



**Antrag auf  
Durchführung eines Raumordnungsverfahrens  
zum Vorhaben „Ansiedlung Globus SB-Warenhaus  
Trier“**

gem. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG)

Grundstücks GbR Globus Holding

Leipziger Straße 8

66606 St. Wendel

Fassung vom 21.09.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>ANTRAGSGEGENSTAND UND ANTRAGSTELLER.....</b>	<b>5</b>
1	Antragsgegenstand und Kurzcharakteristik .....	5
2	Antragsteller .....	7
3	Investor und Flächenverfügbarkeit.....	7
4	Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens mit Umweltverträglichkeitsprüfung / Rechtsrahmen .....	8
5	Verwendete Unterlagen .....	9
<b>II.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER PLANUNG ODER MASSNAHME NACH STANDORT, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN.....</b>	<b>10</b>
1	Beschreibung des Standortes.....	10
2	Beschreibung des Vorhabens.....	13
3	Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan .....	15
4	Verkehrliche Anbindung und Erschließung .....	17
<b>III.</b>	<b>ÜBERSICHT ÜBER DIE WICHTIGSTEN VOM TRÄGER DER PLANUNG ODER MASSNAHME GEPRÜFTEN STANDORTALTERNATIVEN UND DIE WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE .....</b>	<b>19</b>
<b>IV.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN.....</b>	<b>21</b>
1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV).....	21
2	Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985, Teilfortschreibung Einzelhandel 1995 und Neuaufstellung 2014.....	24
3	Flächennutzungsplan .....	29
4	Rechtswirksame Bebauungspläne .....	31
5	Einzelhandelskonzept Stadt Trier 2025+ und Fortschreibung 2020 ....	32
<b>V.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER RAUM- UND SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN AUSGANGSLAGE.....</b>	<b>37</b>
<b>VI.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER VORHABENBEDINGTEN BEEINFLUSSUNG DER RAUM- UND SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN ENTWICKLUNG DES GEBIETES SOWIE BESCHREIBUNG DER SONSTIGEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGS- UND INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>39</b>
1	Flächenverbrauch .....	39
2	Verkehrliche Auswirkungen .....	39
3	Arbeitsmarktauswirkungen .....	40
4	Auswirkungen auf den Einzelhandel .....	41

<b>5</b>	<b>Sonstige erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Siedlungs- und Infrastrukturen .....</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung des Planvorhabens bezüglich der Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....</b>	<b>51</b>
<b>VII.</b>	<b>UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG / UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>54</b>
<b>1</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....</b>	<b>54</b>
<b>2</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>55</b>
2.1	Planungsrelevante Fachgesetze.....	55
2.2	Überörtliche Planungen .....	55
2.3	Planungsrelevante Fachplanungen und informelle Planungen ...	57
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Zustand, Beeinträchtigungen, Kompensation .....</b>	<b>61</b>
3.1	Schutzgut Fläche und Boden.....	61
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	65
3.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	65
3.2.2	Auswirkungen auf Natura-2000 Gebiete / FFH-Verträglichkeit .....	66
3.2.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Arten.....	67
3.3	Schutzgut Wasser / Grundwasser .....	70
3.4	Schutzgut Luft und Klima.....	72
3.5	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	75
3.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für die Risiken von schweren Unfällen und Katastrophen.....	78
3.7	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild.....	78
3.8	Schutzgut kulturelles Erbe / Kultur- und Sachgüter.....	79
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	80
3.10	Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens .....	81
<b>4</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>81</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....</b>	<b>83</b>
<b>6</b>	<b>Referenzliste der Quellen .....</b>	<b>84</b>
<b>VIII.</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>86</b>

1	<b>Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Raum- und Siedlungsstruktur .....</b>	<b>86</b>
2	<b>Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>88</b>
3	<b>Gesamtfazit.....</b>	<b>89</b>
<b>IX.</b>	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>92</b>

## I. ANTRAGSGEGENSTAND UND ANTRAGSTELLER

### 1 Antragsgegenstand und Kurzcharakteristik

Die Stadt Trier beabsichtigt am Standort „westlich Monaiser Straße“ im Stadtteil Zewen die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Areals. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Trier 2030 ist der Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Grundsatzentscheidung zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses am Standort westlich der Alten Monaiser Straße im Stadtteil Zewen wurde am 30.06.2020 vom Stadtrat der Stadt Trier auf Basis einer Standortalternativenprüfung (vgl. Kap. III) getroffen. Seitens der Globus SB-Warenhaus Holding GmbH & Co. KG ist vorgesehen, ein SB-Warenhaus mit max. 10.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Die PKW-Stellplätze sollen insbesondere nördlich und östlich des SB-Warenhauses entstehen. Das Plangebiet umfasst neben dem für das Raumordnungsverfahren relevanten ca. 5,7 ha großen Teilbereich für das Globus SB-Warenhaus *als Gegenstand der Bauleitplanung auch einen ca. 1,9 ha großen Teilbereich für die Stadt Trier zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen. Das Gewerbegebiet soll hinsichtlich des zulässigen Störgrades auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe eingeschränkt werden. Überdies sollen entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 30.06.2020 Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden.*

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung von Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel sowie die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und die Sicherung eines Angebotes für die Selbstvermarktung der Produkte ansässiger Landwirte („Verkaufsstellen für landwirtschaftliche Direktvermarktung“). Den Gewerbetreibenden soll der Bebauungsplan eine Planungs- und Investitionssicherheit sowie eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Hierfür wird ein Sondergebiet „Großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe“ und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Außerdem sollen die derzeit im Flächennutzungsplan Trier 2030 (FNP) dargestellten gewerblichen Bauflächen zum Schutz der landwirtschaftlichen Flächen reduziert werden. Neben dem Sondergebiet „Großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe“ wird ein weiteres Gebiet im Nordosten der Fläche für landwirtschaftliche Verkaufsstände, die bisher bereits vorhanden sind festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung für dieses Gebiet ist noch festzulegen. Im Osten wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, welches der Stadt die Möglichkeit eröffnet, gewerbliche Einrichtungen und Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, anzusiedeln. Angedacht sind Fachmärkte (mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) oder sonstige gewerbliche Betriebe, aber keine Lagerhäuser und Lagerplätze, keine Anlagen für kirchliche Zwecke und keine Wohnnutzung, Vergnügungsstätten oder Einzelhandelsbetriebe mit zentrenlevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Optional ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes entlang der Alten Monaiser Straße/Gottbillstraße in Richtung Luxemburger Straße/Zewener Straße (B 49) angedacht. Zudem wird der Anschluss der künftigen

Ortsumfahrung Zewen an den geplanten Kreisverkehr (vgl. Abb. 5) planungsrechtlich zu regeln sein.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Für den Planbereich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes BZ 14 „westlich Monaiser Straße“ vorgesehen. Das Areal ist derzeit unbebaut und wird größtenteils durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Zur Realisierung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung ist eine Sondergebietsfestsetzung notwendig. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Trier 2030 als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. In Folge der geplanten Ansiedlung des SB-Warenhauses bedarf es einer Änderung des FNP. Um die geplante städtebauliche Neuordnung zu erreichen, ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung EZH 1 / EZH 2 (großflächiger Einzelhandel-Nahversorgung / sonst. großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten) vorgesehen.

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Mit Schreiben vom 25.08.2020 wurde seitens der Stadt Trier ein Antrag auf landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz gestellt. Die zuständige Landesplanungsbehörde hat der Stadt Trier entsprechend § 20 Abs. 1 Satz 2 LPIG im erforderlichen Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Region Trier die maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes BZ 14 „westlich Monaiser Straße“ fortgeschrieben. Das Planvorhaben des Globus SB-Warenhauses Trier ist ein raumbedeutsames Vorhaben von überörtlicher Bedeutung und grenzüberschreitender Bedeutung (v.a. in Bezug auf Luxemburg). Es unterfällt daher § 1 Ziffer 19 Raumordnungsverordnung, für das ein Raumordnungsverfahrens durchzuführen ist.

## 2 Antragsteller

Antragsteller ist:

Grundstücks GbR Globus Holding

Leipziger Straße 8

66606 St. Wendel

vertreten durch:

- a) GLOBUS Holding GmbH & Co. KG mit Sitz in St. Wendel, vertreten durch die GLOBUS Holding Geschäftsführungs-GmbH, Leipziger Str. 8, 66606 St. Wendel,
- b) GLOBUS Handelshof Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Zell
- c) GLOBUS SB-Warenhaus Saarlouis Geschäftsführungs-GmbH mit Sitz in Saarlouis

## 3 Investor und Flächenverfügbarkeit

Investor ist die Grundstücks GbR Globus Holding. Der Investor besitzt deutschlandweit mehrere SB-Warenhäuser und Baumärkte.

