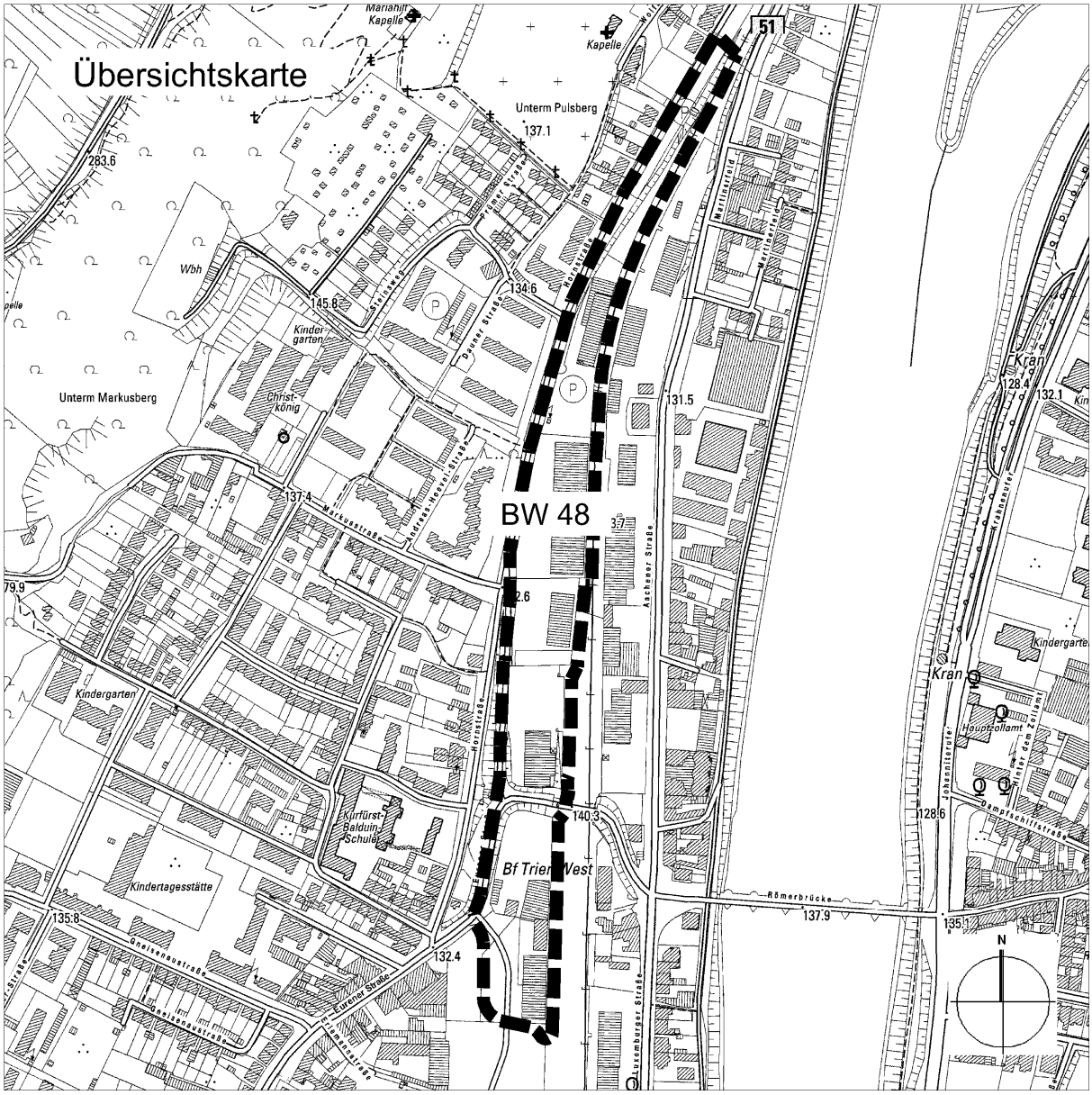
STADT TRIER

BEBAUUNGSPLAN BW 48
„HORNSTRAßE, BAHNRAMPE TRIER-WEST“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Trier, Stand 09/2011 (Satzungsbeschluss)

Bearbeitung:
Stadtplanungsamt Trier

TRIER

G:\61Projekte\70 - Bebauungsplanung\BW 48\Begründung\Begründung_Endgültig_Satzungsbeschluss.doc

Inhaltverzeichnis

1 Anlass und Erfordernis der Planung ... 3

2 Verfahrensgrundlagen ... 3
2.1 Rechtlicher Charakter des Bebauungsplans ... 3
2.2 Planverfahren ... 4

3 Beschreibung des Plangebietes ... 5
3.1 Lage und Größe / Räumlicher Geltungsbereich ... 6
3.2 Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes und der Randbereiche ... 6
3.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen ... 7
3.4 Erschließung des Plangebietes ... 7
3.5 Vorhandene planungsrechtliche Situation ... 7
3.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 8

4 Planungsrelevante Restriktionen ... 10
4.1 Altablagerungen / Bodenbelastungen ... 10
4.2 Immissionen ... 10
4.3 Denkmalpflege ... 10

5 Sonstige Planungsrelevante Rahmenbedingungen ... 10
5.1 Ziele der Raumordnung ... 10
5.2 Strategisches Stadtkonzept / Integriertes Handlungskonzept Stadterneuerung ... 11
5.3 Bürgergutachten / Stadtteilrahmenplanung ... 11
5.4 Masterplan Trier-West (Stadterneuerungskonzept) ... 12
5.5 Einzelhandelskonzept ... 14

6 Städtebauliche Konzeption ... 15
6.1 Planungsziele ... 15
6.2 Planungsalternativen ... 16

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Begründung ... 17
7.1 Art der baulichen Nutzung ... 17
7.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) ... 17
7.1.2 Sondergebiete (SO) ... 18
7.2 Bauweise ... 19
7.2.1 Grundflächenzahl ... 19
7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen ... 20
7.3 Verkehrsflächen ... 21
7.4 Flächen für Versorgungsanlagen ... 21
7.5 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 22
7.6 Flächen und Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 22
7.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind ... 23

8 Örtliche Bauvorschriften ... 23

9 Kennzeichnungen und Hinweise ... 24

10 Auswirkungen der Planung ... 25

11 Anhang ... 26
11.1 Pflanzliste ... 26
11.2 Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ... 27
11.3 Grafik der Planzeichnung ... 30

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 16.05.1968 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans BW 48 "Bereich Bahnrampe – Hornstraße“ in Trier-West erstmals gefasst. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss erfolgte am 26.03.1985. In beiden Fällen wurde der Aufstellungsbeschluss weder bekannt gemacht, noch wurde das Planverfahren fortgeführt. Für den Bereich südlich der Bahnrampe bis zum ehemaligen Bahnausbesserungswerk hat der Stadtrat am 17.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans BW 48S beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert im nördlichen Teil den Geltungsbereich des BW 48. Allerdings wurde auch das Planverfahren des BW 48S bislang nicht fortgeführt. Stattdessen wurde für eine Teilfläche des BW 48 bzw. BW 48S der vorhabenbezogene Bebauungsplan BW 71 "Nahversorgungszentrum Trier-West" vom Stadtrat am 28.02.2007 als Satzung beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan BW 48 "Hornstraße, Bahnrampe Trier-West" soll eine planungsrechtliche Verbindlichkeit herbeigeführt und durch eine klare Abgrenzung der Geltungsbereiche eine eindeutige Zuordnung der Bebauungspläne erzielt werden. Dabei umfasst der Geltungsbereich des BW 48 die Flächen unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs des BW 71, die bisherige Überlagerung von Geltungsbereichen wird aufgehoben. Die veralteten Aufstellungsbeschlüsse für den BW 48 und BW 48S wurden bereits mit Stadtratsbeschluss vom 25.09.2008 aufgehoben.

Primäres inhaltliches Ziel des Bebauungsplans BW 48 ist die planerische Steuerung der Einzelhandelsstrukturen. Der Bereich Hornstraße / Bahnrampe bildet zusammen mit dem südlich anschließenden Bereich Eurener Straße / Über Brücken den zentralen Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils Trier-West. Neben den etablierten, kleinteiligen Geschäftsstandorten in der nördlichen Eurener Straße und südlichen Hornstraße ist ab den 1990er Jahren die Ladenzeile in der Hornstraße nördlich der Bahnrampe mit einer gemischten Einzelhandelsstruktur entstanden. Zu erheblichen Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen in Trier-West ist es in den Jahren 2007/2008 durch die Neuerrichtung verschiedener großflächiger Einzelhandelsunternehmen gekommen. Diese Entwicklungen sowie bereits erkennbare Entwicklungsabsichten weiterer Einzelhandelsbetriebe verdeutlichen die starke Dynamik, denen die Einzelhandelsstrukturen in Trier-West derzeit unterworfen sind.

Mit dem Bebauungsplan BW 48 soll ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Trier-West im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB geleistet werden. Auch sollen die Entwicklungs- und Erneuerungsziele, die sich aus dem Stadterneuerungskonzept / Masterplan Trier-West sowie dem Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept für das benachbarte Programmgebiet "Soziale Stadt Trier-West" ergeben, besondere Berücksichtigung finden.

