

## 1. Tabellarische Übersicht über das bisherige Verfahren

Verfahrensdaten	Beschluss Stadtrat	von (am)	bis	Veröffentlichung
Aufstellungsbeschluss	05.07.2023			18.07.2023
frühzeitige Ämterbeteiligung		23.08.2023	22.09.2023	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	05.07.2023	28.08.2023	22.09.2023	18.07.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung	05.07.2023	23.08.2023	22.09.2023	
Öffentlichkeitsbeteiligung				
Behördenbeteiligung				

## 2. Hinweis zum Planverfahren

Zunächst war ein Bebauungsplan (BE 34 „Ehranger Straße 96-98“ für ein Plangebiet vorgesehen, der den Bereich des Aldi-Marktes, den Standort eines ehem. Autohändlers nördlich davon sowie ehemalige Baumschulflächen in Richtung Bahntrasse mit abdeckte. Mit dieser 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 Vorhabenbereich der HJ VV GmbH (BE 34-1 "Ehranger Straße 96“) und einen zweiten Vorhabenbereich Aldi Süd (BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“. ) aufgeteilt.

Die bereits durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB gilt nunmehr für die beiden Vorhabenbezogenen Bebauungspläne BE 34-1 und BE 34-2.

## 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 23.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren zum Bebauungsplan BE 34 „Ehranger Straße 96 – 98“ beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 22.09.2023 eingeräumt. Der Rücklauf ergibt sich aus folgender Übersicht.

TÖB / Behörde		Datum Stellungnahme	Anregung
Amprion GmbH		28.08.2023	nein
Creos Deutschland GmbH		01.09.2023	nein
Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH	Niederlassung Frankfurt	12.09.2023	Ja, siehe 1
Deutsche Flugsicherung		07.09.2023	nein
Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL Südwest, PTI 14,	08.09.2023	Ja, siehe 2
Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)			
Deutscher Wetterdienst		21.09.2023	nein
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel	Abt. Landentwicklung Obermosel		
Einzelhandelsverband			
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle	Frankfurt a.M./Saarbrücken		
Ericsson Services GmbH			
Finanzamt Trier			
Forstamt Trier			

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz	Direktion Landesdenkmalpflege		
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz	Direktion Landesarchäologie Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum)	19.09.2023	Ja, siehe 3
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz	Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte	23.08.2023	nein
Handwerkskammer Trier		13.09.2023	nein
Industrie- und Handelskammer		21.09.2023	Ja, siehe 4
Innogy SE			
Kreisverwaltung Trier-Saarburg			
Kreisverwaltung Trier-Saarburg	Gesundheitsamt		
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Netzplanung	19.09.2023	Ja, siehe 5
Landesamt für Geologie und Bergbau		20.09.2023	Ja, siehe 6
Landesamt für Umwelt			
Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung	Niederlassung Trier		
Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung	Niederlassung Landau (Abteilung Pipeline-Maßnahmen)		
Landesbetrieb Mobilität			
Landwirtschaftskammer		07.09.2023	nein
Landesamt für Umwelt			
Planungsgemeinschaft Region Trier			
Polizeipräsidium Trier			
Westnetz GmbH	DRW-S-LK-TM		
SWT-AÖR	Anlagen und Netze	04.09.2023	Ja, siehe 7
SWT Stadtwerke Trier Verkehrs-GmbH			
Struktur- u. Genehmigungsdirektion Nord	Regionalstelle Gewerbeaufsicht	18.09.2023	Ja, siehe 8
Struktur- u. Genehmigungsdirektion Nord	Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	19.09.2023	Ja, siehe 9
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord	Abteilung 4	18.09.2023	Ja, siehe 10
Trierer Hafengesellschaft mbH			
Zweckverband Abfallbeseitigung	im Raum Trier	18.09.2023	Ja, siehe 11
Untere Naturschutzbehörde	im Hause – Amt 23 Abt. 4		
Untere Wasser-, Abfall- und Bodenschutzbehörde	Im Hause – Amt 23 Abt. 4	04.09.2023	Ja, siehe 12
Untere Denkmalbehörde	im Hause – Amt 41 Abt. Denkmalschutz	19.09.2023	Ja, siehe 13
Untere Immissionsschutzbehörde	Im Hause – Amt 32/21		
Verbandsgemeindeverwaltung Schweich		11.09.2023	Ja, siehe 14
Zweckverband Schienenpersonennahverkehr	Rheinland-Pfalz Nord		

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
<b>1</b>	<b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 12.09.2023</b>	
1.1	<p>Gegen den Bebauungsplan BE 34 bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	<p>Zur Kenntnis und Beachtung im Planvollzug gem. unten stehender Hinweise.</p>
1.2	<p>In Bezug auf die Bahnlinie befinden wir uns hier im Bereich der zu reaktivierenden Westtrasse Trier / Weststrecke Trier.</p> <p>Nach Fertigstellung verkehrt zukünftig an dieser Stelle Nahverkehr im Halbstundentakt. Wir gehen davon aus, dass das Projekt „Reaktivierung Westtrasse“ bei Ihnen bekannt ist.</p>	<p>Die Reaktivierung der Westtrasse wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Taktung wird bei der Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen für die beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne zur Offenlage berücksichtigt. Die Berechnung der Schienenverkehrslärmeinwirkungen erfolgt auf der Grundlage der durch das Verkehrsdatenmanagement der Deutschen Bahn AG für den Streckenabschnitt angegebenen Zugdaten und Streckenparametern für das Prognosejahr 2030.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.3	<p><u>Bauarbeiten</u></p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.</p>	<p>Im Planvollzug zu berücksichtigen.</p> <p>Die vorgenannten Anforderungen können im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen Vorhaben berücksichtigt werden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.4	<p><u>Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen</u></p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.</p>	<p>Die vorgenannten Anforderungen können im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen Vorhaben berücksichtigt werden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.5	<p><u>Immissionen</u></p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch</p>	<p>Die vorgenannten Anforderungen können im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen Vorhaben berücksichtigt werden.</p>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.</p>	<p>Der Schienenverkehrslärm wird in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm bei den Wohnnutzungen im BE 34-1 festgesetzt. Diese werden bewusst in größtmöglicher Entfernung zur Bahnanlage im Geltungsbereich verortet.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird, wie oben beschrieben, gefolgt.</b></p>
1.6	<p><u>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</u></p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p>	<p>Die vorgenannten Anforderungen können im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen Vorhaben berücksichtigt werden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.7	<p><u>Oberflächen- und sonstige Abwässer</u></p> <p>Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.</p>	<p>Das Oberflächenwasser wird im Geltungsbereich selbst bewirtschaftet werden. Entsprechend der DIN 1986-100-2016-12 ist im Zuge des Entwässerungsgesuches ein Überflutungsnachweis zu führen, der sicherstellt, dass mindestens das Differenzvolumen eines 30-jährigen Regenereignis schadlos auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden kann. Diese unschädliche Überflutung auf der Fläche des eigenen Grundstückes kann z.B. durch Hochborde, zusätzliche Mulden oder andere Rückhalteräume realisiert werden. Durch diese Maßnahme wird dem Schutz des Unterliegers vor Überflutung, entsprechend der geltenden DIN-Norm, Rechnung getragen. Wie der bauliche Überflutungsschutz final ausgebildet wird, obliegt jedoch der konkretisierenden Planung.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird durch eine entsprechende Entwässerungskonzeption für das Vorhabengebiet Aldi und das der HJ VV GmbH gefolgt.</b></p>