Das Grundstück mit einer Fläche von etwa 55.000 m<sup>2</sup> befindet sich noch im Eigentum mehrerer Eigentümer. Die Stadt Trier führt aktuell Kaufverhandlungen mit den Eigentümern durch. Die sich im städtischen Eigentum befindlichen Flächen sind in der Abb. 1 in Gelb dargestellt.

**Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse**



Quelle: Stadt Trier.

#### **4 Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens mit Umweltverträglichkeitsprüfung / Rechtsrahmen**

Gemäß § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) wird die oberste Landesplanungsbehörde auf Antrag der Vorhabenträgerin ein Raumordnungsverfahren durchführen, um die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahme zu prüfen. Darunter fällt gemäß § 1 Ziffer 19 Raumordnungsverordnung (RoV) die „Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs“.

Die geplante Ansiedlung des Globus SB-Warenhauses umfasst ca. 10.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF). Das Vorhaben ist damit raumbedeutsam und hat überörtliche Bedeutung. Daher ist ein Raumordnungsverfahren durchzuführen.

Gemäß § 17 Abs. 8 LPlG und § 6 UVPG ist für bestimmte in Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Planungen und Maßnahmen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 i.V.m. Nr. 18.6.1 gibt es eine UVP-Pflicht beim „*Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> und mehr*“.

## 5 Verwendete Unterlagen

Als Beurteilungsgrundlage wurde herangezogen:

- BGHplan (September 2021), Umweltverträglichkeitsprüfung zum Raumordnungsverfahren, Trier.
- CIMA (September 2021), Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses der Fa. Globus am Standort Monaiser Straße im Oberzentrum Trier, Stuttgart.
- CIMA (September 2021), Kurzstellungnahme zu einer Verkaufsflächen-/Sortimentsanpassung, Stuttgart.
- GMA (Februar 2020): Fortschreibung Einzelhandelskonzept Trier 2025+ Beschlussvorlage, Ludwigsburg.
- R+T Verkehrsplanung (Mai 2021), Verkehrsuntersuchung Globus-Markt Trier, Darmstadt.
- Schönhofen Ingenieure (Mai 2021), Machbarkeitsstudie Kreisverkehrsplatz, Kaiserslautern.
- Beschlussvorlage 290/2020 Stadt Trier: Ansiedlung SB-Warenhaus Globus - Abschlussbericht zur Prüfung der Verträglichkeit - Standortentscheidung (inkl. Synopse).
- Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz, Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), (2008), Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Zweite Teilfortschreibung LEP IV (2015), Mainz.
- Planungsgemeinschaft Region Trier (1985/1995), Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Neuaufstellung im Entwurf (2014).
- FIRU GfI (September 2021), Schalltechnische Untersuchung zum Raumordnungsverfahren und zum Bebauungsplan für das Globus SB-Warenhaus, Stadt Trier, Kaiserslautern.
- FIRU mbH (September 2021), geplante Textfestsetzungen (Vorentwurf) zum Bebauungsplan BZ 14 „westlich Monaiser Straße“, Kaiserslautern.

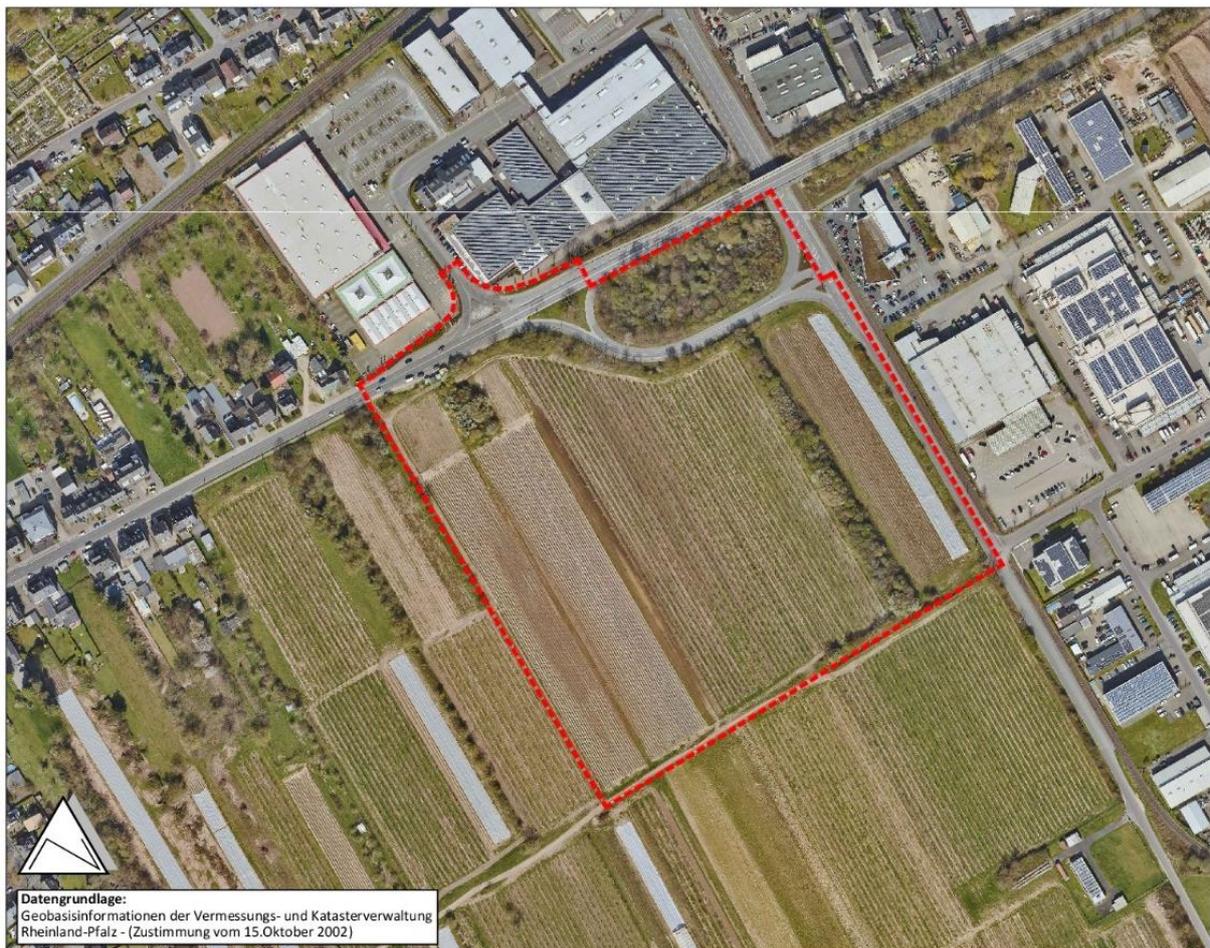
## II. BESCHREIBUNG DER PLANUNG ODER MASSNAHME NACH STANDORT, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN

### 1 Beschreibung des Standortes

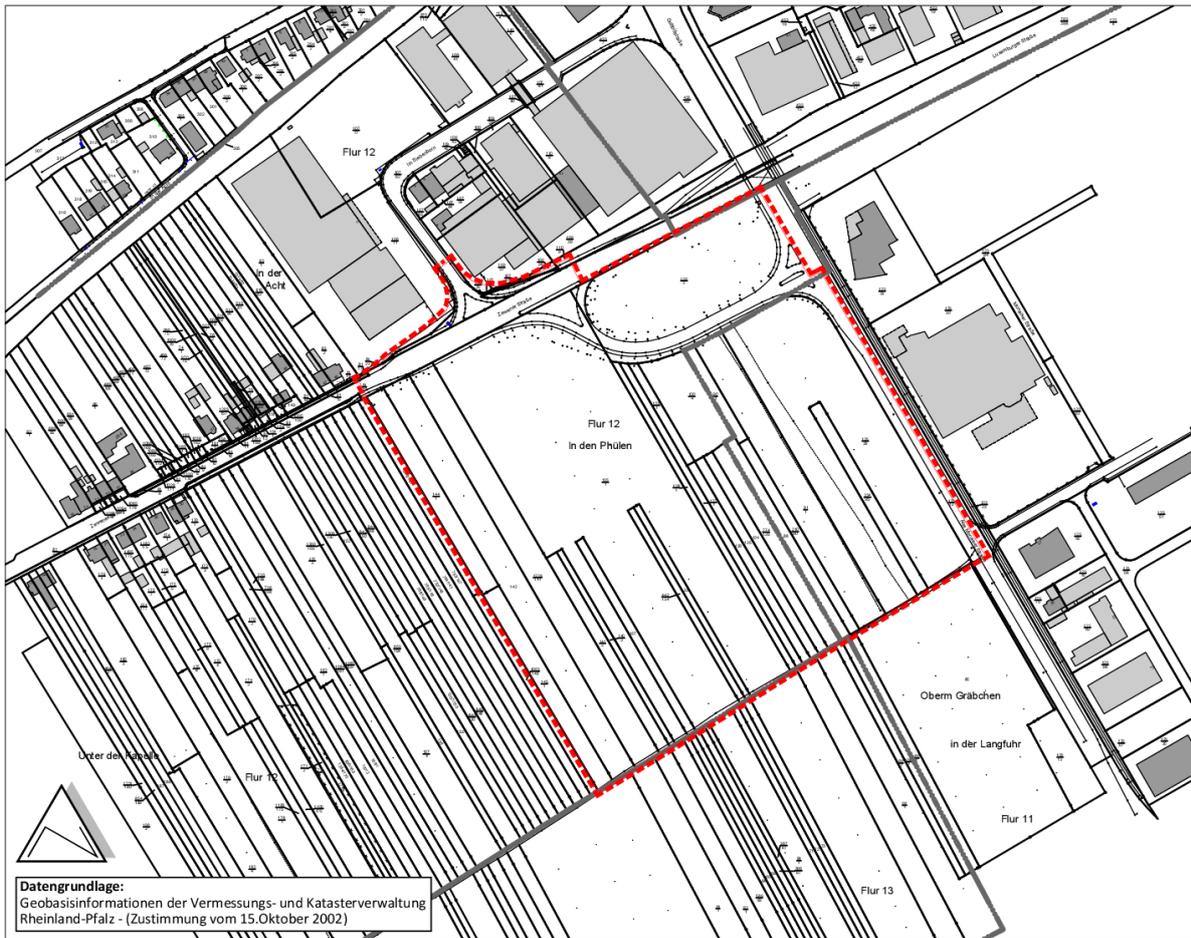
Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung der Stadt Trier. Es liegt östlich des Stadtteils Trier-Zewen und grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet des Stadtteils Trier Euren. Im Osten wird das Plangebiet durch die Alte Monaiser Straße und im Norden durch die B 49 Zewener Straße/Luxemburger Straße begrenzt. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 9,5 ha. Von den ca. 9,5 ha Fläche entfallen ca. 5,7 ha auf die geplante Globus-Ansiedlung.

