zuge des Entwässerungsgesuches ein Überflutungsnachweis zu führen.

## **7. Hinweise und Empfehlungen**

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

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

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

## 7.2. Radon

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

Seit dem Jahr 2019 gilt für Radon in Aufenthaltsräumen ein gesetzlichen Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter in der Raumluft. Dieser Referenzwert dient als Maßstab für die Prüfung der Angemessenheit von Maßnahmen, er ist jedoch kein Grenzwert. Das Strahlenschutzgesetz definiert hierzu Gebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen überschritten wird. Um dort den Schutz der Bevölkerung durch besondere Auflagen für Neubauten oder für Arbeitsplätze zu verbessern, waren die Länder aufgefordert gewesen, bis Ende des Jahres 2020 solche Vorsorgegebiete ausweisen.

Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie eigene, vom MKUEM beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass nach derzeitigem Wissenstand in Rheinland-Pfalz in keinem Landkreis ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss. Dies wird auch durch die Radonmessungen in der Raumluft von Häusern bestätigt, die seit 2003 im Auftrag des MKUEM durchgeführt wurden. Da das geologische Radonvorkommen jedoch sehr kleinräumig gegliedert ist, hat das MKUEM eine Radonprognosekarte beauftragt, die den Bürgerinnen und Bürgern eine Einschätzung ihrer persönlichen Radonsituation erleichtern soll. Diese Karte ist jetzt auf der Homepage der Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt verfügbar. Aufgrund der kleinteiligen Struktur des geologischen Untergrunds mit erhöhten Radonvorkommen erlauben jedoch nur eigene Messungen in bestehenden Häusern oder im Baugrund von Bauplätzen eine konkrete Beurteilung der Radonsituation. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

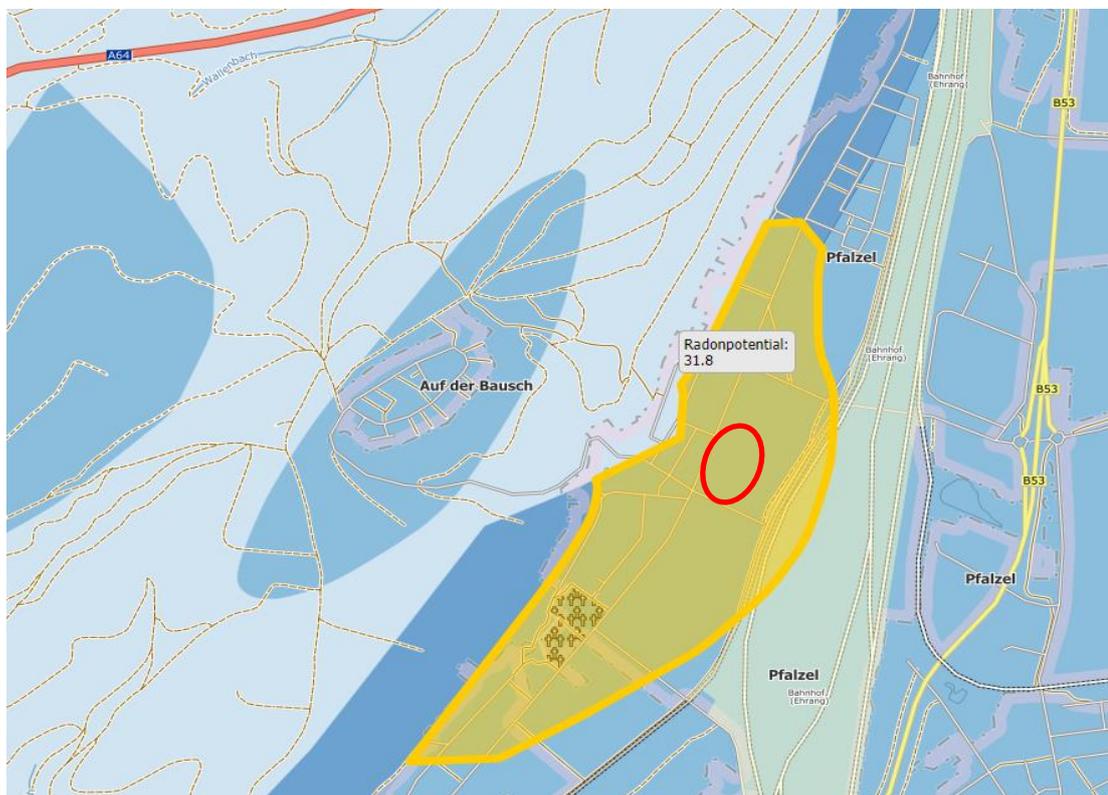


Abbildung 12: Radonkarte (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

Der hier abgebildete Ausschnitt aus der landesweiten Karte des Radonpotenzials (Landesamt für Umwelt, Rheinland-Pfalz) beruht bisher auf nur wenigen Messungen und ist deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich. Die Karte kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein, sondern es bedarf gesonderter Untersuchungen. Wie vom LfU ausgeführt, schwankt die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

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

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

### 7.3. Starkregenvorsorge

Das Plangebiet liegt am Hangfuß des Richtung Auf der Bausch und Pfälzer Wald ansteigenden Geländes. Im Fall von Starkregenereignissen, die sich infolge der globalen Klimaerwärmung verstärken und häufiger auftreten können, kann es begünstigt durch die topographischen Verhältnisse zu Abflusskonzentrationen kommen. Grundsätzlich ist der Bereich östlich der Ehranger Straße nicht von Abflussfahnen betroffen.