1.8	<p><u>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen</u></p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
1.9	<p><u>Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn</u></p> <p>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.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung für die beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne BE 34-1 und BE 34-2 zur Offenlage aufgenommen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird, wie beschrieben, berücksichtigt.</b></p>
2	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH Mayen vom 03.08.2023</b></p>	
	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>In dem von Ihnen angezeigten Ausbaubereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden.</p> <p>Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu berücksichtigen, damit kostenintensive Veränderungen vermieden werden. Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.</p> <p>Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Unsere unterirdischen Telekommunikationslinien wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 60 cm und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 80 cm verlegt. Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>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 von uns in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. (<a href="mailto:Planauskunft.Mitte@telekom.de">Planauskunft.Mitte@telekom.de</a>).</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der beigefügte Plan keine Einweisung ersetzt!</p>	<p>Bei den Bestandsleitungen handelt es sich um Leitungen in den umliegenden öffentlichen Straßenflächen sowie bestehende Hausanschlüsse im Plangebiet. Ein Hinweis zu den Bestandsleitungen und eventuell erforderlich werdenden Änderungen daran im Rahmen der neuen Hausanschlussplanung wird in die Begründung für die beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne BE 34-1 und BE 34-2 zur Offenlage aufgenommen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird, wie beschrieben, berücksichtigt.</b></p>
3	<p><b>Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) vom 19.09.2023</b></p>	
3.1	<p>im Rahmen des Beteiligungsverfahrens macht die Landesarchäologie als Denkmalfachbehörde Auflagen geltend, da der Geltungsbereich als archäologische Verdachtsfläche einzustufen ist.</p> <p>Zum Hintergrund: 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. Das Gebäude gehörte zu einer römerzeitlichen Gutshofanlage (villa rustica), die im Umfeld der Fundstelle zu</p>	<p>Der Vorhabenträger wurde über diesen Umstand informiert.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Bebauung im vorderen Teil (ehem. Autohändler und Aldi) kann eine Baggersondage erst im Rahmen der Abrissmaßnahme bzw. vor Baubeginn erfolgen. Dies ist in Abstimmung mit der Landesarchäologie rechtzeitig zu terminieren. Aufgrund der Herstellung von Tiefgaragen sind ohnehin Erdaushubmaßnahmen erforderlich. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße</p>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>suchen ist. Es ist daher denkbar, dass sich Gebäude dieser „Villa“ innerhalb des jetzt überplanten Geländes befinden.</p> <p>Um sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des BE 34 keine Kulturdenkmäler unerkannt zerstört werden, beauftragen wir vor deren Durchführung archäologische Baggersondagen auf den künftigen Baufeldern und der Trasse der künftigen Planstraße. 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).</p>	<p>kann das Thema Archäologie gemeinsam mit der Kampfmitteluntersuchung erfolgen.</p> <p>Hinweise zur archäologischen Verdachtsfläche sowie zur Erforderlichkeit von Baggersondagen werden auf der Planurkunde und in den Textfestsetzungen der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne BE 34-1 und BE 34-2 zur Offenlage ergänzt.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b></p>
3.2	<p>Aufgrund der geltend gemachten archäologischen Belange ist es dringend notwendig, dass die Landesarchäologie in die weiteren Schritte der Planungen frühzeitig eingebunden wird.</p> <p>Für ergänzende Informationen stehen wir gern zur Verfügung.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung erfolgt in der Offenlage. Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, erneut eine Stellungnahme zu den dann zwei Bebauungsplänen BE 34-1 und BE 34-2 abzugeben.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b></p>
<b>4</b>	<b>Industrie- und Handelskammer vom 21.09.2023</b>	
4.1	<p>Wie wir den Unterlagen entnehmen konnten, besteht die Absicht die Verkaufsfläche der Aldi-Discounterfiliale im Plangebiet von 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> zu erweitern und zusätzlich eine Drogeriefiliale der Fa. Rossmann (≤ 800 m<sup>2</sup>) anzusiedeln.</p> <p>Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV sind im Falle der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die folgenden Gebote zu beachten:</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
4.2	<p>Z 57 Zentralitätsgebot:</p> <p>Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig, wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen. Trier als Oberzentrum ist grundsätzlich zur Entwicklung auch großflächiger Einheiten vorgesehen. Das Vorhaben entspricht somit dem Zentralitätsgebot.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
4.3	<p>Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot:</p> <p>Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind innerhalb städtebaulich integrierter Bereiche anzusiedeln. Diese sind wiederum als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen und mit der Regionalplanung abzustimmen.</p> <p>Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass der Standort des zur Erweiterung beantragten Aldi-Marktes außerhalb des Nahversorgungsbereichs liegt, der als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Trier besteht die Möglichkeit, großflächige Einzelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten neben den bekannten, als ZVB ausgewiesenen</p>	<p>Eine Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben liegt vor. Mit der Auswirkungsanalyse 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.</p> <p>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.</p>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Nahversorgungslagen, im Einzelfall – und im Falle der Verträglichkeit auch mit Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.200 Quadratmetern – in Wohngebieten bzw. Nahversorgungslagen ohne ZVB-Charakter anzusiedeln, sofern die entsprechenden Lagen in die relevanten Wohngebiete räumlich integriert sind und am Mikrostandort ein zum Ansiedlungsvorhaben passendes Kaufkraftpotenzial vorhanden ist. In diesem Kontext möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass aus unserer Sicht eine möglichst wohnortnahe Nahversorgung, welche sich an den Kaufkraftpotenzialen des Mikrostandorts orientiert, wünschenswert ist. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu bringen.</p>	<p>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.</p> <p>Es ist auch im Sinne einer wohnortnahen Versorgung, wenn integrierte Bestandsstandorte maßvoll erweitert werden, und dagegen keine neuen ggf. peripheren Standorte realisiert werden.</p> <p>Im betrachteten Stadtteil gibt es verschiedene Bestandsstandorte, die alle aufgrund der dispersen Siedlungsstrukturen über ein über den fußläufigen Nahbereich hinausgehenden Kundenkreis verfügen (müssen).</p> <p><b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b></p>