**Abbildung 2: Luftbild Plangebiet und Umgebung (Eigene Darstellung)**



**Abbildung 3: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs (Eigene Darstellung)**



Die Fläche des Standortes wird derzeit überwiegend zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Sie ist frei von jeglicher Bebauung und grenzt im Nordosten an die Bebauung des Stadtteiles Trier-Euren mit gewerblich genutzten Gebäuden. Im Nordwesten stehen Flächen für den Straßenverkauf lokaler Landwirte zur Verfügung. Im östlichen Bereich erstreckt sich ein schmaler Grünstreifen über die gesamte Fläche, auf dem sich eine Gehölzstruktur entwickelt hat. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch die Zewener Straße und im Osten durch die Alte Monaiser Straße. Insgesamt erstreckt sich die Fläche auf etwa 9,5 Hektar, wovon etwa 5,7 Hektar SO-Gebiet, etwa 1,9 Hektar GE-Gebiet und etwa 1,3 Hektar Straßenfläche sind (weitere Flächenanteile: Fuß- und Radweg, Verkaufsstellen für landwirtschaftliche Direktvermarktung, Anteil künftige Ortsumfahrung Zewen, Potenzialfläche für Begrünungs- und Entwässerungsmaßnahmen).

Für die „Verkaufsstellen für landwirtschaftliche Direktvermarktung“ liegt aktuell noch keine differenzierte Überlegung zur Festsetzung im Bebauungsplan und zur Gestaltung vor. Nach dem Stand der Planungsarbeiten zeichnet sich aber die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkaufsstellen für landwirtschaftliche Direktvermarktung“

ab. Hier würde die Stadt Trier auf der Grundlage von Sondernutzungserlaubnissen die dauerhafte Aufstellung von Marktständen für ortsansässige Landwirte zulassen. Entsprechende Marktstände sind bereits an der Zewener Straße seit Jahren etabliert und sollen an diesen Standort verlagert werden. Die Stadt Trier wird im Rahmen der Sondernutzung lediglich den Verkauf selbst produzierter Waren (überwiegend Obst und Gemüse) akzeptieren. Raumordnerisch relevante Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht.

## 2 Beschreibung des Vorhabens

Bei der zu beurteilenden Planung handelt es sich um die Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses an dem Standort Trier Zewen.

Die Grundsatzentscheidung zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses am Standort westlich der Alten Monaiser Straße im Stadtteil Zewen wurde am 30.06.2020 vom Stadtrat der Stadt Trier auf Basis einer Standortalternativenprüfung getroffen. Ursprünglich war die Ansiedlung an einem anderen Standort vorgesehen (vgl. Kap. III). Die Auswirkungen des Globus SB-Warenhauses wurden auf Verträglichkeit geprüft.<sup>1</sup>

Auf Basis dieses Grundsatzbeschlusses und intensiver, iterativer Abstimmungen mit der Stadt Trier wurde ein Vorentwurf eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes von Globus erarbeitet. Im Rahmen eines noch zu erstellenden Freiflächengestaltungskonzeptes soll auch den ökologischen Gesichtspunkten umfassend Rechnung getragen werden. In den Vorentwurf des städtebaulichen Konzeptes sind u.a. folgende Parameter eingeflossen:

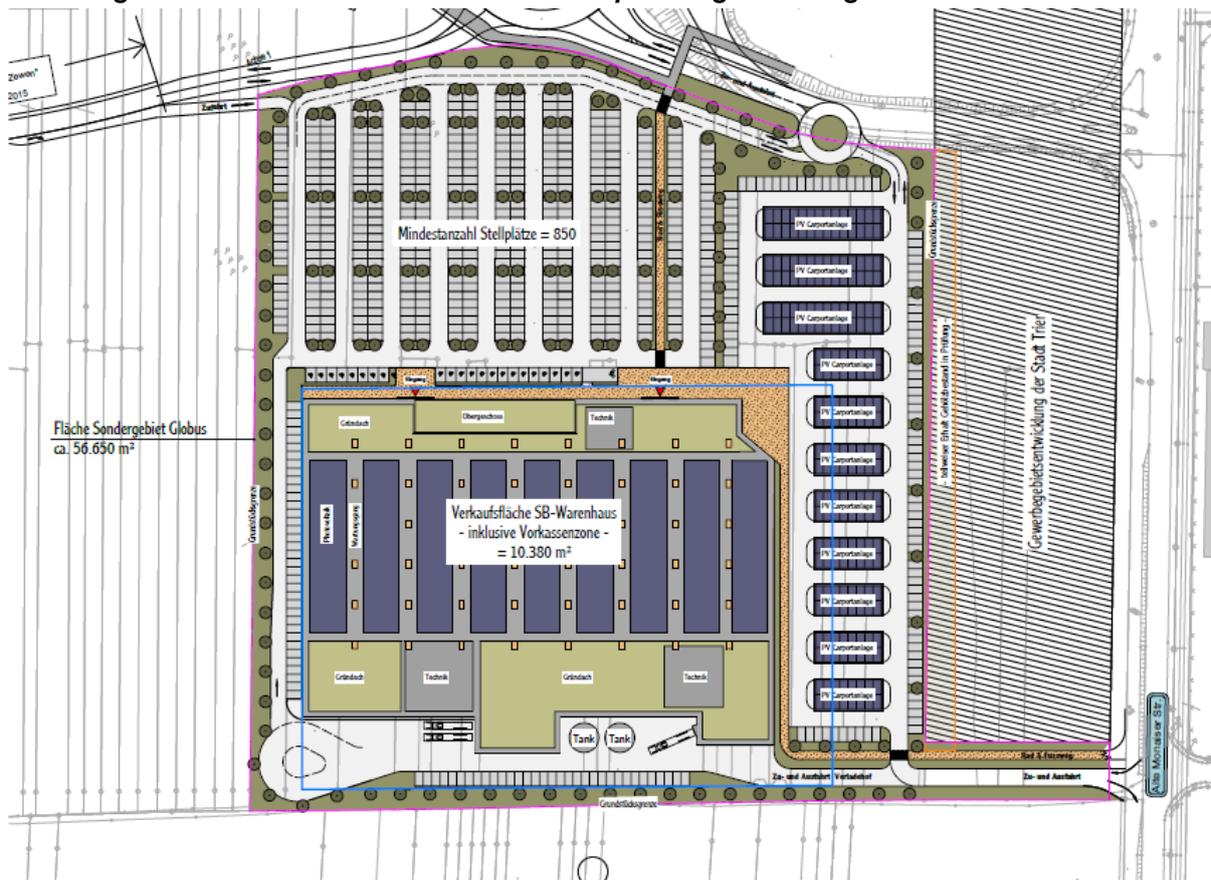
- Geschossigkeit
- Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik
- teilweise Überdachte Stellplätze mit einer PV-Carportanlage
- Erschließung des Grundstücks (Anschluss an den geplanten Kreisverkehr, Zuwegungen für Radfahrer und Fußgänger)
- Anzahl und Lage der Kfz- und Fahrradstellplätze
- Anlieferungsbereiche

Die folgende Abbildung 4 stellt das aktuelle, städtebauliche Gesamtkonzept der Ansiedlung Globus SB-Warenhaus dar.