2 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

2.1 Rechtlicher Charakter des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan BW 48 "Hornstraße, Bahnrampe Trier-West" hat den Charakter eines einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB, da er nicht die in Abs. 1 dargestellten Mindestinhalte enthält. Insoweit gilt für die Zulassung von Bauvorhaben im Übrigen § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wird gemäß Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenent-

wicklung). Die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt, da der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt. Im Bebauungsplan BW 48 wird eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 27.680 m^2 festgesetzt. Die Ermittlung dieser Grundfläche basiert auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen und der Größe der Baugebiete. Planverfahren in der Umgebung des vorliegenden Bebauungsplans bleiben außer Betracht, da hierzu kein sachlicher oder zeitlicher Zusammenhang besteht. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan BW 71 "Nahversorgungszentrum Trier-West", der bereits im Jahr 2007 als Satzung beschlossen wurde.

Da im Bebauungsplan BW 48 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 27.680 m^2 festgesetzt wird, erfolgt auf der Grundlage von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange eine überschlägige Prüfung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Dies ist nach dem Ergebnis der Prüfung (Anlage 1) nicht der Fall.

Auch die sonstigen in § 13a Abs. 1 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) und der europäischen Vogelschutzgebiete vor, da derartige Gebiete weder im näheren noch im weiteren Umfeld liegen.

2.2 Planverfahren

Da der Plan als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf eine umfassende frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit verzichtet werden. Beteiligt worden sind lediglich die in ihren Aufgabenbereichen betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Grundstückseigentümer im Plangebiet. Außerdem ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen, da von dem Bebauungsplan keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans BW 48 "Hornstasse, Bahnrampe Trier-West" wurde vom Stadtrat am 25.09.2008 gefasst (Beschlussvorlage Nr. 309/2008). Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 29.09.2008. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Zeitraum vom 20.12.2010 bis 21.01.2011 den inhaltlich betroffenen Behörden sowie den Grundstückseigentümern zur Stellungnahme vorgelegt. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde vom Stadtrat am 14.04.2011 gefasst (Beschlussvorlage 072/2011). Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung in der Rathauszeitung vom 19.04.2011 in der Zeit vom 27.04.2011 bis 31.05.2011.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

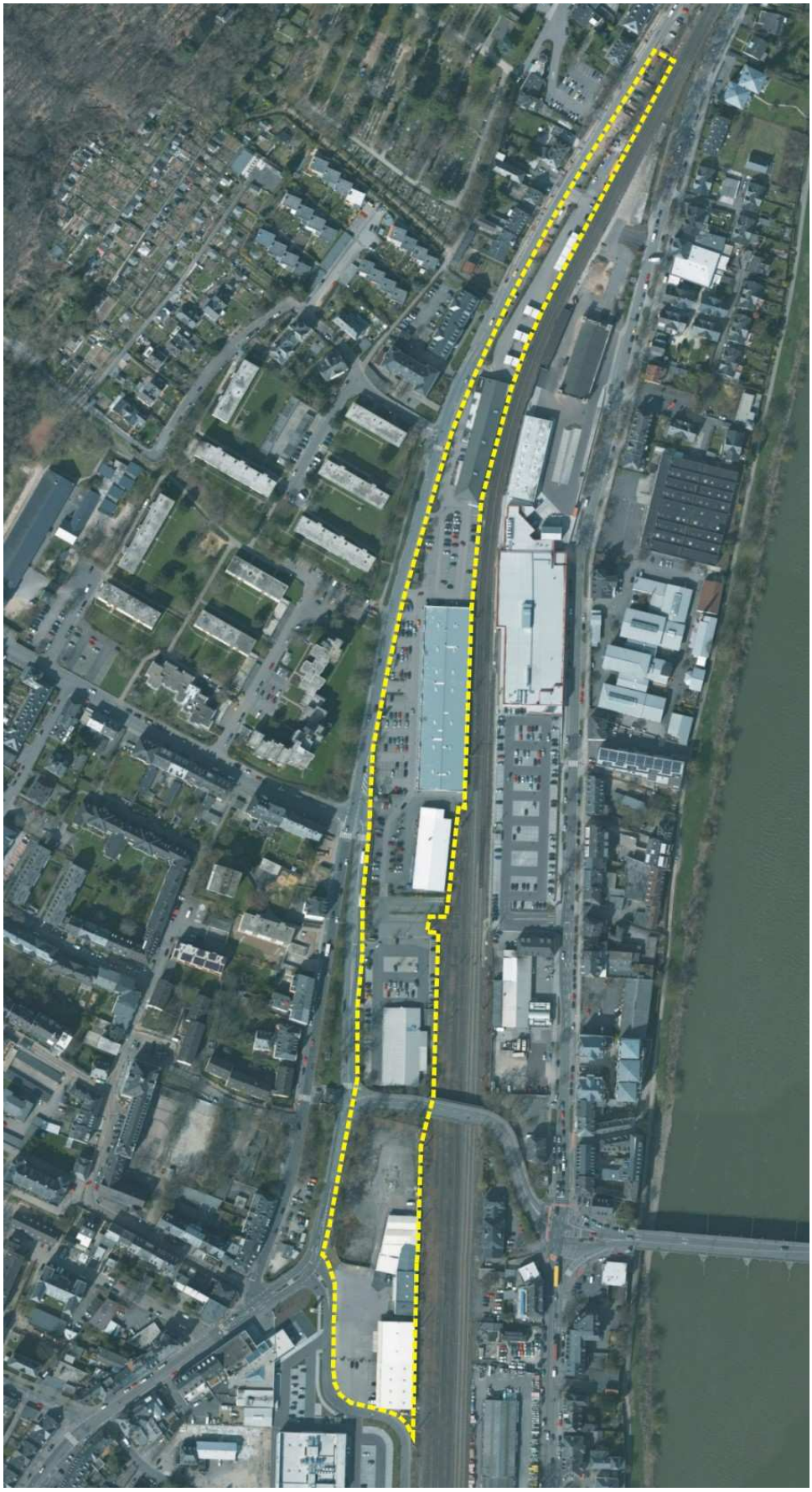


Abbildung 1: Orthophoto mit Abgrenzung des Plangebietes (Befliegung 2009)

3.1 Lage und Größe / Räumlicher Geltungsbereich

Im stadträumlichen Bezug liegt das Plangebiet im westlichen Stadtgebiet von Trier, ca. 1,5 km vom Trierer Altstadtzentrum entfernt. Das Plangebiet zählt zum Stadtbezirk Trier-West/Pallien sowie zum statistischen Bezirk Trier-West. Der südliche Bereich des Plangebiets ist dem zentralen Bereich von Trier-West zuzuordnen. Topographisch gesehen liegt das Plangebiet auf ca. 134 m ü. NN und damit in etwa auf dem Niveau der Altstadt; es weist – mit Ausnahme des künstlichen Bauwerks der Bahnrampe – nur geringfügig erkennbare Höhenunterschiede auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BW 48 "Hornstasse, Bahnrampe Trier-West" umfasst eine Fläche von 3,59 ha. Die Flächenbilanz der geplanten Gebietskategorien stellt sich folgendermaßen dar:

- Gewerbegebiet (GE): 2,26 ha
- Sondergebiet (SO): 1,23 ha
- Verkehrsflächen: 0,10 ha

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Trier, Flur 4 und 5 und wird im Norden und Westen durch den Straßenzug Hornstraße – Bahnrampe Trier-West – Eurener Straße, im Süden durch die Betriebsfläche des "Nahversorgungszentrums Trier-West" (BW 71) sowie im Osten durch die Bahntrasse der so genannten Weststrecke (Trier-Ehrang – Igel) begrenzt. Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zugehörigen Planurkunde im Maßstab 1:1000.

3.2 Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes und der Randbereiche

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, vorhandene Freiflächen sind größtenteils versiegelt. Bei der Bebauung handelt es sich ausschließlich um gewerbliche Zweckbauten entlang der bahnseitigen Grundstücksgrenzen. Diese werden im Bereich Hornstraße von unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Bekleidungsgeschäfte, Spielwaren u.a.) genutzt, südlich der Bahnrampe sind sonstige Gewerbebetriebe (Tiefkühlgroßhandel, Warenlager u.a.) ansässig. Den Gebäuden sind straßenseitig vorgelagerte, großflächige Stellplatzanlagen bzw. Lagerplätze zugeordnet.

Die Umgebungsnutzung des Gebietes stellt sich sehr heterogen dar: Westlich schließen gemischte Bauflächen mit überwiegender Wohnnutzung sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen in der Erdgeschosszone an. Stadtteilrelevante öffentliche Einrichtungen, wie die Kurfürst-Balduin-Realschule plus, Kindertagesstätten oder das Stadtteilbüro Trier-West befinden sich in geringer Entfernung vom Plangebiet.
Südlich des Plangebiets erstreckt sich mit dem im Mai 2008 eröffneten "Nahversorgungszentrum Trier-West" eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit ca. 4.200 m² Verkaufsfläche, bestehend aus derzeit einem Lebensmittel-Vollsortimenter, einem Drogeriemarkt, einem Bekleidungsgeschäft sowie einem Gastronomiebetrieb. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine Themengastronomie mit Diskothek. Mit diesem Gebäudekomplex wurden Teile einer Brachfläche überbaut, die auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Güterbahnhofs Trier-West entstanden war. Auch für die südlich anschließenden ehemaligen Bahnflächen ist eine städtebauliche Neuordnung geplant. Die angrenzende Bahnstrecke, die so genannte Weststrecke von Trier-Ehrang nach Igel ist derzeit dem Güterverkehr vorbehalten, eine Reaktivierung für den Personennahverkehr und damit eine Wiederinbetriebnahme des nahe gelegenen Westbahnhofs ist jedoch Bestandteil des Regionalbahnkonzepts Trier.
Östlich der Bahnlinie schließen die Bereiche Aachener Straße und Luxemburger Straße an, für die aufgrund der heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur derzeit Bebauungspläne aufge-

stellt werden. Für alle genannten Flächen bestehen erhebliche städtebauliche Handlungsbedarfe bzw. Entwicklungschancen.