4.4	<p>Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot:</p> <p>Die vorliegende Auswirkungsanalyse stellt glaubwürdig dar, dass durch die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters und die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes keine negativen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Auswirkungen zu erwarten sind. Vielmehr wird mit der Modernisierung der Filiale eine zukünftige wirtschaftliche Tragfähigkeit und somit auch die Versorgung der direkten Umgebung sichergestellt. Mit der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes wird zudem eine bereits im Einzelhandelskonzept benannte Versorgungslücke geschlossen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
4.5	<p>Wir bitten Sie, unsere oben aufgeführten Anmerkungen im weiteren Prozess zu berücksichtigen und uns über das Ergebnis nach dessen Vorliegen zeitnah in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>s. Ausführungen unter 4.1 – 4.4.</p> <p>Eine erneute Beteiligung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu den dann zwei Bebauungsplänen BE 34-1 und BE 34-2.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel liegt weiterhin als ein Gutachten für das Gesamtvorhaben im Areal des BE 34-1 und BE 34-2 vor. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle durch die Gesamtentwicklung an der Ehranger Straße entstehenden und in die Abwägung der planerischen Belange einzustellenden Auswirkungen sachgerecht in den jeweiligen Bebauungsplänen behandelt werden können.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>5</b>	<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 19.09.2023</b>	
5.1	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu</p>	<p>Bei den Bestandsleitungen handelt es sich um Leitungen in den umliegenden öffentlichen Straßenflächen sowie bestehende Hausanschlüsse im Geltungsbereich. Ein Hinweis zu den Bestandsleitungen im Geltungsbereich des BE 34-1 und des BE 34-2 und eventuell erforderlich</p>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>werdenden Änderungen daran im Rahmen des Planvollzugs sowie der neuen Hausanschlussplanung wird in den Begründungen ergänzt.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b></p>
5.2	<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>6</b>	<b>Landesamt für Geologie und Bergbau vom 20.09.2023</b>	
6.1	<p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes BE 34 „Ehranger Straße 96 – 98“ kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
6.2	<p>Boden und Baugrund</p> <p>– allgemein:</p> <p>Es ist zu begrüßen, dass lt. Kap. 8.7.2 der Begründung ein Baugrundgutachten erstellt werden soll. Auch unter Hinweis auf das Geologiedatengesetz bitten wir um Zusendung des Gutachtens.</p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in der Begründung unter 7.1 werden fachlich bestätigt.</p>	<p>Das Bodengutachten im Bereich des BE 34-1 wird Gegenstand der Unterlagen zur Offenlage sein.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
	<p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planfläche zu keinerlei Überschneidungen mit der rohstoffgeologischen Fachplanung kommt, die im Rahmen der Novellierung des RROP der zuständigen Planungsgemeinschaft vorliegt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</p>	<p>Externe Ausgleichsmaßnahmen wurden zum Offenlagebeschluss abgestimmt und in den B-Plan 34-1 sowie den dazugehörigen Umweltbericht eingearbeitet. Eine weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt in der Offenlage. Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, erneut eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
6.3	<p>Geologiedatengesetz (GeoldG)</p> <p>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für</p>	



Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
	Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <a href="https://geoldg.lgb-rlp.de">https://geoldg.lgb-rlp.de</a> zur Verfügung.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
6.4	Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.  Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <a href="https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html">https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</a>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
7	<b>SWT AÖR vom 04.09.2023</b>	
7.1	<u>Stellungnahme Entwässerung:</u>  Die SWT- AÖR betreibt in der Ehranger Straße, sowohl nordwestlich als auch südlich des Plangebiets öffentliche Mischwasserkanäle. Nordwestlich beginnt die Kanalisation an der Ehranger Straße 95, das Abwasser fließt in nördliche Richtung, hier befindet sich der Anschluss für das Grundstück Ehranger Straße 96. Der bestehende Lebensmittelmarkt entwässert stark gedrosselt in den südlichen Mischwasserkanal, das Abwasser läuft weiter Richtung Hafen. Die weiterführende Mischkanalisation ist hydraulisch bereits ausgelastet.  Die Schmutzwasserbeseitigung kann weiterhin über die bestehenden Anschlüsse erfolgen.  Aufgrund der Topographie befinden sich jedoch größere Bereiche unter der Rückstauenebene des nordwestlichen Kanalsystems, so dass Abwasserhebeanlagen erforderlich werden könnten.	Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Bebauungsplangebiet BE 34-1 soll, dem vorhandenen Bestand entsprechend, weiterhin über die bestehende Mischwasserkanalisation der SWT-AÖR erfolgen. Die Detaillierung der zukünftigen Schmutzwasserableitung der Baufelder ist im Rahmen der Bauantragsplanung, der Satzung der SWT-AÖR entsprechend, darzustellen und zu beantragen. Das anfallende Schmutzwasser kann 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.  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 wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet BE 34-2 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 werden beide Plangebiete bis zum Übergabepunkt im Trenn- bzw. im modifizierten Trennsystem entwässert.  <b>Die Stellungnahme wird, wie beschrieben, berücksichtigt.</b>
7.2	Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat zukünftig nach den aktuellen wasserwirtschaftlichen Zielvorgaben zu erfolgen. Die Versickerung hat Vorrang vor der Rückhaltung und diese wiederum vor der Ableitung des	Das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksfläche anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Bereich des BE 34-1 muss zukünftig, aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie der

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Niederschlagswassers (Niederschlagswasserbewirtschaftung). Insbesondere dann, wenn eine schädliche Verunreinigung des Niederschlagswassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu erwarten sind. Die gesetzliche Grundlage hierfür bildet das WHG, § 5 und § 55, Abs. 2 in Verbindung mit LWG (RLP) § 58, Abs. 2.</p> <p>Die Ableitung des Niederschlagswassers kann nur zu einem sehr kleinen Teil über die bestehenden Systeme erfolgen.</p>	<p>fehlenden Vorflut, vollständig innerhalb der Einzugsgebietsfläche verbleiben und einer umfassenden Rückhaltung und Versickerung zugeführt werden. Dementsprechend wird das innerhalb anfallende Oberflächenwasser in dezentralen, oberflächennahen Mulden vollständig zur Versickerung gebracht. Die Anlage von Mulden-Rigolen-Elementen ist grundsätzlich möglich und zulässig.</p> <p>Aufgrund der unzureichenden Flächenverfügbarkeit zur Anlage neuer Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen soll für das Plangebiet BE 34-2 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.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b></p>