---

<sup>1</sup> Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse (CIMA), Stuttgart, 2021.

**Abbildung 4: Machbarkeitsstudie / Gesamtkonzept – Eingeschossig ohne Parkdeck**



Quelle: Globus, 2021.

Aus städtebaulicher und freiraumplanerischer Sicht wird angestrebt, dass sich die Planung in die Eigenart der näheren Umgebung, welche im Norden und Osten von gewerblichen Nutzungen und im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen bis zur Mosel hin geprägt ist, einfügt. Im Vergleich zu einer diskutierten zweigeschossigen Variante, erfolgte eine Festlegung auf eine eingeschossige Bebauung, um eine größere Grundfläche für die Umsetzung einer leistungsfähigen Photovoltaik-Anlage in Kombination mit einer Dachbegrünung zu ermöglichen. Aufgrund der geringeren eingeschossigen Gebäudehöhe gestaltet sich der Übergang von dem gewerblich genutzten Bereich in den landwirtschaftlich geprägten Freiraum harmonischer und alle Parkplätze sind ebenerdig zu erreichen. Für den Betrieb von Globus bietet die eingeschossige Bauweise Vorteile in der Bewirtschaftung der Verkaufsfläche, ausreichend übersichtliche Fläche, um die Kernkompetenzen von Globus zu wahren, und die Möglichkeit für die Kunden einen schnellen Einkauf auf überschaubarer Fläche zu gewährleisten.

Neben einem harmonischerem Einfügen in die Umgebung und die Landschaft wird bei der Ansiedlung des Globus SB-Warenhauses ein besonderer Fokus auf Nachhaltigkeit gelegt. So sollen ressourcenschonende und ökologische Aspekte in besonderem Maße bei der Planung

und dem Bau des Marktes Beachtung finden. Unter anderem ist eine Dachbegrünung / Extensivbegrünung auf dem SB-Warenhaus vorgesehen sowie die Stromerzeugung durch PV-Dachanlagen und PV-Carportanlagen (Öko-Strom). Daneben soll es Ladestationen für E-Bikes, E-Fahrzeuge und Plug-In Hybride mit Anbindung an die PV-Anlagen geben („Strom tanken“ aus erneuerbaren Energien).

**Abbildung 5: 3-D-Visualisierungen GLOBUS SB-Warenhaus**



Quelle: Globus, 2021.

### 3 Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan

Für das in Rede stehende Areal soll ein Bebauungsplan BZ 14 „Westlich Monaiser Straße“ aufgestellt werden, der die Bebauung des Areals städtebaulich festlegt und vorgibt, welche Nutzungen auf dem Areal zukünftig zulässig sind. Der aktuelle, rudimentäre Stand (05.07.2021) der geplanten Festsetzungen ist dem Dokument als Anlage beigefügt.

#### Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe" wird als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

SB-Warenhäuser einschließlich Shop-Zonen sind auf einer Verkaufsfläche von mindestens 8.000 m<sup>2</sup> und maximal 10.380 m<sup>2</sup> zulässig.

Es sind maximal 7.125 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (mit vorgelagerter Mall) für nahversorgungsrelevante Sortimente und weitere maximal 2.490 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen.

CIMA ist in der Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses der Fa. Globus von einem Pool von 2.715 m<sup>2</sup> an zentrenrelevanten Sortimenten (ohne vorgelagerte Mall) ausgegangen. Die Addition der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Einzelsortimente in den beabsichtigten textlichen Festsetzungen übersteigt die Summe der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, um eine gewisse Angebotsflexibilität zu wahren, jedoch ist die Summe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Bebauungsplan auf **maximal 2.490 m<sup>2</sup>** gedeckelt.

Neben dem Sondergebiet SO „Großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe“ werden weitere Festsetzungen auf dem Areal getroffen. So wird es u.a. ein Gewerbegebiet „GE“ geben, welches östlich an das „SO“ angrenzt, sowie Verkaufsstellen für landwirtschaftliche Direktvermarktung voraussichtlich im Bereich östlich der geplanten Kreisverkehrsanlage.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden. Dadurch wird eine Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses ermöglicht, aber die Lage räumlich eingegrenzt.

#### Grünordnerische Festsetzungen

Auf Basis eines noch zu erstellenden Freiflächenkonzeptes werden umfassende grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Des Weiteren sind planungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Werbeanlagen vorgesehen.

#### 4 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Der gewählte künftige Standort des Globus SB-Warenhauses liegt nordöstlich des Trierer Stadtteils Zewen unmittelbar am teilplanfreien Knotenpunkt Luxemburger Straße/Zewener Straße (B 49) / Alte Monaiser Straße / Im Siebenborn / Gottbillstraße.

Bei der B 49 (Luxemburger Straße / Zewener Straße) handelt es sich um die Haupterschließungsachse für den Raum Trier-Süd / Zewen / Luxemburg. Unmittelbar südlich von Trier verläuft sie zunächst anbaufrei mit getrennten Richtungsfahrbahnen. Im weiteren Verlauf ab dem Knotenpunkt mit der Niederkicher Straße dann als einbahnig zweistreifige Hauptverkehrsstraße. Innerhalb der Ortsdurchfahrt von Zewen übernimmt sie zusätzlich noch die Erschließungsfunktion der anliegenden Bebauung.

Der Landesbetrieb Mobilität Trier plant eine südliche Umgehung der Ortslage von Zewen im Zuge der B 49. Die Maßnahme ist Bestandteil des aktuellen Bundesverkehrswegeplanes und im Zuge der verkehrsgerechten Anbindung des Globus SB-Warenhauses planerisch zu berücksichtigen. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Standortes kann auch ohne die Ortsumgehung Zewen realisiert werden.

Die externe Erschließung des Globus SB-Warenhauses soll primär über die Zewener Straße (B 49) erfolgen. Die Anlieferung des Globus SB-Warenhauses soll zudem über eine an die Alte Monaiser Straße angebundene Privatstraße gewährleistet werden. Das im Osten des Geltungsbereichs geplante Gewerbegebiet wird über die Alte Monaiser Straße erschlossen.

Für die Anbindung des Globus SB-Warenhauses im Norden an der Anschlussstelle Zewener Straße ist ein Kreisverkehr geplant, um den zu- und abfließenden Verkehr flüssig und leistungsfähig zu organisieren.

Für die Kreisverkehrsanlage wurden mehrere Varianten erarbeitet, die alle Verkehrsströme aufgegriffen und organisiert haben. Zum Teil waren diese aber unter erforderlicher Beachtung der künftigen Ortsumfahrung Zewen, die im Bundesverkehrswegeplan mit höchster Priorität enthalten ist, und aufgrund der hohen Verkehrsmenge an diesem Knotenpunkt (B 49) nicht leistungsfähig, oder es gab im Hinblick auf der Verkehrsführung und Verkehrssicherheit (u.a. aufgrund der Miteinbeziehung der Rad-, Fußgänger- und ÖPNV-Verkehre) erhebliche Bedenken.