3.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Plangebiet ist, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche der Bahnrampe, vollständig im Besitz privater Eigentümer. Hierbei handelt es sich überwiegend um vermietete Geschäftsräume, einzelne Objekte befinden sich in Eigennutzung. Die heutigen Eigentumsverhältnisse stehen einer Realisierung der städtebaulichen Maßnahme nicht entgegen. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3.4 Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bzw. Einbindung in das örtliche Straßennetz erfolgt lediglich über die Bahnrampe / Eurener Straße (K 1) sowie die Hornstraße, die im gesamtstädtischen Verkehrsnetz zusammen mit der B 51 die Funktion einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße mit überwiegendem Durchgangsverkehr übernehmen. Die Straße Über Brücken ist derzeit als Privatstraße und Stichstraße ausgebildet, eine verkehrliche Durchbindung nach Süden bis zur Straße Im Speyer ist Planungsziel des Masterplans Trier-West.
Das Plangebiet ist unmittelbar in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden, in der Eurener Straße auf Höhe des Möbelhauses Fesser befindet sich die Bushaltestelle "Trierweilerweg". Diese Haltestellte wird im 10- bis 30-Minuten-Takt von der Linie 1 bzw. 81 bedient, welche eine direkte Verbindung zur Innenstadt herstellt. In der Hornstraße verkehren überdies die Buslinien 2 und 10, wodurch eine weitere Anbindung der Innenstadt sowie des Markusbergs gewährleistet ist.

Da es sich um einen Bestandsbereich handelt, ist das Plangebiet versorgungstechnisch bereits voll erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt in einen Mischwasserkanal.

3.5 Vorhandene planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich ist der Bereich Hornstraße / Bahnrampe derzeit als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu qualifizieren. Eine Einordnung des Gesamtgebiets in einen Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 11 BauNVO scheidet aus, da innerhalb der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen zwei großflächige Betriebe (Lidl und ROFU) sowie ein Einkaufszentrum vorhanden sind und somit nicht von einem Mischgebiet oder Gewerbegebiet als faktisches Baugebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ausgegangen werden kann.

Unter Berücksichtigung des Vorhandenseins großflächiger Einzelhandelsbetriebe besteht hier aktuell ein Rechtsanspruch auf die Zulässigkeit weiterer großflächiger Betriebe. Zusätzliche Ansiedlungen im Bereich zentrenrelevanter Sortimente stünden im Widerspruch zu den Zielen des Trierer Einzelhandelskonzepts.

Da die in der Hornstraße ansässigen Betriebe bereits seit mehr als 7 Jahren bestehen, könnten keine Schadenersatzsprüche gegen die Stadt Trier auf Grundlage von § 42 Abs. 2 BauGB (Ersatz von Wertminderung der Grundstücke) bei Überplanung des Bereichs mit dem Ausschluss weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder einzelner baulicher Nutzungen geltend gemacht werden. Somit sind entsprechende Regelungen durch Bebauungsplan entschädigungsfrei möglich.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan BW 48 als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB lediglich die Art der baulichen Nutzung in den jeweiligen Baugebietstypen festsetzen. Ausgeschlossen werden sollen neben weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Von den in der Nachbarschaft des Plangebietes bestehenden Bebauungsplänen ist der südlich angrenzende Bebauungsplan BW 71 "Nahversorgungszentrum Trier-West" von besonderer Bedeutung, da durch ihn Teile des ehemaligen BW 48S aufgehoben wurden.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich der Stadterneuerung und des darauf bezogenen Masterplans Trier-West, welcher als räumliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Westlich der Hornstraße / Eurener Straße schließt das Soziale-Stadt-Gebiet Trier-West gem. § 171e BauGB an. Überdies ist für nahezu den gesamten Siedlungsbereich von Trier-West die Ausweisung eines Stadtumbaugebiets gem. § 171b BauGB geplant.

3.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trier dargestellt als:

- gewerbliche Bauflächen ohne weitere Konkretisierungen für die Bereiche Über Brücken und Hornstraße,
- sonstige Hauptverkehrsstraßen für die Bahnrampe,
- Bahnflächen für das nördliche Plangebiet.

Die festgesetzten Bahnflächen, welche auf die ehemaligen, nunmehr bahnrechtlich freigestellten Grundstücke bezogen sind, entsprechen nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aber abweichen. Der Flächennutzungsplan ist nach der Rechtskraft der Satzung zum Bebauungsplan BW 48 im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB entsprechend anzupassen.

Die Berichtigung soll in Form der Darstellung "gewerblicher Bauflächen" und "Sonderbauflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe" entsprechend der Baugebietsabgrenzung im Bebauungsplan erfolgen.

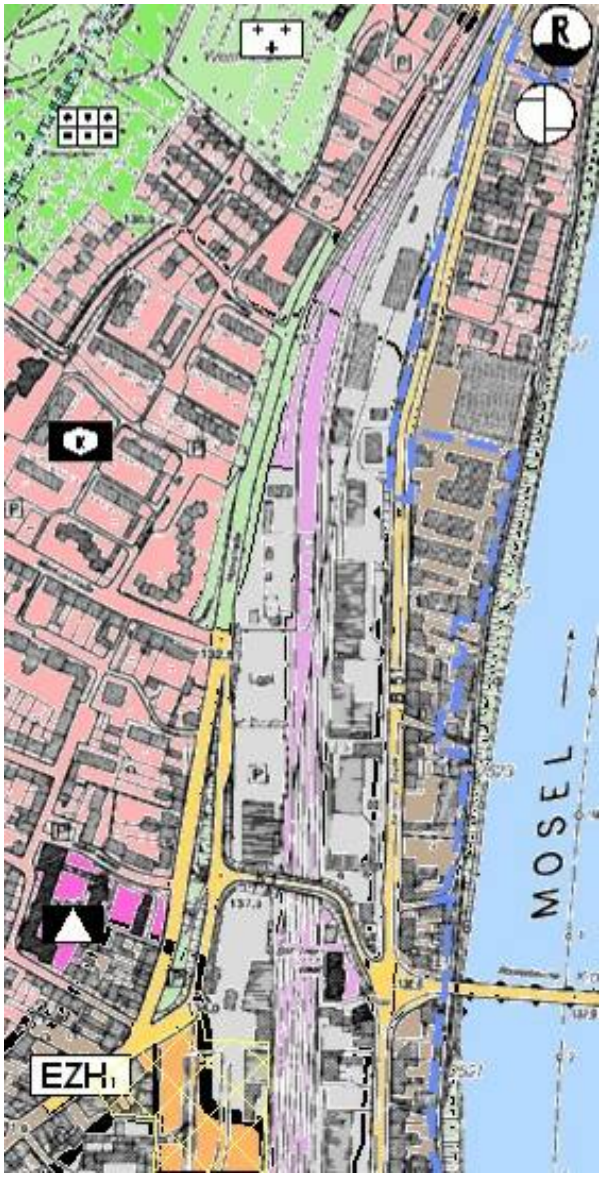


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

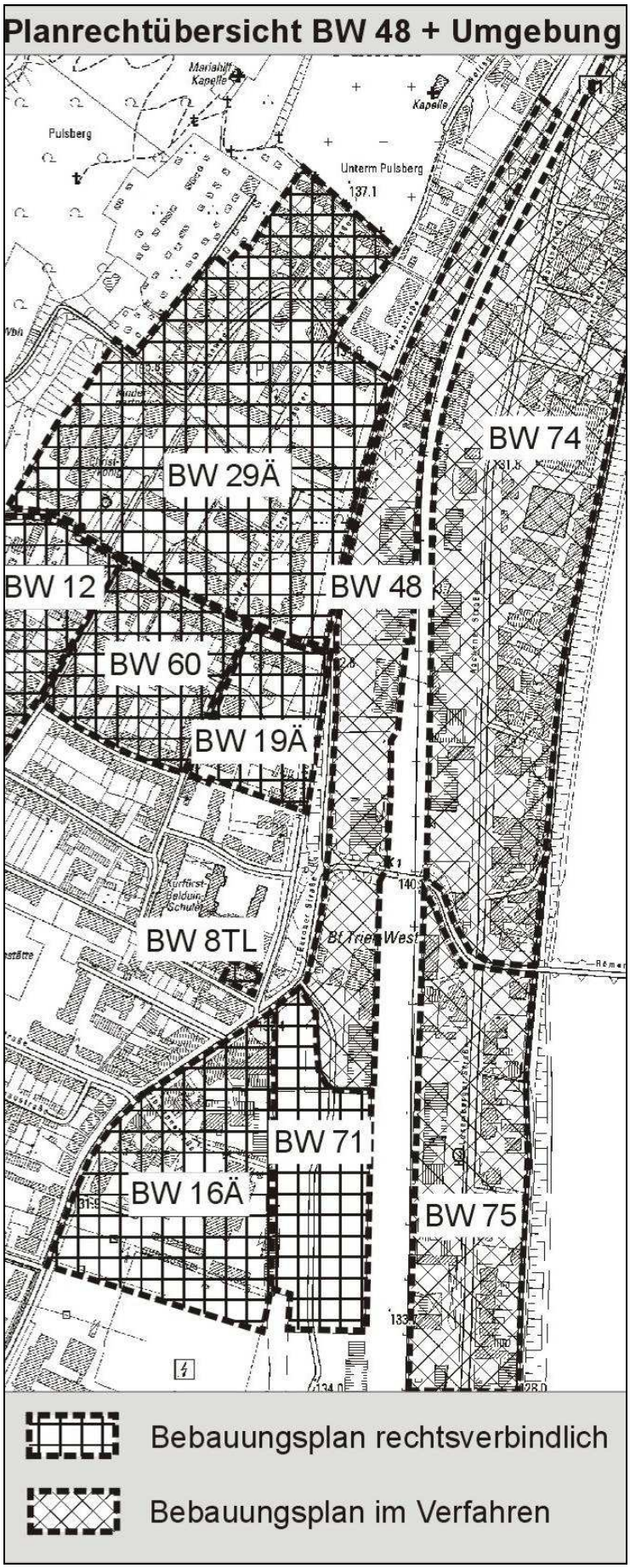


Abbildung 3: Planrechtübersicht (Stand 08/2010)

4 PLANUNGSRELEVANTE RESTRIKTIONEN

4.1 Altablagerungen / Bodenbelastungen

Der unteren Wasser-/Bodenschutzbehörde sind keine Hinweise auf mögliche Belastungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers aus Vornutzungen bzw. aktuellen Schadensfällen und somit Einschränkungen für künftige Nutzungen bekannt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz keine Eintragungen bezüglich schädlicher Bodenkontaminationen registriert sind, diese jedoch nicht ausgeschlossen werden können. Hier wird auf den "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" verwiesen.