7.3	<p>Zum Bebauungsplan ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten (fehlt in den aktuellen Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung), das den vorgenannten Zielvorgaben Rechnung trägt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Gebiet teilweise um eine zurzeit begrünte Fläche handelt.</p> <p>Öffentliche Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im Plangebiet nicht ausgewiesen, somit sind die hierfür erforderlichen Flächen in die Baufelder zu integrieren, oder zusätzliche Flächen auszuweisen. Entsprechende satzungsrechtliche Regelungen sind im Entwässerungskonzept zu formulieren und in die Satzung mit aufzunehmen.</p> <p>Für die Neubauvorhaben ist ein Entwässerungsantrag bei der SWT-AÖR zu stellen, auf die satzungsrechtlichen Regelungen der SWT-AÖR wird verwiesen.</p>	<p>Zur Offenlage der BE34-1 und des BE 34-2 liegt ein mit der SWT AÖR vorabgestimmtes Entwässerungskonzept vor, mit einer Gesamtbetrachtung der beiden Plangebiete.</p> <p>Entsprechend der DIN 1986-100-2016-12 ist im Zuge des Entwässerungsgesuches ein Überflutungsnachweis zu führen, der sicherstellt, dass mindestens das Differenzvolumen eines 30-jährigen Regenereignis ergänzend zum Bemessungsregen der Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Elemente schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Diese unschädliche Überflutung auf der Fläche des eigenen Grundstückes kann z.B. durch Hochborde, zusätzliche Mulden oder andere Rückhalteräume realisiert werden. Durch diese Maßnahme wird dem Schutz des Unterliegers vor Überflutung, entsprechend der geltenden DIN-Norm, Rechnung getragen.</p> <p>Private Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Rückhaltung und Versickerung) sind im Rahmen des Planvollzugs nachzuweisen. Rechtzeitig vor Bauausführung ist ein auf die Planungen abgestimmtes Entwässerungsgesuch, mit Darstellung aller relevanten Plan- und Berechnungsgrundlagen sowie hydraulischen Nachweise, bei den SWT-AÖR zur Genehmigung einzureichen.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
7.4	<p><u>Stellungnahme Wasserversorgung</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bei einem Versorgungsdruck von 4,0 bar ist der erforderliche Versorgungsdruck von 3,75 bar bei 6 Vollgeschossen gegeben.</p> <p>Eine Löschwasserversorgung (Grundschutz) von 96 m<sup>3</sup>/h ist gewährleistet.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
7.5	<p><u>Stellungnahme Gasversorgung:</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aufgrund der verpflichtend durchzuführenden kommunalen Wärmeplanung, deren Ergebnisse wahrscheinlich erst 2026 vorliegen, kann eine Erdgasversorgung nicht zugesagt werden.</p>	<p>Konzepte zur Energieversorgung sind im Rahmen der Objektplanung zum Bauantragsverfahren zu erarbeiten.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
7.6	<p><u>Stellungnahme Elektrizitätsversorgung:</u></p> <p>Aus Sicht der Elektrizitätsversorgung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Elektrizitätsversorgung ist über die im Bebauungsplan eingetragene Netzstation „Badry“ gesichert. Für den zukünftigen Kerngestaltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsstrassen vorzusehen.</p> <p>Leistungsabhängig muss evtl. eine Trafostation errichtet werden. Die genaue Lage der neu zu erschließenden Versorgung ist in den weiteren Leitungs koordinierungsterminen abzustimmen.</p>	<p>Die Versorgung im BE 34-1 ist im Rahmen der konkreten inneren Erschließungsplanung mit der SWT AÖR abzustimmen. Ein privater Trafo ist als Nebenanlage im Plangebiet grundsätzlich möglich.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
7.7	<p><u>Stellungnahme öffentliche Beleuchtung:</u></p> <p>Aus Sicht der öffentlichen Beleuchtung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Sollte in diesen Teilbereichen eine öffentliche Beleuchtung erforderlich sein, bitten wir um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Eine weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung der Umbaumaßnahme an der Ehranger Straße sowie der Privatstraße.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
7.8	<p><u>Allgemeines:</u></p> <p>Informationen über die bestehenden Leitungen können per E-Mail bei unserer Netzauskunft (netzauskunft@swt.de) oder über unsere Online Netzauskunft (https://www.swt.de) angefordert werden.</p> <p>Sofern der Investor die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen selbst durchführt und öffentliche Entwässerungs- und öffentliche Beleuchtungseinrichtungen im Plangebiet hergestellt werden, ist mit der SWT-AÖR ein Erschließungsvertrag für diese Anlagen abzuschließen.</p> <p>Für die Versorgung des Erschließungsgebietes mit Wasser, Gas, Strom und Wärme ist mit der SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH ebenfalls ein Erschließungsvertrag abzuschließen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Weitere vertragliche Vereinbarungen (Erschließungsvertrag) werden durch den Vorhabenträger erfolgen. Eine nachrichtliche Formulierung dazu wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
7.9	Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der SWT-AÖR als Eigentümer der Abwasseranlagen und Träger der Abwasserbeseitigung sowie als Eigentümer der Straßenbeleuchtungsanlagen und der SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH als Eigentümer der Wasser-, Gas- und Stromversorgungsanlagen.  Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, erneut eine Stellungnahme abzugeben.  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>8</b>	<b>Struktur- u. Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 18.09.2023</b>	
8.1	im Zuge des weiteren Verfahrens sind im Hinblick auf die Parkplatznutzungen die Ausgangsdaten der Schalltechnischen Untersuchung der FIRU, Bericht-Nr. P22-065/E2 vom 24.05.2023, mit denen aus der Begründung zum BP abzugleichen.  In der Begründung werden unter „5.3 Stellplatznachweis“ 99 Parkplätze für den Aldimarkt und 21 Parkplätze für den Drogeriemarkt genannt (S. 20), in der Schalltechnischen Untersuchung wird von der Nutzung eines Parkplatzes „PP 1“ mit 90 Parkplätzen sowohl durch Aldi als auch durch den Drogeriemarkt ausgegangen.	Die Begründungen zum BE 34-1 und BE 34-2 sowie Schallgutachten werden bezgl. der Parkplatzanzahl aneinander angeglichen und zur Offenlage an die aktuelle Planung der Vorhabenträger angepasst.  Da die Flächen in den beiden B-Plänen 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 das Schallgutachten) 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.  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
8.2	Grundsätzlich bedarf es bei der Realisierung der Nutzungen der Einhaltung der der Untersuchung zugrunde gelegten Ausgangsparameter, die im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigungsverfahren festgesetzt werden müssen. Darunterfallen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebsweisen der gewerblichen Nutzungen mit Öffnungszeiten (13 Stunden, davon 1 Stunde innerhalb der Ruhezeiten), Anlieferverkehr (Aldi: 1 Anlieferung zwischen 6 – 7 Uhr, 3 zwischen 7 – 20 Uhr, Entladung über Innenrampen; Drogerie: 2 Anlieferungen sowie B2 + B3: 16 Anlieferungen und B1a + B1b: 5 Anlieferungen je zwischen 7 – 20 Uhr), Anzahl der Einkaufswagenbox (1 für Aldi)</li> <li>• Errichtung und Betrieb der Haustechnischen Anlagen (je 1 auf jedem Gebäude, Schallleistungspegel 80 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts)</li> <li>• Einhausung von Pressen</li> <li>• Lage der schutzbedürftigen Räume an der Ost- und Südfassade des Gebäudes B1b</li> </ul>	Die im schalltechnischen Gutachten berücksichtigten Betriebsvorgänge basieren auf Angaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand Januar 2024), dem Bebauungsplan (Stand Januar 2024), dem Lageplan des ALDI-Marktes (Stand Januar 2024), der Tiefgaragenplanung (Stand Januar 2024) sowie dem Verkehrsgutachten (Stand Februar 2024).  Mögliche Abweichungen infolge sich ändernder Planungen wurden ggf. erneut immissionschutzrechtlich untersucht.  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
	Mögliche Abweichungen sind erneut immissionsschutzrechtlich zu betrachten.	