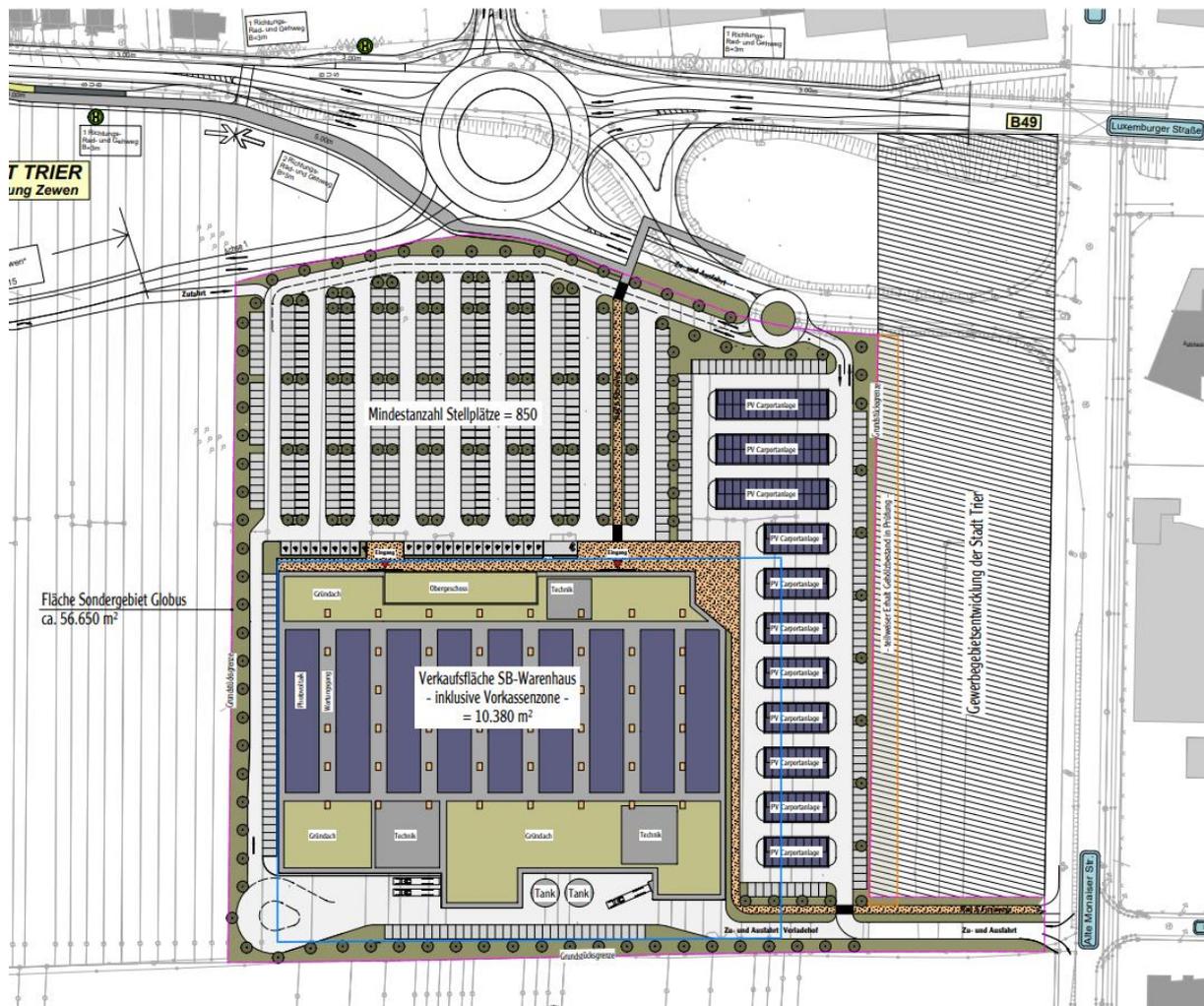
Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat sich in enger Abstimmung mit dem LBM Trier und der Stadt Trier eine favorisierte Variante (vgl. Abb. 5) herauskristallisiert.

Die jeweils 2-streifigen Kreiszufahrten im Zuge der B 49 in Verbindung mit einer 2-streifigen Kreisfahrbahn gewährleisten eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotens in der maßgebenden Spitzenstunde (Qualitätsstufe B gemäß HBS). Der Anschluss „Alte Monaiser Straße“ entfällt. Sämtliche Verkehrsbeziehungen hieraus werden über „Im Siebenborn“ und „Gottbillstraße“ abgewickelt. Die Zufahrt zum Globusmarkt wird in östliche Richtung verschoben, so dass im Zuge der Parksuchvorgänge auf dem Kundenparkplatz die Gefahr eines Rückstaus in den KVP auf das absolute Minimum reduziert ist. Der Anschluss der Ortsumfahrung

Zewen (siehe rote gestrichelte Linien südwestlich des Kreisverkehrs) in einem zweiten Bauabschnitt ist ohne größere Umbauarbeiten problemlos möglich. Die Belange des ÖPNV, sowie die begleitenden Rad- und Gehwege können bei Realisierung der Ortsumgehung Zewen unverändert beibehalten bleiben.

Die Darstellung dieser Variante stellt noch einen vorkonzeptionellen Stand dar, auf Ebene einer Machbarkeitsstudie. In der Ausarbeitung des tatsächlichen Planentwurfs können sich noch geringfügige Änderungen u.a. in Bezug auf den Anschluss des Globus-Marktes und in Bezug auf Anpassungen hinsichtlich der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie der Haltestellen für den ÖPNV ergeben.

**Abbildung 6: Darstellung der Kreisverkehrsanlage mit städtebaulichem Konzept**



Quelle: Schönhofen Ingenieure, 2021.

### III. ÜBERSICHT ÜBER DIE WICHTIGSTEN VOM TRÄGER DER PLANUNG ODER MASSNAHME GEPRÜFTEN STANDORTALTERNATIVEN UND DIE WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE

Der Standort Zewen Monaiser Straße wurde im Rahmen einer Prüfung von Standortalternativen<sup>2</sup> als der am besten für das SB-Warenhaus und den ergänzenden Nutzungen geeignete Standort ausgewählt. Insgesamt wurden in drei Phasen 16 Standorte geprüft, nach Phase 1 gingen 6 Standorte in die 2. Phase. Neben dem Standort 16 – Zewen Monaiser Straße ging es um folgende Flächen:

- 03 – Pfalzel Eltzstraße
- 10 – Trier-West BAW<sup>3</sup>
- 11 – Euren Messepark
- 14 – Euren REAL-Markt
- 15 – Euren Niederkircher Straße

Grundlage für die Bewertung einer Eignung für die Ansiedlung des Globus SB-Warenhauses sind Fachgutachten für die Bereiche *Städtebau und Einzelhandel*, *Verkehr* und *Umwelt*. Für die drei Standorte *Messepark (Euren)*, *Niederkircher Straße (Euren)* und *Monaiser Straße* wurde eine grundsätzliche Eignung konstatiert. Der Standort „Messepark“ wurde wegen fehlender Standortalternativen als unverzichtbar für Großveranstaltungen gesehen, weshalb dort eine Ansiedlung des Globus-Warenhauses nicht realisierbar ist.

Bei der Alternative „Niederkircher Straße“ handelt es sich um eine nicht-integrierte Lage im Gewerbe- und Industriegebiet (Euren) ohne Bezug zu Wohnsiedlungen. Die Fläche an der Monaiser Straße liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan Trier 2030 neu festgelegten gewerblichen Baufläche mit einer geplanten Bruttobaufläche von ca. 15,5 ha. Ein Teil dieser Fläche ist angrenzend an die Zewener Straße im Flächennutzungsplan, nicht jedoch im Einzelhandelskonzept, als zentraler Versorgungsbereich (NVE-Stadtteillage mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten) zur Verbesserung der Nahversorgung des bislang nur rudimentär versorgten Stadtteils Zewen dargestellt. Die Fußwegedistanz zum bestehenden Zentrumsansatz an der Kantstraße beträgt lediglich ca. 500 m. Die Busanbindung ist über die benachbarten Haltestellen der Linien 3 und 2 gewährleistet. Auch der geplante SPNV Haltepunkt Zewen liegt mit ca. 500 m Entfernung noch in Fußwegedistanz. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Wohnsiedlungsbereich Zewen an und die geplante Ansiedlung des Globus SB-Warenhauses soll einen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Zewen leisten.

Daher wurde der Standort „Monaiser Straße“, auch aufgrund des im Flächennutzungsplan projektierten neuen Gewerbegebietes als geeignetste Fläche für die Ansiedlung des Globus-

<sup>2</sup> Prüfung von Standortalternativen für die Ansiedlung eines Globus-SB-Warenhauses in der Stadt Trier, Mai 2020.

<sup>3</sup> Der Standort 10 – Trier-West BAW wurde wegen eines erfolgten Eigentümerabgangs nicht weiterverfolgt.

Warenhauses angesehen. Dieser Standort verfügt auch über eine wesentlich größere Einwohnerzahl im Nahbereich. Hinzu kommt die bessere ÖPNV-Anbindung aufgrund der geringeren Distanz zum geplanten Bahnhofepunkt in Zewen.

In der Gesamtschau aller Bewertungs- und Beurteilungskriterien sowie vor dem Hintergrund der funktionalen Verflechtungen des Standortes mit dem umliegenden Einzugsbereich ist der Standort „Monaiser Straße“ am besten zur Ansiedlung des Vorhabens geeignet.