4.2 Immissionen

Das gesamte Plangebiet ist durch die an das Gebiet angrenzenden Verkehrstrassen (Straßen und Bahn) erhöhten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Hinsichtlich der vorhandenen und auch künftigen gewerblichen Nutzungen ergeben sich jedoch keine besonderen Erfordernisse zum Immissionsschutz.

4.3 Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes "Archäologisches Trier" und birgt nach Erkenntnissen, die bei früheren archäologischen Untersuchungen und historischen Forschungen gewonnen wurden, mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Funde.

Denkmalpflegerische Einzel- oder Gebietsausweisungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5 SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 20 Landesplanungsgesetz sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm, regionaler Raumordnungsplan), die für die Stadt Trier bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes von Bedeutung sind, sollen nachstehend zusammengefasst wiedergegeben werden. Dabei kann bereits vorab darauf hingewiesen werden, dass die im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier niedergelegten Ziele der Raumordnung recht allgemein gehalten sind und insoweit keinen konkreten räumlichen Bezug zum Plangebiet haben.

Demnach ist der Wirtschaftstandort Region Trier in seiner räumlichen Struktur so weiter zu entwickeln, dass er den künftigen Anforderungen aus der Konkurrenzsituation im europäischen Umfeld gerecht werden kann.

Strukturräumlich betrachtet liegt die Stadt Trier im Mittelbereich Trier (Gestaltungsraum mit Verdichtungsansätzen), der in seiner wirtschaftlichen und infrastrukturellen Leistungsfähigkeit zu sichern und auszubauen ist. Durch verschiedene Maßnahmen soll die Funktionsfähigkeit der Verdichtungsansätze von Wohnungen und Arbeitsstätten erhöht werden, z.B. durch die Bereitstellung und Erschließung von Gewerbeflächen.

Im System der zentralen Orte kommt der Stadt Trier die Funktion eines Oberzentrums zu. Sie hat die Region insoweit mit hochwertigen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs zu versorgen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig; Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 qm kommen in der Regel nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Der Bildung von Agglomerationen nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist entgegenzuwirken. Durch die Neuansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte nicht gefährdet werden. Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen zu errichten. Ausnahmsweise können auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierten Lagen zugelassen werden. Dies setzt jedoch voraus, dass es sich um Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten handelt, die aufgrund ihrer fachlichen Spezialisierung auf große Ausstellungs- und Verkaufsflächen, sowie aufgrund ihrer Vertriebsform auf Standorte mit guter Pkw-Erreichbarkeit angewiesen sind.

5.2 Strategisches Stadtkonzept / Integriertes Handlungskonzept Stadterneuerung

Auf gesamtstädtischer Ebene wurde 2001 vom Stadtrat ein Bericht der Arbeitsgruppe Städtebau und Verkehr zum Stadtmarketingkonzept "Zukunft Trier 2020" als strategisches Stadtkonzept beschlossen, der bis heute kaum von seiner Aktualität verloren hat. Darin sind die wesentlichen Zielvorstellungen einer räumlichen und städtebaulichen Entwicklung beschrieben und verortet.
Für Trier-West enthält das Stadtkonzept folgende Leitziele bzw. -projekte:

- Innenentwicklung und Wohnbauentwicklung in der Talstadt,
- Nachhaltige Stadtentwicklung durch Konversion, insbesondere von Bahnflächen,
- Erarbeitung von Stadtteilkonzepten, insbesondere im Bereich der Sozialen Stadt,
- Sicherung der Schieneninfrastruktur auf der Weststrecke für den ÖPNV,
- Bau von Moselstegen für Fußgänger und Radfahren zwischen Altstadt und Trier-West,
- Sicherung und Entwicklung des westlichen Moselufers als Naherholungsschwerpunkt.

Ebenfalls auf gesamtstädtischer Ebene wurde am 19.06.2008 vom Stadtrat ein Planungsrahmen zum künftigen Einsatz von Mitteln der Stadterneuerung als Teil des Integrierten Handlungskonzepts Stadterneuerung beschlossen.
Darin wird für Trier-West ein mittelfristiger, umfassender Einstieg in die Stadtteilentwicklung bzw. -erneuerung formuliert, bei dem das bereits begonnene Programme Soziale Stadt um Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und des Stadtumbaus ergänzt werden soll. Damit ist das Ziel einer übergreifenden Stadtteilentwicklung im Sinne des Strategischen Stadtkonzepts verbunden, um die hier gebündelt festzustellenden städtebaulichen Problembereiche der Konversion von Bahnflächen, Gewerbeflächen und Militärflächen sowie die erheblichen Verkehrsprobleme und die Charakteristik eines "benachteiligten Stadtteils" bewältigen und gleichzeitig die räumlichen Entwicklungspotenziale entfalten zu können.

5.3 Bürgergutachten / Stadtteilrahmenplanung

In Trier-West/Pallien wurde das Verfahren zum Bürgergutachten im Zeitraum von Februar bis November 2004 durchgeführt. Dabei hatten rund 40 Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil in drei Arbeitsgruppen (Soziales – Wohnen, Wohnumfeld, Ortsbild – Verkehr und Wirtschaft) unter Moderation des Büros für Sozialplanung Kappenstein (Trier) Stärken und Schwächen ihres Stadtteils aufgezeigt sowie Visionsbausteine, Ziele und Maßnahmenvorschläge für eine zukunftsorientierte Entwicklung herausgearbeitet. Der mit Sachverstand und Ortskenntnis erarbeitete Katalog gibt eine umfassende und detaillierte Übersicht über die anstehenden Handlungserfordernisse, deren Umsetzung auf verschiedenen Ebenen zu erfolgen hat.

Im Stadtteilrahmenplan wurden alle räumlich relevanten Inhalte des Bürgergutachtens aufgegriffen und – soweit fachlich vertretbar – auch als Ziele und Maßnahmen eingearbeitet. Zusammen mit den Zielen und Maßnahmen der Stadtverwaltung beinhaltet der Stadtteilrahmenplan zukunftsweisende Inhalte zu den Themenbereichen Siedlungs- und Baustruktur, Infrastruktur, Verkehr, Landschaft und Freiraum, Wirtschaft, Soziales und Freizeit. Vom Stadtrat wurde der Stadtteilrahmenplan am 20.10.2005 als räumliches Entwicklungskonzept beschlossen. Vom Stadtteilrahmenplan als informelles städtebauliches Planungsinstrument gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geht keine unmittelbare rechtliche Bindung aus, er stellt eine Selbstbindung der Gemeinde dar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans BW 48 formuliert der Stadtteilrahmenplan Trier-West/Pallien folgende Ziele und Maßnahmen:

- Herausbildung einer neuen Stadtteilmitte im Bereich südliche Hornstraße / nördliche Eurener Straße (in Verbindung mit angrenzenden Bereichen),
- Fortschreibung und Anwendung der Flächennutzungsplan-Darstellung "Vorrangzone für den Einzelhandel",
- Schaffung von Parkplätzen in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum (östlich der Eurener Straße),
- Schaffung attraktiver räumlicher Verbindungen, Ausbau der Fuß- und Radwege,
- Aufwertung des Ortsbilds im Bereich der Ladenzeile Hornstraße durch verbesserte Eingrünung und gestalterische Aufwertung der Parkplätze,
- Durchgrünung des Stadtteilzentrums.

5.4 Masterplan Trier-West (Stadterneuerungskonzept)

Der Masterplan Trier-West (Stadterneuerungskonzept), der in den Jahren 2009/2010 für Trier-West erarbeitet worden ist, formuliert einen anspruchsvollen, städtebaulichen Rahmen für eine zukunftsorientierte Entwicklung dieses Stadtteils und seiner besonderen Entwicklungsbereiche. Außerdem berücksichtigt er bestehende Konzepte und Planungen, wie die rechtskräftigen Bauleitpläne, den Stadtteilrahmenplan Trier-West/Pallien oder das integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept "Soziale Stadt Trier-West". Schließlich stellt der Masterplan die Stadtteilentwicklung in den gesamtstädtischen Kontext und nimmt somit Bezug auf das gesamtstädtische Städtebauförderprogramm und dessen Planungsrahmen zum künftigen Einsatz von Städtebaufördermitteln sowie das Konzept "Stadt am Fluss".