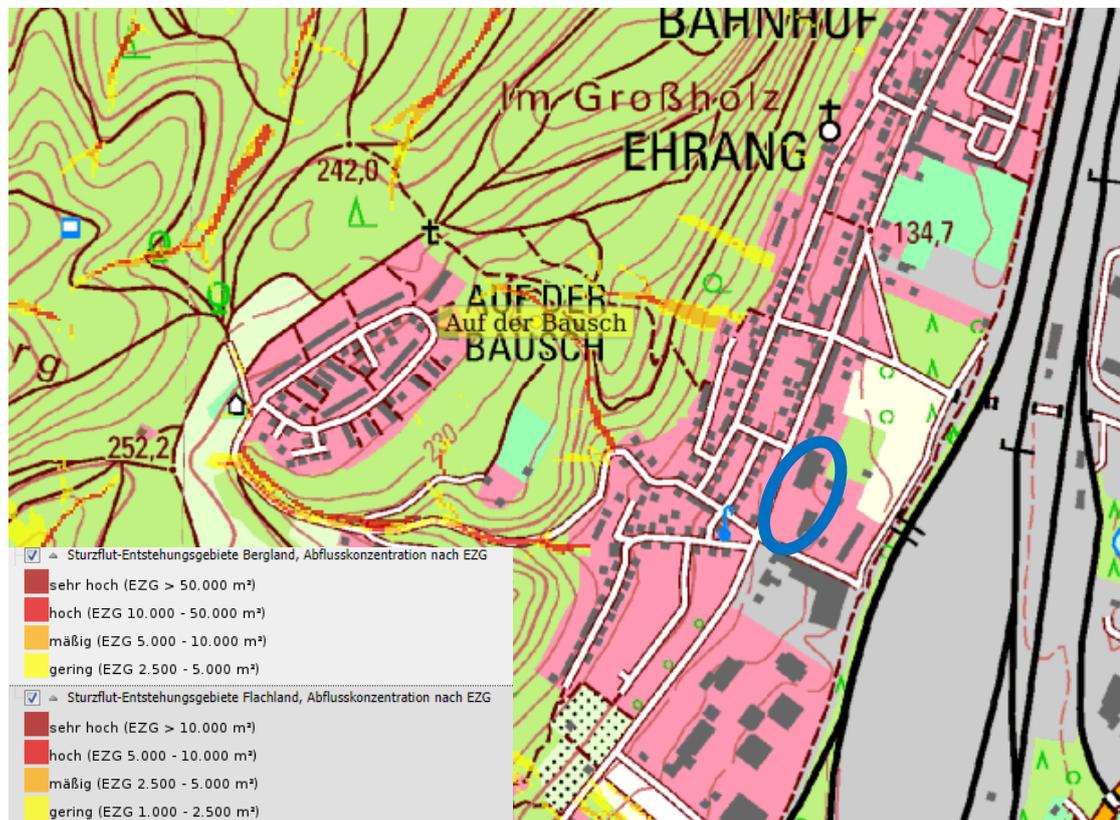


Abbildung 13: Potentielle Abflusskonzentration bei Starkregen (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP)

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen. Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- Herstellung von an geplante Gebäude anschließende Freiflächen,
- anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
- Anlage von Überlaufschwelen an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/hinweiskarte-zur-starkregengefaehrdung/starkregenkarte> und die entsprechende Starkregengefahrenkarte kann bei der Stadtverwaltung Trier, beim Tiefbauamt eingesehen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen durch das Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Deutschhausplatz 1, 55116 Mainz Tel.: 06131/2398-0, „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

#### **7.4. Archäologie**

Um sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des BE 34-2 keine Kulturdenkmäler unerkannt zerstört werden, sind vor der Erschließung und Bebauung archäologische Baggersondagen auf dem künftigen Baufeld und der Trasse der künftigen Planstraße erforderlich. Sollten nach Abzug des Oberbodens archäologische Strukturen (Mauerwerk, Bodenverfärbungen o.ä.) zutage kommen, sind im Vorfeld reguläre Ausgrabungen zu Lasten des Trägers der Maßnahme vorzusehen (§ 21 Abs. 3 DSchG).

#### **7.5. Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes sind auf Ebene des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen und nachzuweisen.

#### **7.6. Belange der Bahn**

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

### **8. Auswirkungen der Planung**

#### **8.1. Städtebauliche Auswirkungen**

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

Infolge der Überplanung eines bereits städtebaulich geprägten Bereichs mit einem hohen Maß an Versiegelung im Bereich an der Ehranger Straße und bestehender

Erschließungsinfrastruktur wird das Gebiet in Randlage der Ehranger Straße im Sinne einer Folgenutzung durch einen Ersatzbau des Aldi-Marktes nachhaltig städtebaulich entwickelt.

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

## **8.2. Auswirkungen auf den Einzelhandel**

An der Ehranger Straße ist die Modernisierung und Erweiterung des dort ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounters auf 1.200 m<sup>2</sup> VK sowie die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (≤ 800 m<sup>2</sup> VK) im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans BE 34-1 vorgesehen.

Da die Flächen durch unterschiedliche Vorhabenträger entwickelt werden sollen, werden für die Gesamtentwicklung zwei Bebauungsplanverfahren für Teilflächen zeitlich parallel durchgeführt, jedoch die für die Ermittlung der Auswirkungen und etwaig daraus folgender Maßnahmen erforderlichen Gutachten (hier Einzelhandel) für das Gesamtvorhaben erstellt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle durch die Gesamtentwicklung entstehenden und in die Abwägung der planerischen Belange einzustellenden Auswirkungen sachgerecht in den jeweiligen Bebauungsplänen behandelt werden können.

Mit der Auswirkungsanalyse<sup>5</sup> werden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung überprüft. Insbesondere ist darin zu überprüfen, ob sich das großflächige Vorhaben in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Trier einfügt oder ob wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgungsstruktur in Trier und im Umland ausgelöst werden.

Eine umfangreiche raumordnerische Überprüfung i.S. des LEP IV Rheinland-Pfalz ist verzichtbar, da das Oberzentrum grundsätzlich zur Entwicklung auch großflächiger Einheiten vorgesehen ist (= Zentralitätsgebot gem. Z 57) und die beiden ergänzenden Beurteilungskriterien gem. LEP IV Rheinland-Pfalz (städtebauliches Integrationsgebot Z 58 und Nichtbeeinträchtigungsgebot Z 60) ohnehin Bestandteil der vorliegenden Prüfung sind.

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

---

<sup>5</sup> Vgl. GMA (2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter Neuansiedlung Rossmann-Drogeriemarkt in Trier, Ortsteil Pfalzel, Ehranger Straße 48. Ludwigsburg (Stand 17.10.2022)

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

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

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

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

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

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

### **8.3. Auswirkungen auf den Verkehr**

Das Areal an der Ehranger Straße, d.h. das Vorhabengebiet der HJ VV GmbH sowie die Neuerrichtung des Aldi-Marktes soll u.a. mit Einzelhandelsnutzungen, gesundheitsbezogenen Nutzungen, Büronutzungen und weiteren ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Da die Flächen durch unterschiedliche Vorhabenträger entwickelt werden sollen, werden für die Gesamtentwicklung zwei Bebauungsplanverfahren für Teilflächen zeitlich parallel

durchgeführt (Bebauungsplan BE 34-1 und BE 34-2), jedoch die für die Ermittlung der Auswirkungen und etwaig daraus folgender Maßnahmen erforderlichen Gutachten (hier Verkehr) für das Gesamtvorhaben erstellt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle durch die Gesamtentwicklung entstehenden und in die Abwägung der planerischen Belange einzustellenden Auswirkungen sachgerecht in den jeweiligen Bebauungsplänen behandelt werden können.

Im Rahmen einer verkehrsplanerischen Begleituntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen für die Vorhaben der HJ VV GmbH und von Aldi betrachtet, das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Vorhabens berechnet und qualitative Aussagen zur Verkehrswirksamkeit, insbesondere zur Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Anbindung an die Ehranger Straße, abgeleitet<sup>6</sup>.