8.3	Ergänzend möchte ich noch darauf hinweisen, dass im zweiten Absatz unter „4.3 – Beurteilung“ der Untersuchung, S. 38, das GE der Planfläche gemeint sein muss und nicht das MI.	Die entsprechende Textpassage wurde zur Offenlage angepasst. <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
9	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 19.09.2023</b>	
9.1	<b>Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz</b>  Ein Wasserschutzgebiet bzw. ein HQSG ist nicht betroffen.  Die Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung (einschließlich Brandschutz) ist durch Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Trier gewährleistet.  Die aufgezeigte Lage im "Vorbehaltsgebiet GW-Schutz (RROP 2014 Entwurf)" ist nicht relevant.	Zur Kenntnis  Aufgrund der Nicht-Relevanz entfällt die Aussage in den Begründungen zum BE 34-1 und BE 34-2. <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
9.2	<b>Abwasserbeseitigung</b>  Bei der künftigen Erschließung sind alle vertretbaren Möglichkeiten einer Niederschlagswasserverwertung und -versickerung bzw. Zwischenspeicherung auszuschöpfen.  Neue Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen.  Im weiteren Verfahren ist ein Entwässerungskonzept (auf Vorplanungsniveau) vorzulegen, in dem die Vorgaben gemäß § 5 Abs. 1 WHG und § 55 Abs. 2 WHG (Zielvorgaben hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung) für den Planungsbereich umzusetzen sind. Die Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im Geltungsbereich des B-Plans auszuweisen.  Der Nachweis der gesicherten Rückhaltung des Niederschlagswassers ist von einem fachkundigen Planungsbüro zu führen.	Zur Offenlage liegt ein mit der SGD Nord und der SWT AÖR vorabgestimmtes Entwässerungskonzept vor. Dieses wird durch das Ingenieurbüro Scherf GbR erstellt.  Das anfallende Niederschlagswasser wird im jeweiligen Plangebiet in privaten Anlagen zurückgehalten und zur Versickerung gebracht. Aufgrund der unzureichenden Flächenverfügbarkeit zur Anlage neuer Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen soll für das Plangebiet im BE 34-2 im Wesentlichen am bestehenden System mit gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal festgehalten werden.  Des Weiteren wird in beiden Bebauungsplänen eine Festsetzung getroffen, wonach die Flächen von Stellplätzen, Platz- und Hofflächen sowie von Fußwegen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind. <b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b>
9.3	<b>Starkregenvorsorge</b>  Das Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt zeigt einzelne Punkte schwacher bis mäßiger Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen im Plangebiet. Der Süden des Gebietes ist demnach besonders gefährdet durch Überflutung nach Starkregenereignissen (Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen). Die Starkregenkarte der Stadt Trier zeigt ebenfalls Überflutungen nach Starkregenereignissen im Plangebiet.  Die Belange der Starkregenvorsorge sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.  Insbesondere sind Vorgaben zur angepassten Bauweise und zum baulichen Objektschutz in die Planung aufzunehmen. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Belange der Starkregenvorsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 des	Zur Offenlage liegt ein mit der SGD Nord und der SWT AÖR vorabgestimmtes Entwässerungskonzept für das Gesamtareal des BE 34-1 und des BE 34-2 vor.  Aufgrund der umfassend geplanten Maßnahmen auf den privaten Grundstücken kann der Wasserhaushalt perspektivisch so nah an den natürlichen Zustand (Referenzzustand) angenähert werden, dass voraussichtlich alle nach DWA-M 102-4 relevanten Bilanzgrößen, im zulässigen Toleranzbereich liegen werden.  Maßnahmen zum konkreten Objektschutz sind Angelegenheit des Planvollzugs. Dennoch werden ein entsprechender Hinweis auf die Planzeichnungen und in die Begründungen zum jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Baugesetzbuches bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) eröffnet ausdrücklich die Möglichkeit Gebiete festzusetzen, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b></p>
9.4	<p><b>Bodenschutz / Altlasten</b></p> <p>Für den Bereich des Vorhabens ist folgender bodenschutzrelevanter Altstandort registriert.</p> <p>211 00 000 - 5055/ 000 - 00, ehem. ARAL-Tankstelle, Trier, Ehranger Str. 96</p> <p>FACHLICHE ANMERKUNGEN</p> <p>Uns liegt bezüglich der ehemaligen ARAL-Tankstelle ein Sanierungsbericht des Ingenieurbüros BGI AG (Beratende Geologen und Ingenieure, Höne, Klußmann, Altpeter AG), Niederlassung Heidelberg, vom 28.03.2002 vor. Dieser Sanierungsbericht dokumentiert, dass festgestellte Untergrundverunreinigungen im Zeitraum vom 30.01.2002 bis zum 20.02.2002 unter sachkundiger Aufsicht erfolgreich saniert wurden. Insbesondere wurden im Bereich des 10 m<sup>3</sup> Dieseltankstoffs Verunreinigungen durch Dieseltankstoff bis zu einer Tiefe von maximal drei Metern beseitigt, indem der belastete Boden ausgehoben und in die Bodenreinigungsanlage nach Morbach verbracht wurde, insgesamt 74,62 Mg. Die anschließende Untersuchung aller Sohlen und Baugrubenwände der während der Aushub- und Sanierungsmaßnahmen entstandenen Baugruben ergab, dass keine umweltrelevanten Gehalte an MKW und BTEX im Untergrund mehr vorhanden sind (maximal 30 mg/kg MKW; BTEX wurde nicht nachgewiesen).</p> <p>Die Baugruben wurden anschließend mit unbelastetem Material wieder verfüllt.</p>	<p>Nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf den Geltungsbereich des BE 34-1. <b>Die Hinweise der SGD Nord zum Altstandort werden als Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB auf die Planurkunde übernommen.</b></p> <p><b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b></p>
9.5	<p>Allerdings sind nach den uns vorliegenden Informationen zwei eingeschlammte 10 m<sup>3</sup> Ottokraftstofftanks im Untergrund verblieben. Im Rahmen der Orientierenden Erkundung (OU) wurden im Bereich dieser beiden Tanks keine sanierungswürdigen Untergrundbelastungen festgestellt.</p> <p>Daraus ergibt sich, dass dieser Altstandort von uns als dekontaminierter Altstandort (dASO) für die derzeit noch bestandskräftige gewerbliche Nutzung eingestuft wurde. In Bezug auf eine Umnutzung zu Wohnbauzwecken gibt es keine Bedenken hinsichtlich des Boden-Grundwasser-Gefährdungspfads. Für den Boden-Mensch-Gefährdungspfad muss spätestens während der Baumaßnahmen sichergestellt sein, dass die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung in den obersten 30 cm auf</p>	<p>Nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf den Geltungsbereich des BE 34-1. <b>Die Hinweise der SGD Nord zum Altstandort werden als Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB auf die Planurkunde übernommen.</b></p> <p><b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
	den mit Boden gestalteten Freiflächen eingehalten werden, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen.	