Der Masterplan Trier-West stellt eine umfassende und fundierte Gesamtschau dar: Zunächst wird das Untersuchungsraum Trier-West in seinen Grundzügen charakterisiert und analysiert. Aus der Analyse wird ein planerischer Rahmen abgeleitet, der städtebauliche Ziele für die Entwicklung der Potenzialflächen, die räumliche Gliederung, die Verkehrsführung und den öffentlichen Raum formuliert. Im Zentrum des Masterplans steht das integrierte Handlungskonzept mit Schlagworten wie z.B. "Erschließung sichern", "Standortfaktoren entwickeln" oder "Wohnfunktion stärken". Städtebauliche Vertiefungen befassen sich mit den wichtigsten Potenzialflächen des Stadtteils. Die Vielzahl von Einzelmaßnahmen ist in aufeinander aufbauende Entwicklungsschritte gegliedert, so dass sich große Einzelprojekte modulhaft umsetzen lassen. Der Masterplan schließt mit konkreten Umsetzungsempfehlungen sowie einer ersten Kostenschätzung für öffentliche Investitionen im Verkehrsbereich.

Der Masterplan Trier-West wurde am 11.05.2010 vom Stadtrat als räumliches Entwicklungskonzept beschlossen. Er hat damit den Charakter einer „sonstigen städtebaulichen Planung“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch und stellt somit eine Selbstbindung der Gemeinde dar.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Masterplan Trier-West

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans BW 48 formuliert der Masterplan Trier-West folgende Ziele und Maßnahmen:

- Ausbau einer neuen Straßentrasse mit Bundesstraßenfunktion (B 51) zwischen Hornstraße und Straße Im Speyer westlich der Bahntrasse mit Unterfahrung der Bahnrampe zur Entlastung der Straßen Aachener Straße, Luxemburger Straße und Eurener Straße,
- Veränderungen der Verkehrsführung im Bereich Bahnrampe / Hornstraße / Eurener Straße mit Kreisverkehr im Knoten Bahnrampe / Hornstraße / Markusstraße,
- Reaktivierung des Westbahnhofs für den Personenverkehr, Schaffung direkter Zugangsmöglichkeiten von der westlichen Seite,
- Herausbildung einer neuen Stadtteilmitte mit Stadtplatz und hochwertigen Gebäuden im Bereich südliche Hornstraße / nördliche Eurener Straße (in Verbindung mit angrenzenden Bereichen) unter besonderer Berücksichtigung des reaktivierten Westbahnhofs,
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe).

Die Konkretisierung dieser Ziele und Maßnahmen hat durch Detailplanungen zu erfolgen, insbesondere im Bereich der Verkehrsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine räumliche Konkretisierung jedoch noch nicht erfolgt, so dass die Ziele des Masterplans hinsichtlich Verkehrsführung und Stadtteilzentrum nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden können. Jedoch sollen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans im Sinne einer Bestandssicherung eine spätere Realisierung der Masterplan-Ziele vorbereiten bzw. entgegenstehende Entwicklungen unterbinden.

5.5 Einzelhandelskonzept

Der Trierer Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.01.2005 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Trier beschlossen. Dort wird festgelegt, dass großflächige Handelsbetriebe mit city- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten im Interesse des Erhalts und der Entwicklung der Attraktivität bestehender innerstädtischer Versorgungsstrukturen außerhalb des Alleenrings sowie der Bereiche Hauptbahnhof, Saarstraße und Paulinstraße auszuschließen sind. Ebenso sollen zufällige Einzelhandelsagglomerationen an anderen, städtebaulich nicht integrierten Standorten vermieden werden. Überdies sollen in den Stadtteilen kleinparzellierte, individuelle Nahversorgungskonzepte gefördert werden. Hierzu wird ein Katalog nahversorgungsrelevanter Sortimente festgelegt, welche vorrangig in den Nahversorgungsbereichen der Stadt Trier angesiedelt werden sollen.

Als Konsequenz aus den Erfahrungen des Einzelhandelskonzeptes von 1997 wird auf eine proaktive Politik der Bauleitplanung hingearbeitet, um so das "Einsickern" von Einzelhandelsnutzungen in diese Bereiche planerisch weiter einzuschränken bzw. zu reglementieren.

Für Trier-West trifft das Einzelhandelskonzept auf der Basis seiner Analyseergebnisse Aussagen zur Handelsstruktur. Demnach weist der Stadtteil Trier-West eine Verkaufsflächenausstattung von 4,63 m² pro Einwohner auf und liegt damit deutlich über dem Wert der Stadt Trier von 3,31 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und dem Bundesdurchschnitt von 1,34 m². Mit diesen Zahlen ist der Tatbestand der Überversorgung hinreichend belegt. Vor diesem Hintergrund schreibt das Einzelhandelskonzept für Trier-West fest, dass Gewerbebetriebe, die durch den Besatz mit großflächigem Einzelhandel gekennzeichnet sind, Bestandsschutz genießen, zusätzliche Einzelhandelsentwicklungen sich aber gemäß "Trierer Liste“ (siehe Anhang) nur auf nicht zentrenrelevante Sortimente beziehen sollten. Eine über das vorhandene Maß hinausgehende Verkaufsflächenausstattung ist für Trier-West nicht zumutbar und daher auch durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu unterbinden.

6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

6.1 Planungsziele

Unter Berücksichtigung der im bisherigen Planaufstellungsverfahren bereits getroffenen Festlegungen und der o. a. Rahmenbedingungen werden für das Plangebiet folgende konkrete Ziele formuliert:

⇒ Steuerung der Einzelhandelsstrukturen

Bedingt durch seine Standortgunst verfügt das Plangebiet über eine hohe Attraktivität für Einzelhandelsnutzungen. Zusätzliche Ansiedlungen können jedoch sowohl die Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums der Stadt Trier wie auch den im Stadtteil bereits vorhandenen Bestand beeinträchtigen.

Beim Standort Eurener Straße / Hornstraße / Über Brücken handelt es sich zwar um einen Nahversorgungsbereich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier (vgl. Kapitel 5.5). Die Umsätze der bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe liegen jedoch weit über dem örtlichen Nachfragevolumen, so dass von einer Sättigung des Marktes ausgegangen werden kann. Mit dem großflächigen Lebensmittel-Discountmarkt (Lidl) und einem Drogeriemarkt an der Hornstraße sowie zwei großflächigen Vollsortimentern in den Straßen Über Brücken und Aachener Straße liegt insbesondere im Bereich der klassischen Grundversorgung (täglicher Bedarf) ein Überangebot vor.

Vor dem Hintergrund der durch weitgehend unbeschränkte Baugenehmigungen für die Einzelhandelsnutzungen verfestigten Anspruchsposition werden keine Möglichkeiten gesehen, die Einzelhandelsnutzungen an der Hornstraße weitergehend einzuschränken und das im Masterplan definierte Ziel zur Konzentration von Einzelhandelsnutzungen auf den Bereich um das künftige Stadtteilzentrum südlich der Bahnrampe kurz- bis mittelfristig umzusetzen.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen sollen im Interesse der Erhaltung und Entwicklung der bestehenden zentralen wie stadtteilbezogenen Versorgungsbereiche einerseits die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen an der Hornstraße planungsrechtlich gesichert werden. Zur Vermeidung künftiger Fehlentwicklungen sollen gleichzeitig aber über den Bestand hinausgehende weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie umgangreiche Erweiterungen bestehender Betriebe nicht zugelassen werden. Eine weitere Dispersion von Einrichtungen der Nahversorgung in die Fläche weitgehend soll verhindert werden.

Im Bereich der Bahnrampe / Über Brücken sollen unter Berücksichtigung des erheblichen Überangebotes im Stadtteil auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegende weitere Discountmärkte ausgeschlossen werden.

⇒ Ausschluss von Vergnügungsstätten

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einer weiteren Verbreitung derartiger Betriebe und Einrichtungen im Stadtteil Trier-West und somit einer Konzentrationswirkung entgegengewirkt werden. Hierdurch sollen nachteilige Auswirkungen auf die ansässige Wohnbevölkerung sowie das Image des Stadtteils verhindert und ein Beitrag zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geleistet werden. Damit soll auch den Zielen des unmittelbar angrenzenden "Soziale-Stadt-Gebiets Trier-West" Rechnung getragen werden.

⇒ Steuerung der Werbeanlagen

Aufgrund der verkehrlichen Lagegunst des Plangebiets besteht eine hohe Attraktivität für Werbeanlagen aller Art. Vorhandene Werbeanlagen stellen jedoch aufgrund ihrer gestalterischen und funktionalen Defizite meist eine Beeinträchtigung des Ortsbilds dar. Zur Verhinderung weiterer Beeinträchtigungen soll die Zulässigkeit von Werbeanlagen dahingehend gesteuert werden, dass Beschränkungen hinsichtlich Art und Beschaffenheit festgesetzt werden.

⇒ Gestalterische Aufwertung

Dem hohen Standortpotenzial wird die bisherige Struktur des Gebietes mit den erheblichen gestalterischen Mängeln nicht gerecht. Ziel der Planung ist es dementsprechend, das Gebiet durch Vorgabe eines städtebaulich-gestalterischen Rahmens und durch eine klare Nutzungsstruktur standortgerecht aufzuwerten. Eine gestalterische Aufwertung soll durch die Integration eines Mindeststandards für die Begrünung der Grundstücke erreicht werden.