Zur Erfassung der Verkehrszahlen wurde eine Gerätezählung im Zuge der Ehranger Straße für die Dauer einer Woche vom 21.06.2023 – 27.06.2023 durchgeführt. Die zusätzliche Knotenstromerhebung fand an folgenden Stellen statt:

- K1: Ehranger Straße /Meisenweg
- K2 Ehranger Straße / Layweg
- K3 Ehranger Straße / Anbindung Aldi / Anbindung Getränkemarkt

Die Knotenstromzählung bildet die Grundlage, bestehende Verkehrsströme zu erkennen und Leistungsfähigkeitsberechnungen zur Verträglichkeit zusätzlicher Verkehrsmengen durchzuführen. Die Auswertung der einzelnen Fahrtrichtungen zeigt näherungsweise symmetrische Richtungsbelastungen. Es lässt sich ein geringerer Belastungsüberhang in Fahrtrichtung Süden (Biewer) feststellen.

Die Ehranger Straße weist je nach Streckenabschnitt Querschnittsbelastungen zwischen rd. 4.700 und 5.300 Kfz/d auf, davon rd. 310- 320 Schwerverkehrsfahrzeuge. Der Layweg erschließt u.a. das Wohngebiet "Auf der Bausch" und ist mit rd. 1.600 Kfz/d belastet, während im Meisenweg als Wohnweg rd. 200 Kfz/d registriert wurden. Der bestehende ALDI Markt weist ein Aufkommen von jeweils rd. 730 Zu- und Abfahrten pro Tag auf.

Bei der Prognoseberechnung der Verkehrsmengen wird eine allgemeine Verkehrsentwicklung von +5% in Ansatz gebracht. Diese dient zur Abdeckung von potenziellen zukünftigen lokalen Sonderentwicklungen im Umfeld des Planungsgebietes, zur Absicherung des erhobenen Belastungsbildes gegenüber periodischen Schwankungen innerhalb der Normalwerktagwoche sowie als Grundlage für belastbare Dimensionierungsbelastungen, insbesondere für Berechnungen zur Verkehrsqualität.

Für das Planungsvorhaben berechnet sich unter Berücksichtigung des Verbundeffektes eine richtungsbezogene Tagesbelastung von ca. 1.640 Kfz/d, davon 14 Schwerverkehrsfahrzeuge. Innerhalb der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde berechnen sich 154 Zu- und 186 Abfahrten, davon jeweils eine Fahrt im Schwerverkehr.

---

<sup>6</sup> Vgl. VERTEC GmbH (2024): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung. Bebauungsplan BE 34-1 „Ehranger Straße 96“, Bebauungsplan BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ in der Stadt Trier. Koblenz.

Im Prognose Nullfall (P0) ist ausschließlich die allgemeine Verkehrsentwicklung ohne Umsetzung des Bebauungsplans in Ansatz gebracht. Das Verkehrsaufkommen ist gegenüber der Bestandserfassung um 5% erhöht.

Zur Berechnung des Planfalls (P1), d. h. zur Verkehrsentwicklung nach Umsetzung des B-Plans, wird als Grundlage der Prognose-Nullfall angenommen. Zunächst wird das derzeitige Aufkommen des ALDI-Marktes aus dem Verkehrsbild subtrahiert. In einem nächsten Schritt wird das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen des Planungsvorhabens berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung ist über eine neue Anbindung im Zuge der Ehranger Straße vorgesehen.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- In der Ehranger Straße werden im P1-Fall je nach Streckenabschnitt Belastungszuwächse zwischen rd. 710 und 1.280 Kfz/d gegenüber dem PO-Fall ausgewiesen. In der Ehranger Straße (Nebenstraße, östl. Ast am Knoten K3) werden Entlastungen von rd. 1.510 Kfz/d prognostiziert, da die verkehrliche Erschließung des ALDI-Marktes zukünftig nicht mehr über diesen Streckenzug erfolgen soll.
- Die Mehrbelastungen in der maßgeblichen Nachmittagsspitzenstunde betragen an den Knotenpunkten K1 und K2 ca. 140 bzw. 50 Kfz/h. Der Knotenpunkt K3 erfährt eine deutliche Entlastung um ca. 150 Kfz/h auf eine Gesamteinfahrmenge von nur noch rd. 30 Kfz/h. Die vorgesehene Anbindung des Planungsvorhabens an die Ehranger Straße weist eine Gesamteinfahrmenge von rd. 730 Kfz/h auf. Auf das Planungsvorhaben entfallen rd. 150 Zu- und 180 Abfahrten in der Nachmittagsspitzenstunde.
- Die Ergebnisse von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss kommen zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen infolge des Planungsvorhabens keine Verkehrsflussdefizite zu erwarten sind. Es berechnet sich an allen untersuchten Knotenpunkten Qualitätsstufe A.

Die berechneten Mehrbelastungen im P1-Fall werden aus fachtechnischer Sicht als verträglich bewertet. Das vorgesehene Erschließungskonzept kann befürwortet werden. Aus verkehrsplanerischer Sicht steht einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens somit nichts entgegen. Bei der Betrachtung der Verkehrszunahme erfolgte eine Betrachtung aus der sicheren Seite, die zwecks Zusatzbelastung der Knotenpunkte einen ausreichenden Puffer berücksichtigt.

#### **8.4. Auswirkungen durch Lärmimmissionen**

Für das Vorhaben sollen als Grundlage für die weitere Planung die Geräuscheinwirkungen die Verkehrslärmeinwirkungen von außen auf das Plangebiet, die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen in der Umgebung, die Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets durch die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sowie die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten in der Umgebung schalltechnisch untersucht und beurteilt werden. Dazu

wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.<sup>7</sup>

Beabsichtigt wird die Entwicklung eines Areals an der Ehranger Straße u. a. mit Wohnen, Einzelhandelsnutzungen (Aldi, Drogeriefachmarkt), gesundheitsbezogenen Nutzungen, Büronutzungen und weiteren ergänzenden Nutzungen. Da die Flächen durch unterschiedliche Vorhabenträger entwickelt werden sollen, werden für die Gesamtentwicklung zwei Bebauungsplanverfahren für Teilflächen zeitlich parallel durchgeführt (Bebauungsplan BE 34-1 und BE 34-2), jedoch die für die Ermittlung der Auswirkungen und etwaig daraus folgender Maßnahmen erforderlichen Gutachten (hier Immissionseinwirkungen) für das Gesamtvorhaben erstellt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle durch die Gesamtentwicklung entstehenden und in die Abwägung der planerischen Belange einzustellenden Auswirkungen sachgerecht in den jeweiligen Bebauungsplänen behandelt werden können.

#### **8.4.1. Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet**

Aufgrund der Nutzung als Einzelhandelsstandort durch einen Lebensmittelmarkt sind Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet nicht relevant.

#### **8.4.2. Verkehrslärmuntersuchung durch den Bau von Linksabbiegespuren**

Durch die Planung wird außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ehranger Straße 96-98 der Bau von zwei Linksabbiegespuren erforderlich.