9.6	<p>Ich bitte im Bebauungsplan aus bodenschutzrechtlicher folgenden Hinweis zu geben:</p> <p><i>"Im Zuge der Umnutzung des Altstandortes zu Wohnbauzwecken oder gewerblicher Nutzung müssen die Ausschachtarbeiten und auch die Gestaltung der späteren Geländeoberfläche aufgrund des noch vorhandenen Erkundungsrisikos von einem Gutachter begleitet werden. Sollte der Gutachter dabei organoleptische Auffälligkeiten (d.h. Auffälligkeiten, die mit den Sinnen wahrgenommen werden können, wie Geruch oder Geschmack) feststellen, ist der erforderliche Handlungsbedarf in Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz. Trier zu klären.</i></p> <p><i>Bei Feststellung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen gemäß den geltenden Vorschriften und Standards durchzuführen.</i></p> <p><i>Der Gutachter muss prüfen, ob die neu gestalteten Oberflächen der unversiegelten Freiflächen, die für Wohnzwecke genutzt werden sollen, die Vorsorgewerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSch V) in der obersten Bodenschicht von Null bis 30 cm sicher einhalten. Diese Vorsorgewerte legen Grenzwerte für bestimmte Schadstoffe im Boden fest, um die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu schützen."</i></p> <p>Dieser Hinweis im Bebauungsplanverfahren gewährleistet eine angemessene Überwachung von Schutzmaßnahmen für Boden und Grundwasser.</p> <p>Zusätzlich zur textlichen Festsetzung im Bebauungsplanverfahren wird die nachfolgende Auflage für jede der oben genannten Flächen im Bodenschutzkataster erfasst.</p> <p>Diese Informationen werden somit ab dem heutigen Datum Antragstellern bei Anfragen aus dem Bodenschutzkataster entweder in Form einer Berichtsdatei oder in einer entsprechenden Stellungnahme mitgeteilt.</p>	<p>Nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf den Geltungsbereich des BE 34-1. <b>Der Altstandort wird in der Planzeichnung zum BE 34-1 dargestellt. Der nebenstehende Hinweis wird als Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB auf die Planurkunde übernommen.</b></p> <p><b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b></p>
9.7	<p><b>Haftungsausschluss bei Anträgen auf Auskunft aus dem Bodenschutzkataster:</b></p> <p>Die vorliegende Auskunft basiert auf den Daten des Bodenschutzkatasters des Landes Rheinland-Pfalz, die zum Zeitpunkt der mit diesem Schreiben erteilten Auskunft vorlagen. Trotz sorgfältiger Recherche und Aktualisierung kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Informationen übernommen werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
	Jegliche Haftung für Schäden oder Verluste, die sich aus der Verwendung dieser Auskunft ergeben könnten, wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.	
9.8	Das Bodenschutzkataster enthält derzeit noch keine vollständigen Informationen über sämtliche ehemaligen Industrie- und Gewerbestandorte, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, also den sogenannten Altstandorten im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetz. Daher ist unsere Auskunft selbstverständlich nur auf die bereits im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Altstandorte beschränkt. Sollten Ihnen Hinweise auf einen uns unbekanntes Altstandort vorliegen, ist es wichtig, uns darüber in Kenntnis zu setzen.	Ein Hinweis dazu wird auf der Planurkunde des BE 34-1 und des BE 34-2 berücksichtigt. Bei Auftreten umweltrelevanter Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) im Planvollzug, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.  <b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b>
9.9	<p>Unsere vorgenommenen Einstufungen, Eingrenzungen und Festlegungen basieren auf den vorliegenden Gutachten und Unterlagen sowie der maßgebenden Nutzung gemäß § 4 (4) BBodSchG. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass während des gesamten Bearbeitungsprozesses von der historischen Recherche bis zur Sanierung und Abnahme die Möglichkeit von Unvollständigkeits und potenziellen Fehlern besteht.</p> <p>Trotz der bereits im Bebauungsplanverfahren sorgfältig durchgeführten Untersuchungsprogramme zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der im Bebauungsplanverfahren geforderten gutachterlichen Begleitung der nachfolgenden Bebauung besteht bei einer Umnutzung von gewerblicher zu Wohnnutzung stets ein Restrisiko für nicht erkannte Kontamination. Dieses Risiko lässt sich nicht vollständig ausschließen. Aufgrund dieses potenziellen Restrisikos tragen die Grundstückseigentümerinnen und / oder -eigentümer die eigenverantwortliche Verpflichtung sicherzustellen, dass auf sämtlichen nicht versiegelten Freiflächen in der obersten, mindestens 30 cm tiefen Bodenschicht die Vorsorgewerte gemäß der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) eingehalten werden.</p> <p>Es liegt auch in der Verantwortung der Grundstückseigentümerinnen und/oder -eigentümer, die Gegebenheiten der Grundstücke eigenständig zu überprüfen und gegebenenfalls Fachexperten hinzuzuziehen, um potenzielle Risiken oder Probleme in Bezug auf die Grundstücksverhältnisse zu identifizieren.</p>	Nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf den Geltungsbereich des BE 34-1. Ein Hinweis zur Einhaltung der Vorsorgewerte bis zu einer Tiefe von 30 cm wird berücksichtigt (s. Punkt 9.6 dieser Stellungnahme).  <b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b>
<b>10</b>	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Abteilung 4 vom 30.08.2023</b>	
10.1	Referat 41 – Obere Landesplanungsbehörde -  Nach den Ausführungen unter „Kapitel 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“ der Begründung zum Bebauungsplan wird der Bereich des aktuellen Nahversorgungsstandortes im wirksamen	



Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
	Flächennutzungsplan der Stadt Trier als Sonderbaufläche, großflächige Einzelhandel-Nahversorgung (EZH 1) dargestellt.  Weitergehende Ausführungen seitens des Referates 41 erfolgen nicht.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
10.2	Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde –  Von der oberen Naturschutzbehörde in der Trägerbeteiligung wahrzunehmende Belange (förmlich unter Naturschutz stehende Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.  Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat die untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vertreten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält.	<p>Die untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Es wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken geäußert.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