⇒ Sicherung der Planungsziele des Masterplans Trier-West

Die Planungsziele des Masterplans Trier-West, insbesondere hinsichtlich der neuen Straßentrasse und des Stadtteilzentrums, lassen sich aufgrund der noch nicht vorliegenden Detailplanungen nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans fixieren. Allerdings sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans weitergehende bauliche Entwicklungen, die der Realisierung der Planungsziele des Masterplans bezogen auf die verkehrliche Erschließung und die Qualifizierung des Stadtteilzentrums entgegenstehen, unterbunden werden.

6.2 Planungsalternativen

Der Masterplan Trier-West formuliert hinsichtlich der städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung konkrete Planungsalternativen für das Plangebiet (vgl. Kapitel 5.4). Die Konkretisierung der Ziele des Masterplans auf der Ebene der Bebauungsplanung erfordert jedoch noch umfangreiche Detailplanungen, insbesondere im Hinblick auf die Straßentrasse B 51neu und das Stadtteilzentrum. Da jedoch unverzüglicher Steuerungsbedarf in Bezug auf die Einzelhandelsstrukturen, Vergnügungsstätten sowie Werbeanlagen besteht, ist eine Integration der Planungsziele des Masterplans in den BW 48 zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Aus diesem Grund wird der BW 48 als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der sich auf die Festsetzung der derzeit regelungsbedürftigen und regelbaren Inhalte beschränkt. Mit Vorliegen der Detailplanungen für die neue Straßentrasse und das Stadtteilzentrum müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans durch ein Änderungsverfahren angepasst werden.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DEREN BEGRÜNDUNG

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält lediglich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksflächen sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften. Der Plan erfüllt somit nicht die Anforderungen an einen "qualifizierten Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, sondern hat den Rechtscharakter eines einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB.

7.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Festsetzung:

Die im Plan gekennzeichneten Baugebiete an der Hornstraße und der Straße Über Brücken werden als **eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2** gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

1. Folgende Arten von Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO **zulässig**:
   - 1.1 Gewerbebetriebe, Lagerplätze, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören,
   - 1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Folgende Arten von Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **ausnahmsweise zulässig**:
   - 2.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
   - 2.2 Anlagen für sportliche Zwecke.
3. Folgende Arten von Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht zulässig**:
   - 3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
   - 3.2 im Gewerbegebiet **GEe 2** Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m^2,
   - 3.3 Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten,
   - 3.4 Gewerbebetriebe, die auch der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe,
   - 3.5 Vergnügungsstätten,
   - 3.6 Tankstellen.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines **eingeschränkten Gewerbegebiets** ist das Ziel verbunden, die von dem Gewerbegebiet auf die benachbarte Wohnbebauung entlang der Hornstraße einwirkenden Störpotenziale hinsichtlich Geruchs- und Lärmbelästigungen zu reduzieren. Hier-

durch kann das Gewerbegebiet auch ohne Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG in direktem Anschluss an die Wohngebiete ausgewiesen werden. Die Festsetzung der Bauflächen als Mischgebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der verkehrlichen Rahmenbedingungen nicht möglich.

Mit der Festsetzung der **ausnahmsweisen Zulässigkeit** von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ist das Ziel verbunden, im Falle von Gebäudeleerstand oder Umnutzungsabsichten auch derartigen Nutzungen, die einen Beitrag zur positiven Entwicklung von Trier-West leisten können, im Gebiet eine Entwicklungsmöglichkeit zu bieten.

Dem **Ausschluss bestimmter Nutzungen** liegt das Ziel zugrunde, den Bereich an der Bahnrampe als Teil des Stadtteilzentrums von Trier-West funktional zu stärken und gestalterisch aufzuwerten. Dieser Zielsetzung widersprechen Tankstellen, für die überdies die vorhandenen Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie die Erschließungssituation ungeeignet erscheinen.

Dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m^2 im Gewerbegebiet **GEe 2** auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO liegt das dargestellte Ziel des Ausschlusses weiterer Discountmärkte im Bereich Über Brücken / Eurener Straße zugrunde (vgl. Kapitel 6.1). Märkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m^2 können im Unterschied zu größeren Einzelhandelsbetrieben (bis zu 800 m^2 Verkaufsfläche) als "Nachbarschaftsläden" charakterisiert werden; derartige Nutzungen sind mit der weiteren Entwicklung im Umfeld dieses Standortes verträglich und nicht darauf ausgelegt, einen Kundenkreis aus einem größeren Umfeld zu bedienen. Die Eignung dieser Festsetzung zur Umsetzung der oben angeführten Ziele sind durch die Rechtssprechung bestätigt (BverwG, Beschluss vom 08.11.2004, 4 BN 39.04).

Mit dem Ausschluss von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben aus dem so genannten "Rotlicht-Milieu" (Gewerbebetriebe, die auch der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe) sowie Vergnügungsstätten soll einer weiteren Verbreitung derartiger Betriebe und Einrichtungen im Stadtteil Trier-West und somit einer Konzentrationswirkung entgegengewirkt werden. Hierdurch sollen nachteilige Auswirkungen auf die ansässige Wohnbevölkerung sowie das Image des Stadtteils verhindert und ein Beitrag zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geleistet werden. Damit soll auch den Zielen des unmittelbar angrenzenden "Soziale-Stadt-Gebiets Trier-West" Rechnung getragen werden.

7.1.2 Sondergebiete (SO)
(§ 11 BauNVO)

Festsetzung:

Das nördlichen Plangebiet an der Hornstraße wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als **Sondergebiet SO1 und SO 2** festgesetzt.

1. Im **Sondergebiet SO 1 "Einzelhandel"** sind folgende Arten von Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO **zulässig**:
   Großflächige Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².
2. Im **Sondergebiet SO 2 "Einkaufszentrum"** sind folgende Arten von Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO **zulässig**:
   Einkaufszentren mit Fachmärkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.100 m² und maximal einem großflächigen Fachmarkt mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche.

Begründung:

Mit der **Festsetzung als Sondergebiet für Einzelhandel** gemäß § 11 BauNVO werden die bestehenden baulichen Nutzungen planerisch gesichert. Hierbei wird entsprechend der tatsächlichen Nutzungen und Verkaufsflächen nach einem Sondergebiet "Einzelhandel" und einem Sondergebiet "Einkaufszentrum" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO unterschieden.

Das **Sondergebiet "Einzelhandel"** bezieht sich auf das Objekt Hornstraße 23 (Lidl), welches zunächst als Verbrauchermarkt mit 630 m² Verkaufsfläche genehmigt wurde. Durch verschiedene genehmigte Erweiterungen erstreckt es sich nunmehr jedoch auf 1.101 m² Verkaufsfläche und erfüllt somit den Tatbestand der Großflächigkeit.

Das **Sondergebiet "Einkaufszentrum"** bezieht sich auf das Objekt Hornstraße 22, welches als zusammenhängender Gebäudekomplex im Sinne eines Einkaufszentrums genehmigt und errichtet wurde. Der Tatbestand einer Funktionseinheit ist zwar nicht gegeben, da die einzelnen Betriebe nicht gemeinsam und als Einheit nach außen in Erscheinung treten sowie jede Nutzungseinheit über einen separaten Eingang verfügt. Da jedoch der Sachverhalt einer planvollen Zusammenfassung für die Beurteilung maßgeblich ist, wird für den Gebäudekomplex ein Sondergebiet "Einkaufszentrum" festgesetzt.

Mit der **Begrenzung der Verkaufsfläche** ist das planerische Ziel verbunden, einerseits die bestehenden baulichen Nutzungen auf Basis der vorliegenden Baugenehmigungen zu sichern und ihnen darüber hinaus geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zur Wahrung betrieblicher Interessen zu eröffnen. Andererseits soll durch die Begrenzung zum Ausdruck gebracht werden, dass angesichts der in Kapitel 5.5 und 6.1 dargelegten Überversorgung mit Einzelhandelsbetrieben in Trier-West eine Verkaufsflächenerweiterung nicht zugelassen werden kann.

7.2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise wird lediglich über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen und der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Geschossflächenzahl (GFZ), der Baumassenzahl (BMZ) und der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da das Baugebiet bereits weitgehend bebaut ist und weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Bauweise nicht erforderlich sind.

7.2.1 Grundflächenzahl
(§§ 17 und 19 BauNVO)

Festsetzung:

In den Baugebieten GEe 1 und GEe 2 sowie SO 1 und SO 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese entspricht einerseits der gem. BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete und berücksichtigt andererseits die innerhalb des Baugebietes bereits aktuell vorhandene vergleichsweise hohe Versiegelung der Baugrundstücke. Bei der Ermittlung der GRZ werden Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche so-

wie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mitgerechnet. Weitergehende Regelungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden nicht getroffen. Das heißt, dass Überschreitungen der GRZ von 0,8 unter Berücksichtigung der Bestimmungen in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Regel nicht zuzulassen sind. Andererseits besteht im Bereich von bereits aktuell zu mehr als 80 % versiegelten Grundstücken eine Flexibilität in der Zulassung von geringfügigen Überschreitungen durch Nebenanlagen.

Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl wird bewusst verzichtet, da diese Größe zur Bestimmung des Bauvolumens nicht geeignet erscheint, insbesondere auf die Höhenentwicklung der Gebäude ausreichend Einfluss nehmen zu können.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Festsetzung:

1. Im Baugebiet **GEe 1** wird die Höhe der baulichen Anlagen auf **maximal 8 m** festgesetzt.
2. Im Baugebiet **GEe 2** wird die Höhe der baulichen Anlagen auf **maximal 12 m** festgesetzt.
3. In den Baugebieten **SO 1 und SO 2** wird die Höhe der baulichen Anlagen auf **maximal 8 m** festgesetzt.