Die Änderungen der Verkehrswege sind gemäß 16. BImSchV zu überprüfen. Nach § 1 Abs. 2, 16. BImSchV ist eine Änderung wesentlich, wenn

- 1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder
- 2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Durch den Bau der Linksabbiegespuren werden keine durchgehenden Fahrstreifen zwischen zwei Knotenpunkten neu geschaffen. Damit ist die Voraussetzung für die wesentliche Änderung gemäß § 1 Abs.2 Nr.1 16. BImSchV nicht erfüllt.

Gemäß § 1 Abs.2 Nr. 2 16. BImSchV ist zu prüfen, ob durch erhebliche bauliche Eingriffe wesentliche Verkehrslärmpegelerhöhungen verursacht werden. Erhebliche bauliche Eingriffe nach § 1 Abs.2 Nr.2 16.BImSchV sind solche Maßnahmen, die in die Funktion der Straße als

---

<sup>7</sup> Vgl. FIRU GfI (2024): Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen BE 34-1 „Ehranger Straße 96“ und BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ Stadt Trier. Kaiserslautern.

Verkehrsweg, mit dem Ziel der Steigerung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Straße, eingreifen. Der Neubau der Linksabbiegespuren stellt demnach einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV dar.

Bei dieser Prüfung ist auf die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Straßenabschnitte, in die erheblich baulich eingegriffen wird, abzustellen. Die Verkehrslärmeinwirkungen sind auch für die an die Ausbauabschnitte angrenzenden bestehenden Gebäude mit störeffindlichen Nutzungen zu ermitteln (vgl. VLärm-SchR97, Ziffer 27). Die Verkehrsdaten für die Straßenabschnitte, in die erheblich baulich eingegriffen wird, sind in der verkehrsplanerischen Begleituntersuchung für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall 1 dokumentiert.

Die Immissionsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass an den bestehenden Gebäuden entlang des betroffenen Straßenabschnitts, in den erheblich baulich eingegriffen wird, die Verkehrslärmpegelerhöhungen unter 3 dB(A) liegen. Der Kfz-Verkehr auf dem zu beurteilenden Straßenabschnitt verursacht im Prognose-Planfall Verkehrslärmbeurteilungspegel von deutlich weniger als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Fazit:

Damit sind die durch die Planung zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen nach den Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

**8.4.3. Auswirkung der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse**

Zu untersuchen und zu beurteilen sind die Auswirkungen der Planung auf die Straßenverkehrslärmverhältnisse an bestehenden Gebäuden entlang der Ehranger Straße, des Meisenwegs, des Laywegs sowie der Straße Am Knieberg außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hierzu sind die nach Verwirklichung der Planung zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen (Prognose-Planfall 1) mit den Verkehrslärmeinwirkungen im Prognose-Nullfall zu vergleichen.

Die Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Verkehrslärmverhältnisse auf bestehenden Straßen erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV. Danach sind Verkehrslärmpegelerhöhungen als wesentlich zu beurteilen, wenn

- sich der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) gemäß RLS-90 (d.h. aufgerundet) erhöht und dadurch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden
- oder sich der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder auf mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht
- oder sich der Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder von mindestens 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht.

Dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Für die Beurteilung gelten entsprechend der Gebietsnutzungen die folgenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV:

Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-06.00 Uhr)

Allgemeines Wohngebiet (WA)	59	49
Mischgebiet (MI)	64	54
Gewerbegebiet (GE)	69	59

Im vorliegenden Untersuchungsfall wird die südliche Grenze des Betrachtungsraums im Bereich der Kreuzung Ehranger Straße/ Am Knieberg gezogen. Dort endet auch die bestehende Wohnbebauung, die erst wieder deutlich weiter südlich in der Biewerer Straße einsetzt. Der Bebauungsplan BE 28 „Unterm Knieberg“ setzt für das Gebiet zwischen der Ehranger Straße und der Straße Am Knieberg Allgemeine Wohngebiete fest. Aufgrund der von der Ehranger Straße abgerückten Baufenster können wesentliche Verkehrslärmpegelerhöhungen an den innerhalb dieses Geltungsbereichs bereits bestehenden und geplanten Gebäuden ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Untersuchungsfall wird die südliche Grenze des Betrachtungsraums daher im Bereich der Kreuzung Ehranger Straße/ Am Knieberg gezogen.

Am Knotenpunkt Ehranger Straße/Hafenstraße ist davon auszugehen, dass sich die prognostizierten Mehrverkehrsbelastungen nördlich des Planvorhabens am Knotenpunkt aufteilen, da die Hafenstraße eine bedeutende Verbindung zur B 53 und im weiteren Verlauf auch an die A 64a darstellt. Ein Teil des Verkehrs von der Ehranger Straße wird über die Hafenstraße abfließen und sich die Verkehrsmengen neu verteilen – so auch die prognostizierten Mehrbelastungen. Verkehrslärmzunahmen werden darum lediglich bis zu diesem Punkt ermittelt.

**Im Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr)** werden auf dem nördlichen Teil des Abschnitts Q1 Ehranger Straße Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 0,6 dB(A) berechnet.

Auf dem südlichen Teil des Abschnitts Q1 Ehranger Straße werden Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 1,5 dB(A) berechnet. Diese Pegelerhöhungen resultieren aus Schallreflexionen an der geplanten Bebauung. An drei bestehenden Gebäuden entlang des Querschnitts Q1 Ehranger Straße wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) erreicht bzw. weiter überschritten. Die Verkehrslärmpegelerhöhungen an diesen Gebäuden sind damit in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als wesentlich zu beurteilen. An den übrigen Gebäuden entlang des Abschnitts Q1 Ehranger Straße sind die Verkehrslärmpegelerhöhungen als nicht wesentlich zu beurteilen.

An den Gebäuden an den übrigen Straßenabschnitten (Q2+Q3 Ehranger Straße, Q4 Meisenweg, Q5 Layweg) werden Verkehrslärmpegelerhöhungen von aufgerundet maximal 2 dB(A) berechnet. Im Prognose-Planfall 1 werden an diesen Gebäuden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) berechnet. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird um bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Verkehrslärmpegelerhöhungen sind in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