10.3	Referat 43 – Bauwesen –  Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan weist das Referat 43 auf folgende Aspekte hin: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die zu entwickelnde gewerbliche Baufläche wurde bei der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes explizit von einer gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche geändert, um hier eine gewerbliche Arrondierung zu den angrenzenden bestehenden Gewerbenutzungen zu ermöglichen (vgl. Begründung FNP, S. A11 und S. 273). Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden und geplanten Wohngebieten eignet sich die Fläche überwiegend für nicht erheblich störende Gewerbenutzungen (vgl. Begründung FNP, S. A7).</li> <li>• Mit dem vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll entgegen der oben aufgeführten Ziele auf etwa 1/3 der gewerblichen Baufläche Wohnen (51 WE) (vgl. Begründung, S.16) und ein Drogeriemarkt (&lt; 800 m<sup>2</sup> Vkf.) realisiert werden.</li> </ul> Auch wenn der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen enthält, drängt sich hier mit Blick auf die o.g. Ziele der Flächennutzungsplanung die Frage auf, ob hier dem Entwicklungsgedanken noch hinreichend Rechnung getragen wurde. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher dringend empfohlen zu überprüfen, ob hier nicht eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.	<p>Nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf den Geltungsbereich des BE 34-1.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet (und darüber hinaus) gewerbliche Baufläche dar. Der Schwerpunkt der vorliegenden Planung liegt auf einer gewerblichen Nutzung (Büros, Dienstleistungen, nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel, medizinische Einrichtungen, etc.), die mit der bestehenden umliegenden Wohnnutzung und auch gem. FNP möglichen weiteren Wohnnutzungen auf den bisher unbebauten Flächen nördlich des Plangebietes vereinbar ist.</p> <p>Die Frage nach der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan stellt sich im Wesentlichen für den Bereich parallel zur Ehranger Straße, in dem eine einzeilige Wohnbebauung in Verlängerung bestehender wohnbaulicher Strukturen sowie eine gewerbliche Nutzung in Form eines Drogeriefachmarktes mit darüber liegenden Wohngeschossen vorgesehen sind. Hierdurch ist mit der Planung die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer mittlerweile brachgefallenen / mindergenutzten Fläche im innerstädtischen Bereich verbunden.</p> <p>„Da dem Flächennutzungsplan der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, dessen zeichnerische Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten, liegt es durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, wenn dieser von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellungen abweicht. Dies kann im Extremfall dazu führen, dass ein Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich eine andere Nutzung festsetzt, als sie im Flächennutzungsplan vorgesehen ist (BVerwG BauR 1979, 206 (207 f.); BauR 2004, 1264 f.; OVG Koblenz 20. 1. 2016 – 8 C</p>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>10885.15.OVG, BauR 2016, 786 (788)). Voraussetzung für eine solche abweichende Konkretisierung ist allerdings, dass hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird. Dies bestimmt sich in einer ersten Prüfungsstufe nach einer Beurteilung der Darstellungen des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans (BVerwG NVwZ 2000, 197 (198).“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 15. Aufl. 2022, BauGB § 8 Rn. 2-6).</p> <p>Der FNP der Stadt Trier sieht für den Bereich eine an eine Wohnbaufläche angrenzende gewerbliche Baufläche mit einer Größe von insgesamt ca. 5,4 ha vor. Laut Begründung zum Flächennutzungsplan eignet sich die Fläche aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden und geplanten Wohngebieten überwiegend für nicht erheblich störende Gewerbenutzungen (vgl. Begründung FNP, S. A7).</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BE 34-1 setzt im vorliegenden Fall keine Baugebietskategorien fest, sondern definiert die künftigen Nutzungen gem. § 12 BauGB vorhabenbezogen. Im Bereich entlang der Ehranger Straße soll zusätzlich zu einer nicht erheblich störenden Gewerbenutzung (Drogeriemarkt) auch Wohnnutzung entstehen. Diese Wohnnutzung stellt in Verlängerung der bestehenden Wohnzeile an der Ehranger Straße (die im Flächennutzungsplan auch als Wohnbaufläche dargestellt ist, ebenso wie die Ehranger Straße selbst) eine sinnvolle Ergänzung bestehender Strukturen dar. Insgesamt macht der für eine Wohnnutzung in Kombination mit einem Drogeriefachmarkt vorgesehene Teil des Bebauungsplanes lediglich ca. 7 % der im Flächennutzungsplan hier insgesamt dargestellten Gewerbebaufläche (ca. 5,4 ha) aus.</p> <p>Die vorgesehenen Nutzungen Wohnen und Drogeriemarkt sind vom Störgrad her mit der Wohnnutzung verträglich; ebenso löst diese Nutzung für die verbleibenden gewerblichen Bauflächen keine verschärften immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen aus, da die Art der hier zulässigen Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan explizit definiert wird (im Gegensatz zu einem Angebotsbebauungsplan, der ein Gewerbegebiet festsetzen würde) und das gesamte Vorhaben von einem Vorhabenträger realisiert wird.</p> <p>Die Grenze, die künftig den ausschließlich gewerblich genutzten rückwärtigen Planbereich (wie im FNP vorgesehen) definiert, wird nur geringfügig zu Lasten der Fläche verschoben, die künftig neben gewerblicher Nutzung (Drogeriemarkt) auch Wohnnutzung aufnehmen soll.</p> <p>Zwar wird hier die Grenze der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen zugunsten einer „gemischt genutzten Fläche“ entlang der Ehranger Straße geringfügig verschoben. Die Grundkonzeption des</p>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>Flächennutzungsplanes jedoch bleibt gemäß oben stehender Ausführungen unberührt und in sich schlüssig.