Als Gebäudehöhe wird dabei das Maß zwischen dem jeweiligen Grundstücksniveau (Bereich Hornstraße = 135,5 m ü. NN; Bereich Über Brücken 134,0 m ü. NN) bis zur Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut definiert (bei Flachdächern Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe).

Eine **Überschreitung der festgesetzten Höhe** baulicher Anlagen um 20 % ist zulässig für technische Aufbauten, wenn die Grundfläche der Aufbauten höchstens 10% der Grundfläche des Gebäudes beträgt. Ausnahmen hiervon bilden Schornsteine und Lüftungskamine, sie dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, wenn dies aus technischen und gewerbeaufsichtlichen Gründen erforderlich ist. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn für bauliche Anlagen auf dem Grundstück eine größere Höhe vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bauaufsichtlich zugelassen war.

Begründung:

Die Höhenentwicklung der Baukörper ist durch die **Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe** hinreichend geregelt. Die Festsetzung einer zulässigen Vollgeschosszahl ist in Anbetracht der vorhandenen gewerblichen Bebauung nicht sinnvoll, da im Gewerbebau in der Regel nicht die üblichen Geschosshöhen wie typischerweise im Wohnungsbau zum Tragen kommen.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe berücksichtigen die in dem überwiegend bebauten Gebiet bereits vorhandenen Baukörper und beinhaltet für die betrieblichen Belange in der Regel ausreichend Spielräume. Die höhere Gebäudehöhe im Bereich Über Brücken berücksichtigt die vorhandene Umgebungsbebauung als Teil des Stadtteilzentrums. Demgegenüber stellt sich der Bereich Hornstraße als Standort für eingeschossige Einzelhandelsbetriebe dar, für die die niedrigere Gebäudehöhe ausreichend ist. Mit der Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe soll insgesamt vermieden werden, dass Gebäude mit "Fernwirkung" entstehen, welche das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen können.

Die **Angabe der Grundstücksniveaus** als Bezugspunkte für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist für eine geordnete Höhenentwicklung erforderlich, da die Niveaus der angrenzenden Straßen und Baugebiete erheblich hiervon abweichen. So verläuft die Hornstraße zwischen den Einmündungen Wolfsgasse und Markusstraße auf einer Höhe von 132,0 bis 134,5 m ü. NN, die Bahnrampe verläuft auf einer Höhe von 132,5 bis 140 m ü. NN.

Mit der **Zulassung von Ausnahmen** für technische Aufbauten kann besonderen betrieblichen Belangen Rechnung getragen werden, indem im Einzelfall auch Überschreitungen der Regelhöhe, beispielsweise für Antennen oder Aufzugsanlagen, zugelassen werden. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits überwiegend bebauten Bereich handelt, werden für bestehende oder bereits bauaufsichtlich genehmigte Vorhaben Ausnahmen zugelassen, um Einschränkungen durch das neue Baurecht zu vermeiden.

7.3 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung:

1. Die Bahnrampe wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.
2. An den Grundstücksgrenzen entlang der Hornstraße werden **Einfahrtsbereiche** festgesetzt. Grundstückszufahrten sind nur in diesen Einfahrtsbereichen zulässig.
3. Entlang der Hornstraße und der Bahnrampe werden **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Grundstückszufahrten sind in diesen Bereich unzulässig.

Begründung:

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bereits voll erschlossen. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche **Straßenverkehrsfläche** der Bahnrampe gewährleistet zusammen mit den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen eine ausreichende Erschließung des Plangebietes. Entsprechend ihrer vorhandenen Zweckbestimmung als Kreisstraße und ihres Ausbaustandes als zweispurige Straße mit abgesetzten Verkehrsflächen (Bordstein) wird die Bahnrampe als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen.

Die Festsetzung von **Einfahrtsbereichen und Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt** ist der Tatsache geschuldet, dass das Plangebiet von Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen und teilweise unübersichtlicher Verkehrsführung erschlossen wird. Die Festsetzung der Einfahrtsbereiche sichert die vorhandenen Grundstückszufahrten planungsrechtlich ab. Der Ausschluss zusätzlicher Zufahrten soll zur Vermeidung weiterer verkehrlicher Konfliktpotenziale beitragen. Im Bereich der Bahnrampe werden Zufahrten auch wegen der topographischen Verhältnisse (Böschungen) ausgeschlossen.

7.4 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Festsetzung:

Die dargestellte Versorgungsanlage dient der besonderen Zweckbestimmung "Elektrizitätsversorgung / Trafostation".

Begründung:

Mit der Festsetzung der Versorgungsanlage mit der besonderen Zweckbestimmung "Elektrizitätsversorgung" wird die **vorhandene Trafostation** planungsrechtlich gesichert. Weitere Zielsetzungen sind mit dieser Festsetzung nicht verbunden.

7.5 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Festsetzung:

1. Je 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt: 1 Laubbaum laut Pflanzenliste A oder 2 Laubbäume laut Pflanzliste B (siehe Anhang) entsprechend der nachfolgend genannten Qualitätsanforderungen. Bäume aus dem Stellplatzbereich können darauf angerechnet werden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
2. Als Mindestqualität für anzupflanzende Bäume gilt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm. Die Pflanzung ist in offenen, begrünten Pflanzscheiben mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestgröße von 6 m² je Baum durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
3. Für jeweils 8 ebenerdige private PKW-Stellplätze ist wenigstens ein Laubbaum laut Pflanzenliste A oder B (siehe Anhang) zu pflanzen. Es gelten die Anforderungen an Bäume, Baumscheiben, dauerhafte Erhaltung und Nachpflanzung wie unter 2.
4. Für Einfriedungen mit Gehölzen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Begründung:

Im Plangebiet des BW 48 wurde die weitgehend fehlende Durchgrünung der gewerblich genutzten Flächen als wesentliches Defizit erkannt. Zur Verbesserung dieser Situation sieht der Bebauungsplan **Begrünungsfestsetzungen** für die bislang weitgehend versiegelten Freiflächen vor. Mit diesen Festsetzungen sind die Ziele verbunden, im Gewerbegebiet eine Mindestdurchgrünung der Bauflächen sicherzustellen und Bodenversiegelungen zu begrenzen, Temperaturextreme (Aufheizung) zu mindern, standortangepasste Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten oder zu schaffen und, mittels eines vorgegebenen Rahmens, für eine ästhetisch ansprechende Wirkung der Bauflächen sorgen. Damit soll auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

7.6 Flächen und Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Festsetzung:

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher oder Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen, hierbei sind Nadelgehölze nicht zulässig.

Begründung:

Mit den Regelungen zum **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen** ist das primäre planerische Ziel verbunden, die unterschiedlichen Nutzungsarten durch Grünzäsuren funktional und optisch voneinander zu trennen.

Aus diesem Grund sollen die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen dauerhaft erhalten werden. Sie gewährleisten bereits jetzt eine funktionale und optische Zäsur zu den angrenzenden Nutzungen bzw. Straßen, insbesondere in Richtung Hornstraße und Bahnrampe. Zwar stellen diese Grünstreifen keine rechtlich anerkannten Vorkehrungen zum Immissionsschutz dar, sie bieten jedoch einen subjektiven Schutz gegenüber vermeintlichen, jedoch real nicht existierenden Beeinträchtigungen.

Überdies ist mit dieser Festsetzung das Ziel verbunden, den Grünanteil in diesem hochversiegelten Siedlungsgebiet von Trier-West zu erhöhen und somit die siedlungsklimatischen Bedingungen zu verbessern. Damit soll auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

7.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Festsetzung:

Auf den privaten Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen der Bahnrampe angrenzen, sind Böschungen und Stützmauern, die der Herstellung der genannten Anlagen dienen, zu dulden.

Begründung:

Die Festsetzung der Flächen für Aufschüttungen trägt dem Umstand Rechnung, dass die zum Bauwerk der Bahnrampe dazugehörenden und für dessen statische Sicherheit zwingend erforderlichen Böschungen einer Festsetzungspflicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB unterliegen. Diese Festsetzung gilt für jene Böschungsflächen, die außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich der festgesetzten Baugebiete liegen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Festsetzung:

Hinsichtlich der Anbringung von **Werbeanlagen** werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.
2. Werbeanlagen an Gebäuden sind max. bis zur Geschosshöhe als flach an der Fassade angebrachte Transparente (tafel- und kastenförmige Anlagen) bis max. 3,5 m Breite auf max. 25 v.H. der Fassadenlänge zulässig.
3. Werbeanlagen dürfen die horizontalen und vertikalen Bauglieder nicht überschreiten.
4. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder auf Flachdächern ist unzulässig.

5. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
6. Selbständige Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind, dürfen eine Höhe von 3,5 m und eine Gesamtwerbefläche von 5 m² je Schauseite nicht überschreiten.

Begründung:

Mit der **Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen** sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Entsprechende Anlagen werden nur zugelassen, wenn es sich um Einrichtungen an der **Stätte der Leistung** handelt, also dort wo der Gegenstand, für den geworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird. Mit dieser Regelung soll der Entstehung von "gebietsfremden" Anlagen entgegengewirkt werden. Dies wird als erforderlich angesehen, da in diesen und angrenzenden Versorgungsbereichen bereits störende Werbeanlagen errichtet wurden.

Die **Begrenzung der Größe und der Art** der Werbeanlagen dient der maßstäblichen Einordnung des Gebäudes in das bauliche Umfeld unter Berücksichtigung der für ein Nahversorgungszentrum notwenigen Werbeeinrichtungen. Aus dem gleichen Grund werden auch Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe von Gebäuden oder auf Flachdächern ausgeschlossen bzw. wird die Höhe und Größe von selbständigen Werbeanlagen beschränkt.