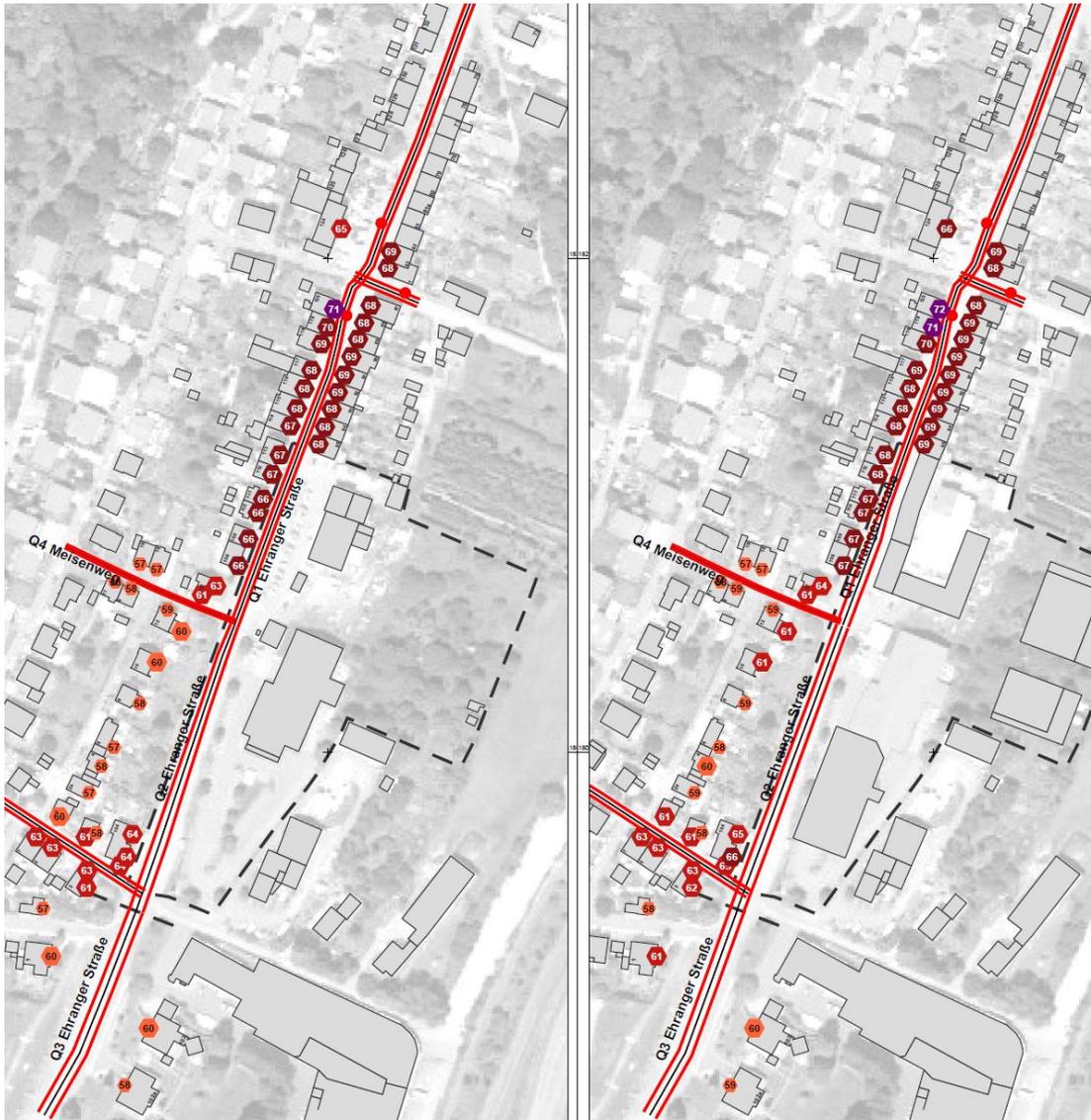


Abbildung 14: Straßenverkehrslärm Umgebung Tag (Nullfall links, Planfall rechts)



Abbildung 15: Straßenverkehrslärm Umgebung Tag, Pegeldifferenzen

**Im Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr)** werden auf dem nördlichen Teil des Abschnitts Q1 Ehranger Straße Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 0,1 dB(A) berechnet. Diese Pegelerhöhungen resultieren aus aufgerundet 6 zusätzlichen Pkw auf diesem Abschnitt im Prognose-Planfall 1 (im Vergleich zum Prognose-Nullfall).

Auf dem südlichen Teil des Abschnitts Q1 Ehranger Straße werden Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 1 dB(A) berechnet. Diese Pegelerhöhungen resultieren aus Schallreflexionen an der geplanten Bebauung.

Am Großteil der bestehenden Gebäuden entlang des Querschnitts Q1 Ehranger Straße wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) erreicht bzw. weiter überschritten. Die Verkehrslärmpegelerhöhungen sind damit in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als wesentlich zu beurteilen.

An den Gebäuden an den übrigen Straßenabschnitten (Q2+Q3 Ehranger Straße, Q4 Meisenweg, Q5 Layweg) werden Verkehrslärmpegelerhöhungen von aufgerundet maximal 1 dB(A) berechnet. Im Prognose-Planfall werden an diesen Gebäuden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) berechnet. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird um bis zu 8 dB(A) überschritten. Die Verkehrslärmpegelerhöhungen sind in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.



Abbildung 16: Straßenverkehrslärm Umgebung Nacht (Nullfall links, Planfall rechts)



Abbildung 17: Straßenverkehrslärm Umgebung Nacht, Pegeldifferenzen

Fazit:

In Anlehnung an die Beurteilungskriterien der 16. BImSchV sind die durch die Planung zu erwartenden rechnerischen Verkehrslärmpegelerhöhungen an den Wohngebäuden, an denen im Planfall die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erreicht oder überschritten werden, als wesentlich zu beurteilen. Für die im Prognose-Planfall 1 von Verkehrslärmeinwirkungen von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht betroffenen Wohngebäude an den o.g. Straßenabschnitten hat der Plangeber im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob die planbedingten Pegelerhöhungen zumutbar sind. Bei dieser Prüfung sind insbesondere die bestehenden Verkehrslärmverhältnisse und Möglichkeiten zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.

**In der Nacht** wird auf dem nördlichen Teil des Abschnitts Q1 Ehranger Straße ein Erreichen und Überschreiten des Beurteilungspegels von 60 dB(A) (Schwelle zur Gesundheitsgefährdung) bei gleichzeitigen Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 0,1 dB(A) berechnet. Diese Pegelerhöhungen resultieren aus aufgerundet 6 zusätzlichen Pkw im achtstündigen Nachtzeitraum im Prognose-Planfall 1 im Vergleich zum Prognose-Nullfall ohne die Planung. Pro Stunde ist damit mit weniger als einer zusätzlichen Kfz-Fahrt zu rechnen (0,75 Kfz-Fahrten/h). Gemäß vorliegenden Datensätzen der Verkehrsuntersuchung finden auf dem Querschnitt Q1 in der Nacht im Prognose-Nullfall bereits 37,8 Kfz-Fahrten pro Stunde statt, im Prognose-Planfall werden 38,5 Kfz-Fahrten pro Stunde erwartet. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Anzahl an Kfz-Vorbeifahrten und der geringen Abstände zwischen den bestehenden Gebäuden entlang des Straßenabschnitts und der Fahrbahn ist davon auszugehen, dass insbesondere die einzelnen Pegelspitzen, die durch die vorbeifahrenden Kfz verursacht werden, für das Störempfinden der betroffenen Anwohner maßgeblich sind und nicht der über den Nachtzeitraum gemittelte Beurteilungspegel. Durch die Planung wird die Anzahl der 37,8 Pegelspitzen pro Nachtstunde im Prognose-Nullfall rechnerisch um weniger als eine Pegelspitze pro Nachtstunde zunehmen. Durch die Planung werden aber keine höheren Pegelspitzen durch einzelne Kfz-Vorbeifahrten verursacht als im Nullfall. Deshalb ist zu erwarten, dass die pro Stunde im Nachtzeitraum prognostizierten, 0,75 zusätzlichen Pkw-Vorbeifahrten keinen Einfluss auf das Störempfinden der betroffenen Anwohner haben wird.