**Abbildung 6: Standortalternativen Ansiedlung Globus SB-Warenhaus**

03 – Pfälzel Eiltzstraße	11 – Euren Messepark	14 – Euren REAL-Markt	15 – Euren Niederkircher Straße	16 – Zewen Monaiser Straße
				
<p><b>Ortsbezirk:</b> Pfälzel  <b>Fläche in ha:</b> 3,0  <b>Eigentum:</b> privat  <b>Aktuelle Nutzung:</b> landwirtsch. Nutzfläche  <b>F-Plan:</b> gewerbliche Baufläche  <b>Kfz-Distanz zur City:</b> 7 km  <b>ÖPNV-Erreichbarkeit:</b> Linie 7 (30-Min-Takt), Bahn-HP Hafensstraße in 850 m Fußwegedistanz</p> <p><b>Erläuterung</b>                      Im Bebauungsplan BP 5 festgelegte neue Gewerbebaufläche, Anfragen Eigentümer nach Einzelhandelsnutzungen liegen vor</p>	<p><b>Ortsbezirk:</b> Euren  <b>Fläche in ha:</b> 5  <b>Eigentum:</b> Stadt Trier  <b>Aktuelle Nutzung:</b> Messepark  <b>F-Plan:</b> Sonderbaufläche  <b>Kfz-Distanz zur City:</b> 3,4 km  <b>ÖPNV-Erreichbarkeit:</b> Linie 3 (20-Min-Takt), Bahn-HP Euren in 1.000m Fußwegedistanz</p> <p><b>Erläuterung</b>                      Messepark der Stadt Trier mit Veranstaltungshalle und Freiflächen</p>	<p><b>Ortsbezirk:</b> Euren  <b>Fläche in ha:</b> 2,7  <b>Eigentum:</b> privat  <b>Aktuelle Nutzung:</b> SB-Warenhaus  <b>F-Plan:</b> Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel  <b>Kfz-Distanz zur City:</b> 7 km  <b>ÖPNV-Erreichbarkeit:</b> Linie 3 und 2 (20- bzw. 30-Min) Takt ca. 400-500m, Bahn-HP Euren (Planung) in 1.300 m Fußwegedistanz</p> <p><b>Erläuterung</b>                      Standort REAL-Markt der Metro-Gruppe; Geschossflächenbegrenzung im B-Plan max. 7.000 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Ortsbezirk:</b> Euren  <b>Fläche in ha:</b> 6,1  <b>Eigentum:</b> privat (Globus)  <b>Aktuelle Nutzung:</b> Gewerbebrache, teils genutzt  <b>F-Plan:</b> gewerbliche Baufläche  <b>Kfz-Distanz zur City:</b> 5,8 km  <b>ÖPNV-Erreichbarkeit:</b> Linie 3 und 2 (20- bzw. 30-Min) Takt ca. 400-500m, Bahn-HP Zewen (Planung) in 1.300 m Fußwegedistanz</p> <p><b>Erläuterung</b>                      Von GOBUS zum Zweck der Ansiedlung SB-Warenhaus erworben; nach Bebauungsplan BW 64 Ausschluss von city- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten</p>	<p><b>Ortsbezirk:</b> Zewen  <b>Fläche in ha:</b> &gt; 5 ha  <b>Eigentum:</b> Stadt Trier (überwiegend) / privat  <b>Aktuelle Nutzung:</b> Landwirtschaft  <b>F-Plan:</b> gewerbliche Baufläche; Sonderbaufläche NVZ  <b>Kfz-Distanz zur City:</b> 6,5 km  <b>ÖPNV-Erreichbarkeit:</b> Linie 3 und 2 (20- bzw. 30-Min) Takt ca. 400-500m, Bahn-HP Zewen (Planung) in 440m Fußwegedistanz</p> <p><b>Erläuterung</b>                      Im Flächennutzungsplan neu festgelegte gewerbliche Baufläche und neues Nahversorgungszentrum für Zewen; Bebauungsplanverfahren noch nicht eingeleitet</p>

Quelle: Standortalternativenprüfung Stadt Trier.

## IV. PLANUNGSVORGABEN

Die Erfordernisse der Landesplanung Rheinland-Pfalz sind im aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) für Rheinland-Pfalz<sup>4</sup> vom November 2008 sowie im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier<sup>5</sup> festgelegt.

### 1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV des Landes Rheinland-Pfalz stuft die Stadt Trier als Oberzentrum ein. Oberzentren sind Standorte oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System der großräumigen Verkehrsachsen und in ihrer besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern (**Z 36**).<sup>6</sup>

Gemeinden, die allein für einen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen leisten, werden als **Mittelzentren** (MZ) ausgewiesen und sind insbesondere im ländlichen Raum in dieser Funktion zu stärken und zu sichern (Sicherungsfunktion) (**Z 39**). Das Mittelzentrum Saarburg, welches südlich von Trier liegt, stellt einen solchen (**monozentralen**) **Mittelbereich** dar.

Leisten innerhalb eines Mittelbereichs mehrere zentrale Orte der mittel- und oberzentralen Stufe (**Mittel- und Oberzentren**) einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung, so handelt es sich um einen sogenannten »**mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren**« (**Z 40**). Das Oberzentrum Trier und das Mittelzentrum Konz bilden einen solchen mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren.

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Z 57 Zentralitätsgebot**). So sind Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren realisierbar. Ausnahmsweise können in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohner\*innen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Außerdem ist die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**Z 58 städtebauliches Integrationsgebot**). Dabei sind die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des

---

<sup>4</sup> Ministerium des Inneren und Sport (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) – Herausforderungen erkennen, Nachhaltig handeln, Zukunft gestalten; 2008, Mainz.

<sup>5</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier (Hrsg.): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier; 1985, Trier. → Die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Region Trier erfolgte im Jahr 2004. → Die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Region Trier erfolgte 2014 und befindet sich noch in der Entwurfsfassung.

<sup>6</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Zentrale-Orte-Struktur vom November 2008.

BauGB) von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **(Z 59) Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Des Weiteren dürfen durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober und Mittelzentren zu beachten.

Die fünf Oberzentren (OZ) Koblenz, Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen sind Standorte oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System der großräumigen Verkehrsachsen und in ihrer besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern.

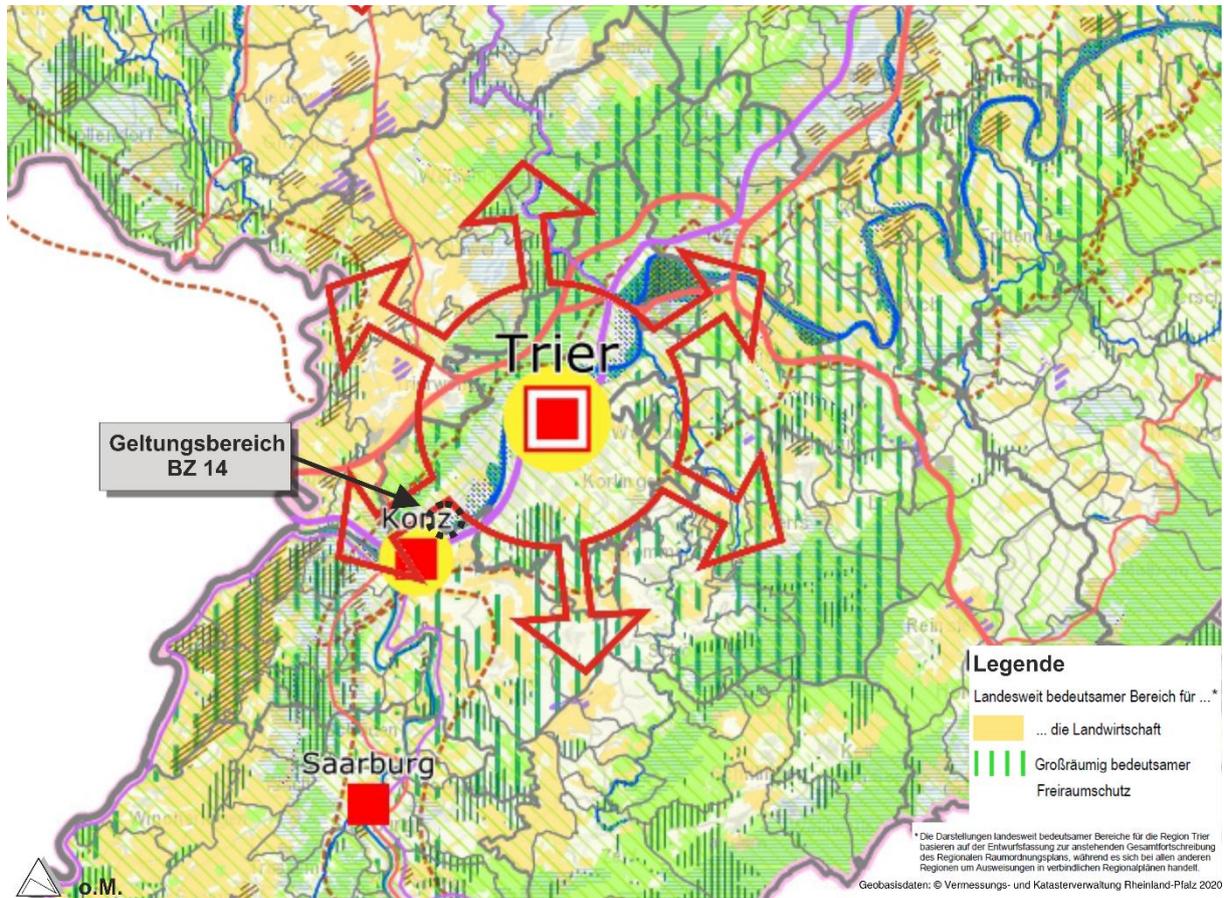
Im Raumordnungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geplanten Vorhaben als raumordnerisch verträglich einzustufen sind und die vorgegebenen Ziele der Landesplanung gem. Landesentwicklungsprogramm IV

- Zentralitätsgebot (Ziel 57),
- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58)
- Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60) und
- Agglomerationsverbot (Ziel 61)

eingehalten werden.