9 KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes muss mit Auflagen der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Behandlung von eventuell vorhandenen Altlasten gerechnet werden. Eventuelle Altlastenfunde sind der Behörde mitzuteilen.
2. Hingewiesen wird auf den "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren".
3. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die rechtlichen Anforderungen an den Baugrund sind zu beachten.
4. Brauch- und Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber dem Gesundheitsamt meldepflichtig. Die erforderlichen Leitungen sowie die Entnahmestellen sind farblich zu kennzeichnen.
5. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebiets der Mosel, jedoch teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Diese Tatsache ist bei Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen (hochwasserkompatible Bauweise).
6. Beginn und Fertigstellung der Baumaßnahmen sind dem Wehrbereichskommando II, Verkehrsinfrastruktur in Mainz anzuzeigen.
7. Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen verschiedener Träger vorhanden. Eine eventuelle Umverlegung dieser Anlagen ist frühzeitig bekannt zu geben. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und nicht zu überbauen.
8. Im Einzelfall ist bei den anstehenden Baugenehmigungsverfahren die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit in Bezug auf das benachbarte Wohngebiet nachzuweisen.
9. Das Plangebiet liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes "Archäologisches Trier".

10. Es ist sicherzustellen, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit sowie Sichtbarkeit der Bahnanlagen bzw. der Signalanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs weder stört noch behindert. So ist mindestens sicherzustellen, dass
    - Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht dem Bahngelände zugeleitet werden,
    - die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht beeinträchtig werden,
    - die Sicht der Triebfahrzeugführer auf Signale gewährleistet ist,
    - Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlage nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen,
    - sofern die Möglichkeit besteht, dass von den Verkehrswegen/Parkflächen abkommende Kfz auf die Bahnanlagen gelangen könnten, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen sind,
    - der Zugang zu den Durchlässen jederzeit gewährleistet ist,
    - die vorhandenen Kabel und Leitungen bei Erdarbeiten besonders beachtet werden.

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf ein Bestandsgebiet und manifestiert im Wesentlichen die auch heute schon bestehenden Rechtsverhältnisse. Durch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen sowie Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe ist davon auszugehen, dass weitergehende nachteilige Auswirkungen, wie sie mit bisher schon zulässigen Vorhaben verbunden wären, nicht zu befürchten sind. Die Auswirkungen der Planung erstrecken sich damit primär auf die **Bestandssicherung vorhandener Bauplätze in integrierter Lage**, auf die **geänderte Zulässigkeit von Bauvorhaben** sowie auf die **Stärkung des zentralen Bereichs von Trier-West**.

Das **Ergebnis** zeigt, dass die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt im Realisierungsfall der Planung keine negative Veränderung im Vergleich zu der Ausgangssituation zur Folge haben werden. Mittel- bis langfristig wird die Planung **eine Verbesserung der gegenwärtigen Umweltsituation** mit sich bringen. Dies betrifft folgende Gesichtspunkte

⇒ Verringerung der Versiegelung durch Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

⇒ Verbesserung der Durchgrünung und der siedlungsklimatischen Bedingungen durch Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen.

Mit die Umsetzung des Bebauungsplans BW 48 sind für die Stadt Trier **keine zusätzlichen Kosten**, etwa für die Herrichtung von Erschließungsanlagen oder bodenordnende Maßnahmen, verbunden.

Trier, im September 2011

gez. S. Kaes-Torchiani

11 ANHANG

11.1 Pflanzliste

A. Standortgerechte großkronige Laubbäume, Mindestdurchmesser 12 m ausgewachsen, wie z. B.:

Spitzahorn	Acer platanoides
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Stadtlinde	Tilia cordata „Greenspire“
Stieleiche	Quercus robur

B. Standortgerechte mittelkronige Laubbäume, Mindestdurchmesser 8 m ausgewachsen, wie z. B.:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baum-Hasel	Corylus colurna
Vogelkirsche	Prunus avium
Einblättrige Robinie	Robinia pseudoacacia „Monophylla“

11.2 Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der Bebauungsplan BW 48 "Hornstraße, Bahnrampe Trier-West" soll für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) aufgestellt werden.

Da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von ca. 27.680 m^2 festgesetzt wird, erfolgt auf der Grundlage von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien.

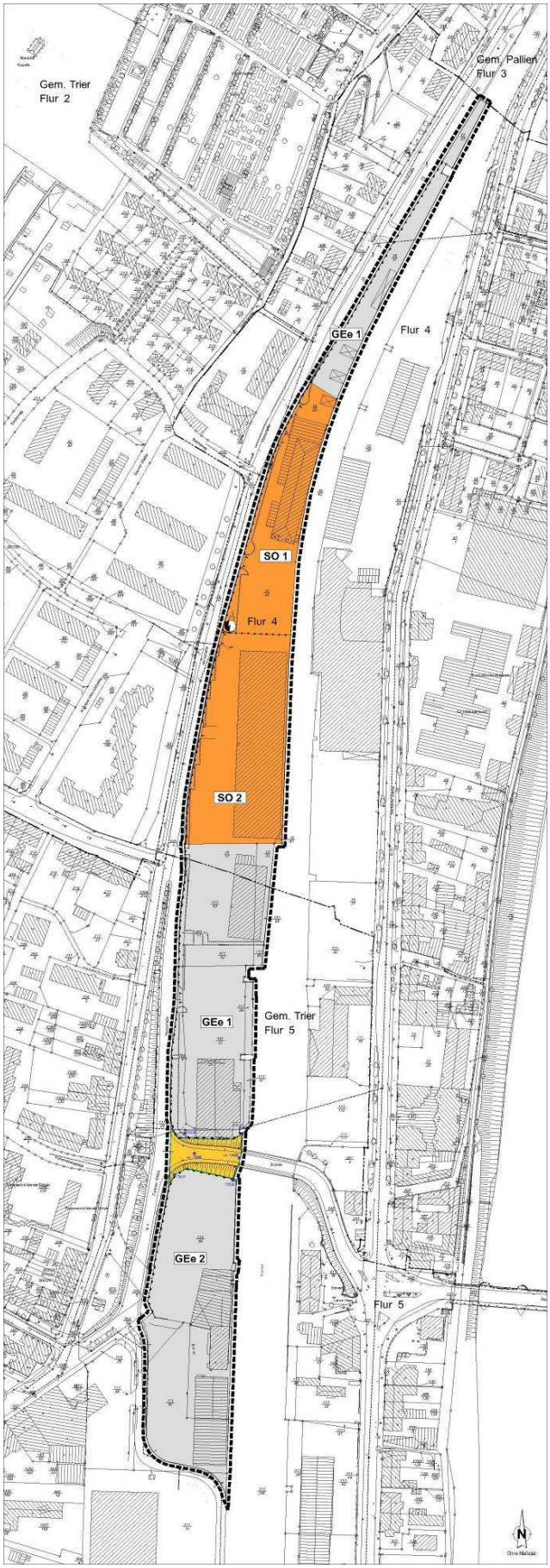
Die Prüfung führt zu folgenden Einzelergebnissen:

1	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Ziel des Bebauungsplanes ist eine planungsrechtliche Sicherung der nach § 34 BauGB vorhandenen Nutzungen, eine Steuerung der Einzelhandelsstrukturen, der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellnutzungen, die Steuerung von Werbeanlagen sowie die gestalterische Aufwertung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Da das Gebiet bereits vollständig bebaut und weitestgehend versiegelt ist, werden keine Änderungen bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Die zugelassene Versiegelung ist bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig. Die Festsetzungen zur Einschränkung der Versiegelung und zur Begrünung des Baugebietes werden mittel- bis langfristig zu einer Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet und der Umgebung führen.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Andere Pläne oder Programme werden durch den Plan nicht beeinflusst.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Das Baugebiet ist durch seine Lage umgeben von gewerblich und bzw. für Wohnen genutzten Flächen geprägt. Bauliche Nutzungen sind im Plangebiet bereits vorhanden und wären nach § 34 BauGB weiter zulässig. Daher sind durch den Plan keine nachteiligen umweltbezogenen bzw. gesundheitsbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf den Gesichtspunkt einer nachhaltigen Entwicklung wirkt sich die Planung vielmehr positiv aus, da sie einen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer zusätzlichen Begrünung des Baugebiets leistet.

1	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit dem Ausschluss störender Nutzungen werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesundheit vermieden.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Mit dem Bebauungsplan werden die Anforderungen nationaler und europäischer Umweltvorschriften umgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen von § 50 BImSchG.
2	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Von dem Bebauungsplan gehen – gegenüber der bisherigen Situation auf der Grundlage von § 34 BauGB – keine nachteiligen Umweltauswirkungen aus.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	dto.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	dto.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	dto.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	dto.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine FFH-Gebiete bzw. Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Nationalparke vorhanden.

2	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG,	Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete vorhanden.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG,	Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b WHG,	Im Plangebiet und der näheren Umgebung ist kein Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete vorhanden
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine derartigen Gebiete vorhanden.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet liegt im Sieldungszusammenhang. Somit werden keinen Feiflächen in Anspruch genommen.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Es ist mit keinem Auftreten archäologischer Denkmalfunde zu rechnen. Bau- oder Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung beteiligt worden. Dies waren bei der Stadt Trier die Untere Abfallbehörde, die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Naturschutzbehörde. Darüber hinaus wurde die Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord beteiligt. Von den beteiligten Stellen wurden Inhalt und Ergebnis der überschlägigen Prüfung bestätigt.

Die überschlägige Prüfung auf der Grundlage von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB führt somit zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan **voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen** hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

11.3 Grafik der Planzeichnung