Auf dem südlichen Teil des Abschnitts Q1 Ehranger Straße wird ein Erreichen und Überschreiten des Beurteilungspegels von 60 dB(A) bei gleichzeitigen Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 1 dB(A) prognostiziert. Diese Pegelerhöhungen resultieren aus Schallreflexionen zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Bebauung.

Eine Kompensation der planbedingten wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhungen an den Gebäuden, an denen im Prognose-Planfall 1 Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bei gleichzeitig relevanten Pegelerhöhungen zu erwarten sind, kann durch passiven Schallschutz an den betroffenen Gebäuden erreicht werden.

Für die von wesentlichen Änderungen (wie oben beschrieben) betroffenen Gebäude wird parallel zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan BK 34-1 und BE 34-2 eine Lärmschutzsatzung beschlossen werden. Entsprechende Regelungen zur Übernahme der daraus resultierenden Kosten für Lärmsanierungsmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden durch die Investoren der in den Geltungsbereichen des BE 34-1 und BE 34-2 werden in den

Durchführungsverträgen zwischen Aldi Süd sowie der HJ VV GmbH und der Stadt Trier aufgenommen.

**8.4.4. Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen**

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

Relevante Gewerbelärmeinwirkungen sind insbesondere zu erwarten durch:

- Pkw-Fahrten und Pkw-Parkbewegungen von Kunden, Mitarbeitern und Bewohnern auf den Parkplätzen;
- Lkw-Anliefervorgänge;
- Kleintransporter-Anliefervorgänge;
- Ein- und Ausstapelvorgänge von Einkaufswagen;
- Betrieb haustechnischer Anlagen.

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

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

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

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

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

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

Gewerbelärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

**Am Tag (06.00 – 22.00 Uhr)** werden an bestehenden Wohngebäuden an der Ehranger Straße westlich des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten.

**In der ungünstigsten Nachtstunde** (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) werden an bestehenden Wohngebäuden an der Ehranger Straße westlich des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen an der bestehenden Wohnbebauung resultieren maßgeblich aus der Lkw-Anlieferung.

Gewerbelärmeinwirkungen auf geplante schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans BE 34-1

**Im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr)** werden Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) an der der Privatstraße zugewandten Südfassade an Gebäude B1 berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Innerhalb **der ungünstigsten Nachtstunde** werden am Gebäude B1 Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) an der der Privatstraße zugewandten Südfassade prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Fazit:

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht an der geplanten Bebauung Gebäude B1 im BE 34-1 werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Wegen der Regelung der TA Lärm zur Lage des maßgeblichen Immissionsorts außen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von Aufenthaltsräumen kann der erforderliche Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen nicht durch den Einbau von Schallschutzfenstern sichergestellt werden.

Für die geplante Bebauung wird eine Festsetzung getroffen, die öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden ausschließt. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen an der Fassade, wie z. B. Balkon-, Loggienverglasung, transparente Vorbauten, verträgliche Werte erreicht werden. Daneben muss jede Wohnung über mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem öffentbaren Fenster an der lärmangewandten Gebäudeseite verfügen. Schlafräume mit Fenstern an Fassaden, an denen der Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, müssen über eine schallgedämmte Lüftung zur fensterunabhängigen Belüftung oder ein zweites Fenster an einer Fassade verfügen, an der der Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum nicht überschritten wird.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Trier befindet sich der bestehende Aldi-Markt in einer Sonderbaufläche „Großflächige Einzelhandel-Nahversorgung“ und die nördlich angrenzende Bestandsnutzung (Autohändler, Reifengeschäft) in einer gewerblichen Baufläche. Für die westlich der Sonderbau- und Gewerbefläche liegenden Wohnbebauung stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.

Geplant ist der Abriss des bestehenden Aldi-Marktes und der Bau eines neuen Aldi-Marktes auf dem südlich gelegenen, bestehenden Parkplatz. Nördlich des neuen Aldi-Marktes im Geltungsbereich des BE 34-1 soll ein Drogeriemarkt entstehen. In den beiden Gebäuden im östlichen Teil des BE 34-1 sind gewerbliche Nutzungen mit dem Schwerpunkt des medizinischen Bereiches (Orthopädie, therapeutische Angebote etc.) vorgesehen.

Die Wohnbebauung westlich der Ehranger Straße grenzt sowohl heute als auch zukünftig an gewerblich genutzte Gebiete östlich der Ehranger Straße an. Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist (vgl. Punkt 6.7 TA Lärm). Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht soll dabei nicht überschritten werden.

Die in der Gemengelage zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden durch das Vorhaben nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **8.4.5. Prognose Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet**

Aufgrund der nicht projektierten und unzulässigen Wohnnutzung im Plangebiet sind Gewerbelärmeinwirkungen nicht relevant.

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ ist bereits im Bestand durch bestehende Bebauung großflächig versiegelt. Im Umweltbericht wird geprüft, ob eine erhebliche bzw. erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) für die festgesetzten Biotope vorliegt. Diese Bewertung führt zu dem Ergebnis, dass für die Biotop-Überplanung des Straßen- und Parkplatzbegleitgrüns aufgrund des vollständigen Verlusts bzw. Änderung eine erhebliche Beeinträchtigung (eB) zu beschreiben. Entsprechend ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gegeben.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der vom Eingriff betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste des Praxisleitfadens bestimmt und voneinander subtrahiert.

Der Ausgangszustand hat einen Gesamtbiotopwert (BW) von 9.335 Punkten und der Planwert von 15.005 Punkten. Somit kann der Eingriff vollständig durch interne Maßnahmen (insbesondere Anpflanzung einer Baumhecke, Anlage einer Baumgruppe, Anpflanzung von Straßenbäumen und Bäumen zur Parkplatzbegrünung) kompensiert werden. Infolgedessen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

##### **8.5.1. Wirkung auf Reptilien**

In Bezug auf Reptilien wird ausgeschlossen, dass diese den Parkplatz und die umgebenen Gebäudebereiche aufgrund ihrer sehr starken Frequentierung und sehr geringen Strukturvielfalt als Lebensraum aufsuchen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) kann ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden ebenfalls nicht zerstört (gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

### 8.5.2. Wirkung auf Säugetiere

Es ist auszuschließen, dass Reptilien den Parkplatz und die umgebenen Gebäudebereiche aufgrund ihrer sehr starken Frequentierung und sehr geringen Strukturvielfalt als Lebensraum aufsuchen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) kann ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht zerstört (gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

Aufgrund der isolierten Lage und der Strukturarmut des Plangebietes und Recherchen für das Nachbargebiet ist ein Vorkommen der Haselmaus auszuschließen. Für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten fehlen geeignete Gehölze mit Baumhöhlen und anderen ökologisch relevanten Strukturen im Areal. Aufgrund des Quartierverbundes ist jedoch nicht auszuschließen, dass Fledermäuse unmittelbar vor Sanierung die Gebäude aufsuchen.