Des Weiteren liegt der Globus-Standort in der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „Mittleres Moseltal“ (**Z 92**).

**Abbildung 7: Ausschnitt aus dem LEP IV mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Eigene Darstellung)**



Quelle: [https://rauminfo.rlp.de/rauminfo/index.php?service=lep\\_open](https://rauminfo.rlp.de/rauminfo/index.php?service=lep_open).

**Fazit:**

Die Stadt Trier ist als Oberzentrum ein geeigneter Ansiedlungsstandort für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, hier insbesondere eines SB-Warenhauses. Da es sich um ein Vorhaben mit ca. 10.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt, der geplante Globus-Standort aufgrund seiner Lage nicht als zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier festgelegt werden kann und die Planung somit nicht dem städtebaulichen Integrationsgebot entspricht, sind zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten von Globus (vgl. Landesplanerische Stellungnahme vom 20.11.2020) ein Raumordnungsverfahren und ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

## 2 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985, Teilfortschreibung Einzelhandel 1995 und Neuaufstellung 2014<sup>7</sup>

Diese o.a. Vorgaben der Landesplanung werden im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier konkretisiert. Der derzeit gültige regionale Raumordnungsplan stammt aus dem Jahr 1985, die Teilfortschreibung Einzelhandel aus dem Jahr 1995 und der Entwurf der Neuaufstellung aus dem Jahr 2014.

Der wirksame RROP Trier 1985 (vgl. Abb. 7) stellt das in Rede stehende Areal als Industrie- und Gewerbegebiet dar. Östlich befinden sich weitere Industrie- und Gewerbeflächen. Im Westen befindet sich der Ortsteil Zewen, welcher als Wohngebiet dargestellt ist. Die Stadt Trier wird als Oberzentrum ausgewiesen und trägt die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe und Erholung. Im Einzugsgebiet der Auswirkungsanalyse (s. Kap. VI. 4) liegen nach dem RROP 1985 folgende Grundzentren (1985 noch Unter- und Kleinzentren): OG Wincheringen, OG Waldrach, OG Schweich und OG Irrel.

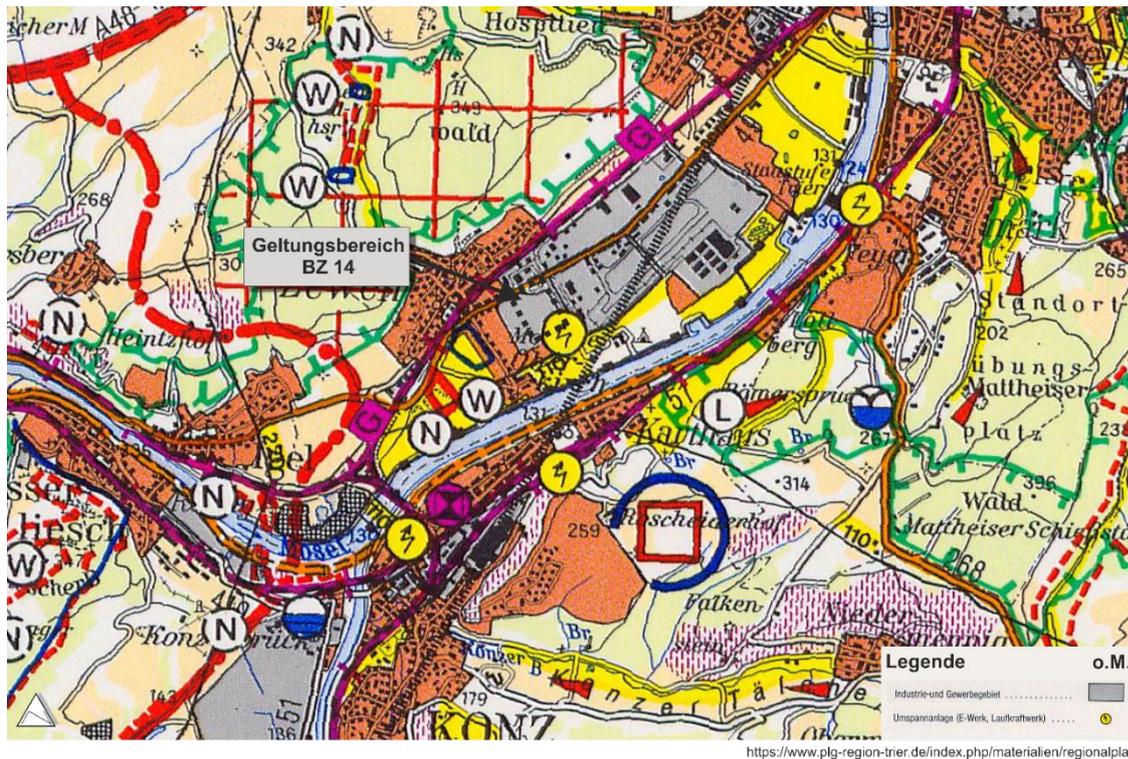
Des Weiteren führt der RROP 1985 (vgl. Kap. 5.6.2.1 und 5.6.2.2) auf, dass bei allen Planungsvorhaben die Belange des Immissionsschutzes ausreichend zu berücksichtigen sind. Demnach sind Immissionen auf ein vertretbares Maß zu beschränken, dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen. Sollten in Teilgebieten der Region bereits unzumutbare oder die Gesundheit der Bevölkerung gefährdende Immissionen aufgetreten sein, müssen umgehende Maßnahmen zu ihrer Beseitigung eingeleitet werden.

Zwischen Vorhaben, bei denen trotz der Nutzung von Einrichtungen, die dem Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung entsprechen, mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist, und schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (z.B. Wohngebiete, Kur- und Erholungsanlagen, Objekte des Natur- und Denkmalschutzes) muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein.

---

<sup>7</sup> Regionaler Raumordnungsplan Region Trier von 1985; Teilfortschreibung 1995 und Entwurf von 2014.

**Abbildung 8: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985 (Eigene Darstellung)**



<https://www.plg-region-trier.de/index.php/materialien/regionalplan>

Quelle: <https://www.plg-region-trier.de/index.php/materialien/neuaufstellung-regionalplan>.

In der Teilfortschreibung Einzelhandel 1995 sind die regionalplanerischen Ziele, Zentralitätsgebot, Nichtbeeinträchtigungsgebot sowie städtebauliches Integrationsgebot wiedergegeben:

**(Z 4.3.3.1) Zentralitätsgebot:**

*Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig; Betriebe mit einer Geschoßfläche von mehr als 2.000 qm kommen in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht; unterhalb dieser Grenze sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Grundzentren (= Klein- und Unterezentren) zulässig.*

**(Z 4.3.3.2) Nichtbeeinträchtigungsgebot:**

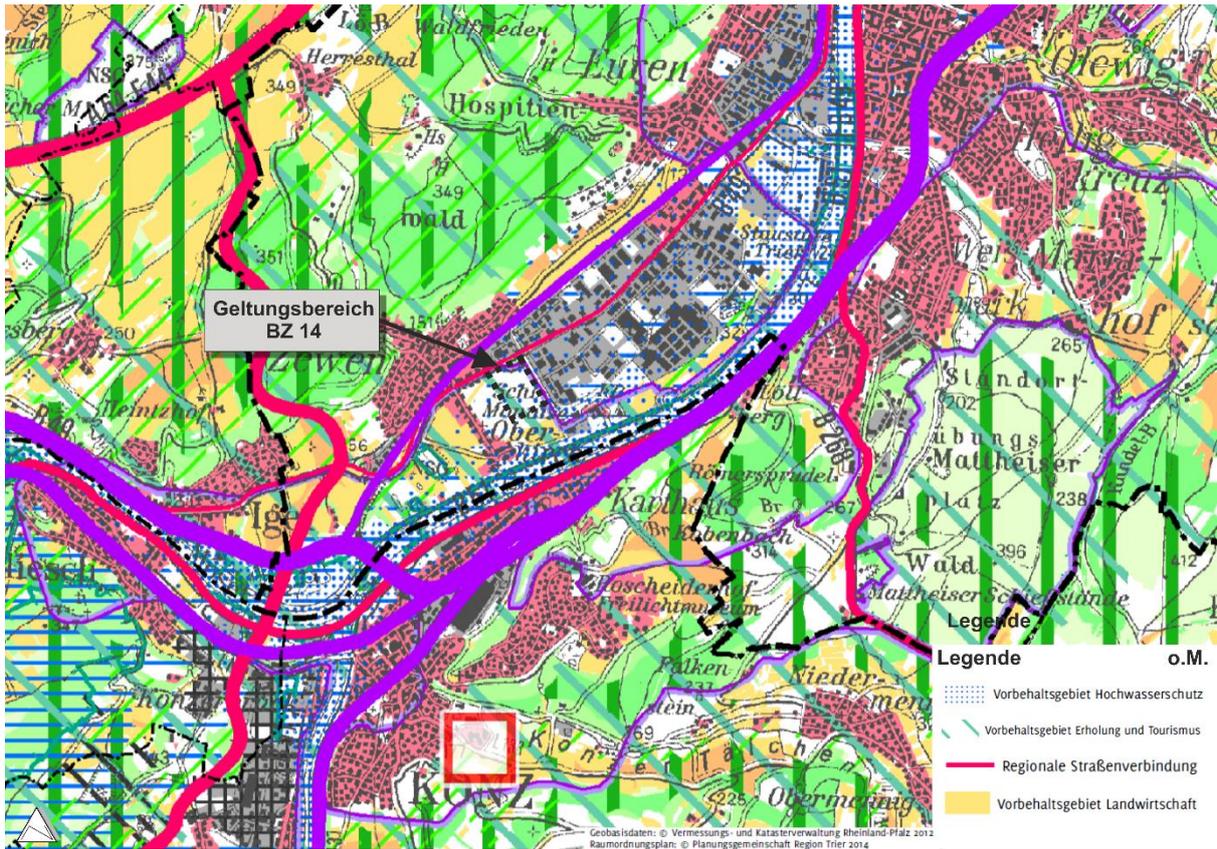
*Durch die Neuansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren nicht gefährdet werden.*