</p> <p>Das Entwicklungsgebot gestattet unter dieser Voraussetzung auch Abweichungen gemäß folgender Rechtsprechung:</p> <p><i>„In der Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, dass der Flächennutzungsplan auf Grund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen lässt, die auf der Ebene der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden dürfen. Unter der Voraussetzung, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplans unangetastet bleiben, gestattet das Entwicklungsgebot auch Abweichungen. Festsetzungen, die mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot. Ob den Anforderungen des § 8 II Satz 1 BauGB genügt ist, hängt davon ab, ob die Konzeption, die ihm zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. 2. 1975 - BVerwG 4 C 74.72 - BVerwGE 48, 70 &lt;75&gt;; Beschluss vom 12. 2. 2003 - BVerwG 4 BN 9.03 - Buchholz 406.11 § 8 BauGB Nr. 13 m.w. Nachw.). [...] Welche Abweichung vom Flächennutzungsplan den Grad eines unzulässigen Widerspruchs erreicht, kann nicht generell, sondern nur angesichts der konkreten Umstände des Einzelfalls entschieden werden.“ (BVerwG, Beschluss vom 11.02.2004 - 4 BN 1/04).</i></p> <p><i>„Abweichungen eines Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind nicht vom Begriff des „Entwickelns“ gedeckt, wenn das Verhältnis der gemischten Flächen zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Flächen quantitativ nicht unerheblich verändert wird und die im Bebauungsplan zum Ausdruck kommende Verschiebung der Gewichte der Mischgebiete einerseits und der Gewerbegebiete andererseits der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans widerspricht.“ (Hess. VGH, Urteil vom 22. April 2010 - 4 C 306/09.N).</i></p> <p>Wie oben geschrieben, ist die Verwaltung der Auffassung, dass nur ein geringfügiges Abweichen im Bebauungsplan erfolgt, nicht jedoch eine Verschiebung des Gewichtes nach Qualität und Quantität, welche gemäß dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu anderen Bauflächen zukommt (hier gewerbliche Baufläche gegenüber Fläche für eine gemischte Nutzung entlang der Ehranger Straße). Die im vorliegenden Bebauungsplan zum Ausdruck kommende Verschiebung der Gewichte des Gebietes mit ausschließlich gewerblicher Nutzung einerseits und des Gebietes mit gemischter Nutzung andererseits, widerspricht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht.</p>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
		Vor dem Hintergrund wird nach Auffassung der Verwaltung die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht aufgehoben oder in Frage gestellt und es kann eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angenommen werden.  <b>Der Stellungnahme wird, sofern sie auf eine Änderung der Plankonzeption abzielt, nicht gefolgt.</b>
<b>11</b>	<b>Zweckverband Abfallbeseitigung im Raum Trier vom 18.09.2023</b>	
	Bezogen darauf, teilen wir Ihnen mit, dass die für die Einsammlung von Abfällen folgende Inhalte berücksichtigt werden müssen:  DGUV 114-033_Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen - vor allem die Kapitel 3 und 4 (siehe Anlage).  Sollten erforderliche Maßnahmen nicht bei der Bebauung berücksichtigt werden, so kann eine Abholung von Abfällen vor/an den Häusern nicht erfolgen, und die nächste sicher zu befahrene Straße gilt als Bereitstellungsort (ggf. Errichtung von Sammelplätzen an den nächstgelegenen Durchfahrtsstraßen).	Die Breite der inneren Erschließung sowie die Fahrgassen der Parkplätze sind so dimensioniert, dass das Plangebiet von einem dreiachsigen Müllfahrzeug angeeignet werden kann. Wendemanöver sind durch Rückstoßen von der Erschließungsachse in die Fahrgassen der Parkplatzflächen möglich. Die entsprechenden Schleppkurven wurden in der Planung berücksichtigt.  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>12</b>	<b>Untere Wasser-, Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 04.09.2023</b>	
	entgegen den Ausführungen in der Begründung zum o.g. Bebauungsplan, Seite 38, Punkt 7.3 weisen wir darauf hin, dass gemäß Bodenschutzkataster RLP durchaus eine bodenschutzrelevante Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzeichnet ist.  Es handelt sich um die Fläche 211 00 000 - 5055 / 000 – 00, ehem. ARAL-Tankstelle, Trier, Ehranger Str. 96. Diese ist in der Bewertungsstufe (BWS) 3 als nicht altlastverdächtiger Altstandort gekennzeichnet. Um die Aktualität der Einstufung zu verifizieren sollte jedoch, falls nicht ohnehin bereits geschehen, die SGD Nord als zuständige obere Bodenschutzbehörde um Stellungnahme gebeten werden.  Darüber hinaus noch ein redaktioneller Hinweis; die Überschrift „Altablagerungen“ ist nicht ganz zutreffend, da dieser Begriff lediglich stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, umfasst. Die Bezeichnung „Bodenschutzflächen“ beinhaltet dagegen Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsflächen.	Nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf den Geltungsbereich des BE 34-1.  Der Standort wird in der Planzeichnung zum BE 34-1 gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Die Begründung wird ebenfalls entsprechend angepasst.  Die Bezeichnung wird in der Begründung zum BE 34-1 angepasst.  <b>Der Stellungnahme wird, wie beschrieben, gefolgt.</b>
<b>13</b>	<b>Untere Denkmalschutzbehörde vom 19.09.2023</b>	
	wir haben die Unterlagen zum Bebauungsplan BE 34 geprüft. Wie im Begründungstext richtig aufgeführt, befinden sich im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld zum jetzigen Zeitpunkt keine geschützten Kulturdenkmäler.	s. hierzu Nr. 3 dieser Anlage.  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

Ifd. Nr.	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung <b>Beschlussvorschlag</b>
	Hinsichtlich der archäologischen Belange verweisen wir auf die Stellungnahme der archäologischen Denkmalfachbehörde (E-Mail vom 19.09.2023).	
<b>14</b>	<b>Verbandsgemeinde Schweich vom 11.09.2023</b>	
	in den Unterlagen zum B-Plan ist die Aussage aufgefallen, dass „in Kenn eine Folgebelegung von real durch Kaufland im Rahmen des Bestandsbaurechts intendiert ist.“ Diese Entwicklung ist weder der Ortsgemeinde Kenn noch uns bekannt. Ich bitte um Rückmeldung, woher diese Info kommt und wie belastbar diese ist.	Die Information zum Interesse von Kaufland ist nun schon älter und bezieht sich auf den Zeitpunkt vor der „mein real“-Insolvenz. Bei einer Schließung von „mein real“ relativieren sich die dargestellten Wirkungen der Planung. Zur möglichen Folgebelegung von Real kann GMA aktuell keine Prognose stellen, die Auswirkungsanalyse geht bislang von der Grundlage des Weiterbetriebs aus, und bildet somit den „worst case“ ab.  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>