Die Untersuchungen zur Fledermausfauna<sup>8</sup> im Planungsgebiet haben ergeben, dass die bestehenden Gebäude entweder keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse aufweisen. Es wird jedoch nicht ausgeschlossen, dass es während der Bauarbeiten zu einem Meideverhalten von Tierarten kommen kann, insbesondere in Bezug auf die östlich angrenzenden Biotopstrukturen.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) kann nicht zur Gänze ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist ebenso möglich. Auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind demnach möglich (gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

Unter Beachtung der im Durchführungsvertrag verankerten Maßnahmen zum Artenschutz kann den oben genannten Verbotstatbeständen begegnet werden, so dass der lokale Erhaltungszustand der Arten gewahrt wird.

#### Zeitenregelung Gehölzrodung:

Im Geltungsbereich sind im Zuge der Baufeldräumung Gehölzrodungen vorgesehen. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG. Auch ist das anfallende Schnittgut und Reisig bis spätestens 28.02. abzutransportieren, um zu verhindern, dass Tiere Nester oder Ruhestätten in diesen anlegen.

#### Faunistische Besatzkontrollen der Gebäude vor Rückbau/Abrissmaßnahmen:

Zur Minimierung des Konfliktpotentials ist der Zeitpunkt von Gebäudeabriss auf den Herbst oder Vollwinter zu beschränken.

Bei Abriss im Winter (Vollwinter nach dem ersten Frost, inaktive Zeit der Fledermäuse) sind die zum Abriss vorgesehenen Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf Vogel- und Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Dies bedeutet eine Inaugenscheinnahme aller

---

<sup>8</sup> Vgl. fledkonzept (2023): Fledermausuntersuchung. Projekt – Ehrangerstraße 96 – 97. Trier

potentiellen Höhlungen und Spalten mit Quartier- und Nistpotenzial. Bei eindeutig negativem Befund kann das Gebäude abgerissen werden. Sollten aber deutliche Hinweise auf ganz-jährig geschützte Nester oder Quartiere gefunden werden, sind geeignete Ersatzstrukturen vorgezogen im lokalen Umfeld anzubieten. Diese Maßnahme ist bauvorhabenbezogen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zur Planungssicherheit bietet es sich an, schon bei einsetzendem Winter eine Kontrolle durchzuführen sowie eine erneute Kontrolle kurz vor dem Abriss.

Bei einem Abriss im Spätherbst zur aktiven Zeit der Fledermäuse, sind vor dem Abriss Ausflugbeobachtungen durchzuführen.

#### Fazit:

Es lässt sich festhalten, dass die Neugestaltung des Gebiets unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Belastungen lediglich eine geringe bis mäßige (baubedingte) Beeinträchtigung mit sich bringen wird. Dies liegt daran, dass keine ökologisch wertvollen Biotope oder signifikanten Lebensräume von Tieren überplant werden. Ferner hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die lokale Biotopvernetzung, wodurch die Integrität der regionalen Ökosysteme weitestgehend gewahrt bleibt.

### **8.6. Klimaauswirkungen**

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

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

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

Durch Pflanzmaßnahmen, können die klimatischen Auswirkungen gemindert werden. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Auswahl der Baumarten werden insbesondere Arten vorgegeben, die sich den stadtklimatischen Rahmenbedingungen anpassen.

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

Entsprechend der Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse der Stadt Trier werden für den Planungsraum und seine Umgebung keine speziellen klimaökologischen Gebiete wie Ausgleichsräume und Kaltluftleitbahnen ausgewiesen. Die besiedelten Flächen werden aufgrund der Bebauung als mäßig belastet eingestuft.



Abbildung 18: Auszug aus der Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse Trier

## 8.7. Ver- und Entsorgung

### 8.7.1. Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung des bestehenden ALDI-Marktes erfolgt, entsprechend den örtlich feststellbaren und vorhandenen Strukturen, vollständig in den Mischwasserkanal der SWT-AÖR. Sowohl das Schmutz- als auch das Oberflächenwasser des Bestandsareals wird in einem Stauraumkanal (Vvorh ca. 48m<sup>3</sup>) zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet. Angaben und Unterlagen zur Drosselleistung der vorgefundenen Rohrdrossel liegen nicht vor.

Das anfallende Schmutzwasser kann zukünftig über das vorhandene Mischwasserkanalnetz vollständig gefasst und dem Hauptklärwerk der SWT-AÖR zugeführt werden. Für die Aufnahme der anfallenden Schmutzfracht aus dem Plangebiet sind dort ausreichende Kapazitäten vorhanden.

Entsprechend den Vorgaben des LWG Rheinland-Pfalz wird das Plangebiet bis zum Übergabepunkt im Trenn- bzw. im modifizierten Trennsystem entwässert.

### 8.7.2. Regenwasserbewirtschaftung

Aufgrund der unzureichenden Flächenverfügbarkeit zur Anlage neuer Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen soll für das Plangebiet im Wesentlichen am bestehenden System mit gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal festgehalten werden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist weitestgehend einem neu zu bemessenden und anzulegenden Rückhalteraum auf dem privaten Grundstück zuzuführen und darf lediglich gedrosselt in den Mischwasserkanal der SWT-AÖR eingeleitet werden. Die Drossel ist an den derzeitigen Bestand anzupassen und auf eine Leistung von max. 7 l/s zu begrenzen. Eine über den Bestand hinausgehende Drosselleistung ist grundsätzlich auszuschließen.

Zur Verbesserung der bestehenden Situation, sowie zur Reduktion des direkten Abflussvolumens soll das Dach des ALDI-Marktes soweit wie möglich als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt werden. Das überschüssig anfallende Oberflächenwasser der Dachfläche ist darüber hinaus in einer privaten, dezentralen Mulde zur Versickerung zu bringen. Lediglich der Überlauf aus dieser Mulde erfolgt leitungsgebunden in einen an einer neuen Position neu anzulegenden Rückhalteraum.

Das Oberflächenwasser der Stellplatzflächen (befestigt mit versickerungsfähigem Material) ist, zusammen mit dem Oberflächenwasser der Fahrgassen/Fahrflächen (asphalтиerte Bauweise) leitungsgebunden zu fassen und dem vorgenannten Rückhalteraum direkt zuzuführen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen ist entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 117 im einfachen Berechnungsverfahren zu ermitteln; die zulässige Drosselleistung ist - dem Bestand entsprechend - auf max. 7 l/s zu begrenzen.

Der gedrosselte Ablauf aus dem Stauraumkanal erfolgt über den bestehenden Hausanschluss des ALDI-Marktes an der Haltung Nr. 200914 in den Mischwasserkanal der SWT-AÖR.

Für das Plangebiet ist ergänzend dazu ein Rückhalteraum (z. B. Funke KS-BlueboxR, Stauraumkanal oder glw.) mit gedrosselter Ableitung über den vorhandenen Hausanschluss in den Mischwasserkanal möglich.

Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Mindestabstände zu Gebäuden sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Zur Vorsorge und einer dementsprechend ausreichenden Volumenbereitstellung in den neu anzulegenden Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Zuge des Entwässerungsgesuchs, den geltenden Regelungen der DIN 1986-100 entsprechend, ein Überflutungsnachweis zu führen. Das erforderliche Rückhaltevolumen für ein 30-jähriges Regenwasserereignis innerhalb der Eigentumsgrenzen des Vorhabenträgers ist nachzuweisen. Für das Plangebiet wurde im Entwässerungskonzept ein Überflutungsnachweis simuliert. Wie der bauliche Überflutungsschutz final ausgebildet wird obliegt jedoch der konkretisierenden Planung. Denkbar ist hier die Herstellung einer Hochbordanlage entlang der östlichsten Grenze, dies mit dem Ziel den Überflutungsschutz oberirdisch nachzuweisen, durch eine Vergrößerung des Stauraumkanals oder durch eine größere Einstau auf dem Grundstück.

Eine Abflussverschärfung im öffentlichen Mischwasserkanal, sowie insbesondere eine Gefährdung bestehender baulicher Anlagen, angrenzend an das Plangebiet, sind durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Rechtzeitig vor Bauausführung ist ein auf die aktuelle Planung abgestimmtes Entwässerungsgesuch, mit Darstellung aller relevanten Plan- und Berechnungsgrundlagen sowie hydraulischen Nachweise, bei den SWT-AÖR zur Genehmigung einzureichen.

### **8.7.3. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

### **8.7.4. Elektrizitätsversorgung**

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

### **8.7.5. Abfallwirtschaft**

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

## 8.8. Gender Mainstreaming

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

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

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

- Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte
- Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal.
- Festsetzung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle (z. B. Mischung von Einfamilienhäusern mit Geschoßwohnungsbau) und von gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe (Nutzungsflexibilität)
- Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnaher Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen
- Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr
- Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)
  - Es handelt sich um Bauvorhaben zur reinen Nahversorgung mit Lebensmitteln.
- Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen
  - Nicht relevant, da ein Anbindung an das städtische Straßennetz bereits gegeben ist. Die innere private Erschließung dient ausschließlich der Nutzungen im Geltungsbereich.
- Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld
  - Nicht relevant. ÖPNV-Zugang besteht in der Ehranger Straße, Haltestelle Layweg.

fd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt
<b>1.</b>	<b>Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege</b>		
1.1	Festsetzung von Flächen für wohnungsnaher Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume	X	
1.2	Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal		
1.3	Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte		
1.4	Festsetzung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle (z. B. Mischung von Einfamilienhäusern mit Geschosswohnungsbau) und von gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe (Nutzungsflexibilität)		
<b>2.</b>	<b>Sicherheit</b>		
2.1	Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen		
2.2	Festsetzung von ausreichenden Wegen und Erschließungsflächen am Siedlungsrand bzw. in Grünflächen als öffentliche Flächen (damit Beleuchtung ermöglicht ist)	X	
2.3	Vermeidung von Bauflächenfestsetzungen und Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum, die zu Sichtbarrieren führen	X	
2.4	Bevorzugung raumbildender Bauweisen mit belebten Erdgeschoßzonen in Misch-, Gewerbe- und Kerngebieten (z. B. Blockrandstrukturen, Vermeidung blinder Fassaden)	X	
2.5	Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen		X
<b>3.</b>	<b>Freiräume</b>		
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnaher Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen		
3.2	Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)		X
<b>4.</b>	<b>Wohnen</b>		
4.1	Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr		
4.2	Festsetzung von ausreichenden Flächen für Nebenanlagen zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Abfallbehälter) und Kommunikation (z.B. Gemeinschaftsräume, Gäste, überdachte Freibereiche)	X	
4.3	Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)		
<b>5.</b>	<b>Mobilität</b>		

5.1	Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)		x
5.2	Sicherung ausreichender Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum durch Einplanung ausreichender Querschnitte für Gehwege, Plätze und Querungsmöglichkeiten)	x	
5.3	Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld		
5.4	Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung	x	
5.5	Einbindung von Fahrradabstellanlagen in das belebte städtebauliche Umfeld	x	
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden)	x	

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

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

**8.9. Kosten und Finanzierung**

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

**8.10. Bodenordnerische Maßnahmen**

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

Für die öffentlichen Erschließungsflächen sind bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage durch die Verbreiterung des Gehwegs

und die Herstellung des Linksabbiegers werden die dafür in Anspruch genommenen privaten Grundstücksteile an die Stadt Trier übergehen.

**8.11. Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags**

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

- die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vollständig zu tragen,
- Verpflichtung zur Umsetzung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist,
- Regelungen zu Vorhaben, Gestaltung, Erschließung (v. a. Zufahrt / Linksabbieger),
- Regelungen zur solarenergetischen Nutzung,
- Tauschverträge für Teilflächen (sofern erforderlich),
- Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

Verträge Vorhabenträger im BE 34-1 und BE 34-2 untereinander:

- Kostenteilungsvereinbarung zu Lärmfernwirkungen,
- Vertrag zu Herstellung Erschließung und Sicherung der Zufahrt (Bauerlaubnis für ALDI, dingliche Sicherung durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Erbpachtgebers des ALDI-Grundstücks, gegenseitige Bürgschaften zur Absicherung der jeweiligen Kostenanteile der Vorhabenträger, gegenseitige Mitwirkungspflichten).

**8.12. Flächenbilanz**

Sonstiges Sondergebiet	5.781 m <sup>2</sup>
Privatstraße	395 m <sup>2</sup>
Grünfläche (privat)	1.229 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche öffentlich	3.193 m <sup>2</sup>

Planzeichnung



## Quellen

BNL.BAUBKUS (2024): Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan der Stadt Trier, BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“. Arnshöfen.

FIRU GFI (2024): Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen BE 34-1 „Ehranger Straße 96“ und BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ Stadt Trier. Kaiserslautern.

FLEDKONZEPT (2023): Fledermausuntersuchung. Trier.

GMA (2018): Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Trier 2025+. Ludwigsburg (Stand: 11.12.2018)

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

INGENIEURBÜRO SCHERF (2024): Vorhabenbezogene Bebauungspläne „BE 34-1“ und BE 34-2“. Entwässerungskonzept. Kurzfassung im Zuge der Entwicklung der Bebauungspläne. Trierweiler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STADT Trier (2020): Rahmenplan Außenwerbung. Trier.

VERTEC (2024): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung. Bebauungsplan BE 34-1 „Ehranger Straße 96“, Bebauungsplan BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“ in der Stadt Trier. Koblenz.

Trier, .....

---

- Dr. Thilo Becker -  
(Beigeordneter)