**(Z 4.3.3.3) Städtebauliches Integrationsgebot:**

*Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde zu errichten. Sofern geeignete städtebauliche Maßnahmen eine geordnete Anbindung eines Standortes an den jeweiligen Ortskern gewährleisten, kommen auch Standorte in Randlage zum eigentlichen zentralen Einkaufsbereich in Frage.*

In dem Entwurf der Neuaufstellung des RROP Trier aus dem Jahr 2014 (vgl. Abb. 8, noch nicht rechtswirksam) wird das in Rede stehende Areal als Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz, besondere Klimafunktion, die Forstwirtschaft sowie Freizeit, Erholung und Tourismus dargestellt. Nördlich befindet sich die B 49 als regionale Straßenverbindung. Südlich und westlich schließen sich an die Fläche Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Gewerbeflächen. Der Ortsteil Zewen wird als Wohnfläche ausgewiesen.

**Abbildung 7: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Region Trier Entwurf 2014 (Eigene Darstellung)**



Quelle: <https://www.plg-region-trier.de/index.php/materialien/regionalplan>.

Der Stadt Trier werden auch in dem RROP 2014 die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe und Freizeit / Erholung zugesprochen. Des Weiteren ist die Stadt Trier **Oberzentrum** (OZ) der Region Trier (**Z<sub>N38</sub>23**) und somit Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkt im System der großräumigen Verkehrsachsen. Das Oberzentrum ist in seiner besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern.

Gemeinden, die allein für einen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen leisten, werden als **Mittelzentren** (MZ) ausgewiesen und

sind insbesondere im ländlichen Raum in dieser Funktion zu stärken und zu sichern (Sicherungsfunktion). Das Mittelzentrum Saarburg, südlich von Trier, stellt einen solchen **(monozentralen) Mittelbereich** dar (**Z<sub>N39</sub>24**).

Gemeinsam mit der Stadt Konz bildet Trier eine freiwillige Kooperation von zentralen Orten im sogenannten „mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren“. Leisten innerhalb eines Mittelbereiches mehrere zentrale Orte der mittel- und oberzentralen Stufe (**Mittel- und Oberzentren**) einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung, so handelt es sich um einen sogenannten **"mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren"** (**Z<sub>N40</sub>25**).

**Z 26: Grundzentren (GZ)** sind vorrangig Gemeindestandorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, soweit dies für deren Tragfähigkeit und zur Entwicklung des jeweiligen Verflechtungsbereiches (Nahbereich) erforderlich ist. Sie haben die Funktion, in den ländlichen Räumen das erreichte Niveau in der öffentlichen Versorgung zu sichern und weiterzuentwickeln, besondere Funktionen für ihren Nahbereich zu übernehmen und damit auch zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft beizutragen. In den ländlichen Räumen ist der Bereitstellung einer dauerhaft wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorrang gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

Insbesondere betroffen von der Auswirkungsanalyse sind die Grundzentren: OG Irrel, OG Schweich, OG Föhren, OG'en Gusterath, Osburg, Pluwig, Waldrach, OG'en Nittel, Wincheringen und OG'en Trierweiler, Welschbillig. Die Zusammenfassung mehrerer OG's stellen die Grundzentren im grundzentralen Verbund dar. Sie nehmen die Grundversorgung im jeweiligen Nahbereich gemeinsam wahr.

Der Regionale Raumordnungsplan Region Trier Neuaufstellung 2014 beinhaltet insbesondere Grundsätze und Ziele, die für die Standortentwicklung im Einzelhandel von Bedeutung sind. So werden in Kapitel 2 „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ unter Punkt 2.7 „Einzelhandel und Dienstleistungen“ als Grundsätze und Ziele der Raumordnung festgelegt.

**Zentralitätsgebot (Z<sub>N57</sub>83):** Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

**Städtebauliches Integrationsgebot (Z<sub>N58</sub>85):** Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche ("zentrale Versorgungsbereiche" im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

**Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z<sub>N60</sub>90):** *Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

**Agglomerationsverbot (Z<sub>N61</sub>92):** *Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.*

Die Ziele des Entwurfs des neuen Regionalplans unterliegen der Berücksichtigungspflicht. Eine Berücksichtigungspflicht für künftige Grundsätze besteht nicht, aber sie können im Rahmen einer raumordnerischen Abwägung in eine Gesamtschau der betroffenen Belange mit eingestellt werden.

Schließlich sind durch den Planstandort folgende Grundsätze in Form von **Vorbehaltsgebieten** betroffen:

- Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz (**G 119**)
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (**G 129**)

Als Teilbereiche der klimaökologischen Problemräume sind das Trierer Tal und die Wittlicher Senke als besonders belastete Gebiete einzustufen. Die diesen Räumen zugeordneten Ausgleichsgebiete werden aus diesem Grund als Vorbehaltsgebiete besondere Klimafunktion im regionalen Raumordnungsplan festgelegt. Über die allgemeinen Grundsätze hinaus sollen hier in besonderer Weise die klimawirksamen Ausgleichsräume gesichert und entwickelt werden.

- Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft (**G 154**)
- Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Tourismus (**G 162**)

### 3 Flächennutzungsplan

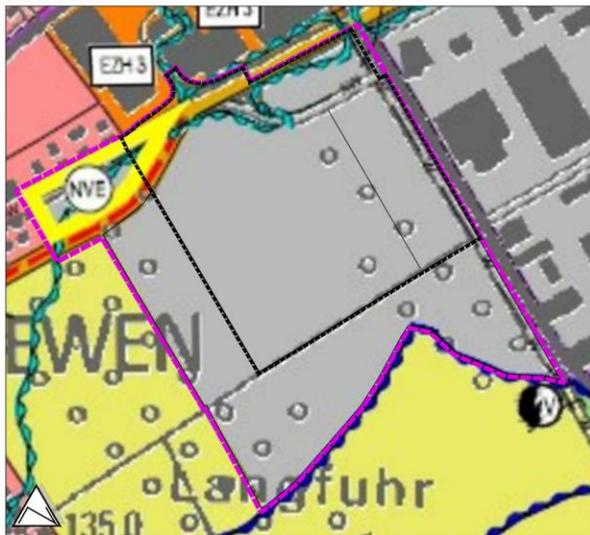
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit Stand vom 19.06.2018 stellt für die zur Aufstellung des Bebauungsplanes BZ 14 „westlich Monaiser Straße“ anstehenden Flächenanteile Folgendes dar:

- Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
- Sonderbaufläche (EZH 3: großflächiger Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
- Flächen für den überörtlichen Verkehr gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- zentrale Versorgungsbereiche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB

Die unmittelbar an die zur Änderung angrenzenden Bereiche östlich des in Rede stehenden Areals sind als weitere gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die nördlich angrenzenden Bereiche sind als Sonderbauflächen mit dem Zusatz EZH 3 (großflächiger Fachmarkt mit nicht-zentren-relevanten Kernsortimenten) dargestellt. Nordwestlich angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt. Die südlichen und westlichen Bereiche des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes BZ 14 „westlich Monaiser Straße“ sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

**Abbildung 8: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, überlagert mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sowie 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf, jeweils eigene Darstellung)**

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Trier 2030 (Stand: 05/2018)



3. Teiländerung des Flächennutzungsplans Trier 2030 im Bereich Bebauungsplan BZ 14 „westlich Monaiser Straße“



Quelle: Stadt Trier.

Vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses ist die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bau-

ungsplanes BZ 14 „westlich Monaiser Straße“ erforderlich. Es ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung EZH 1 / EZH 2 (großflächiger Einzelhandel-Nahversorgung / sonstiger großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten) vorgesehen.

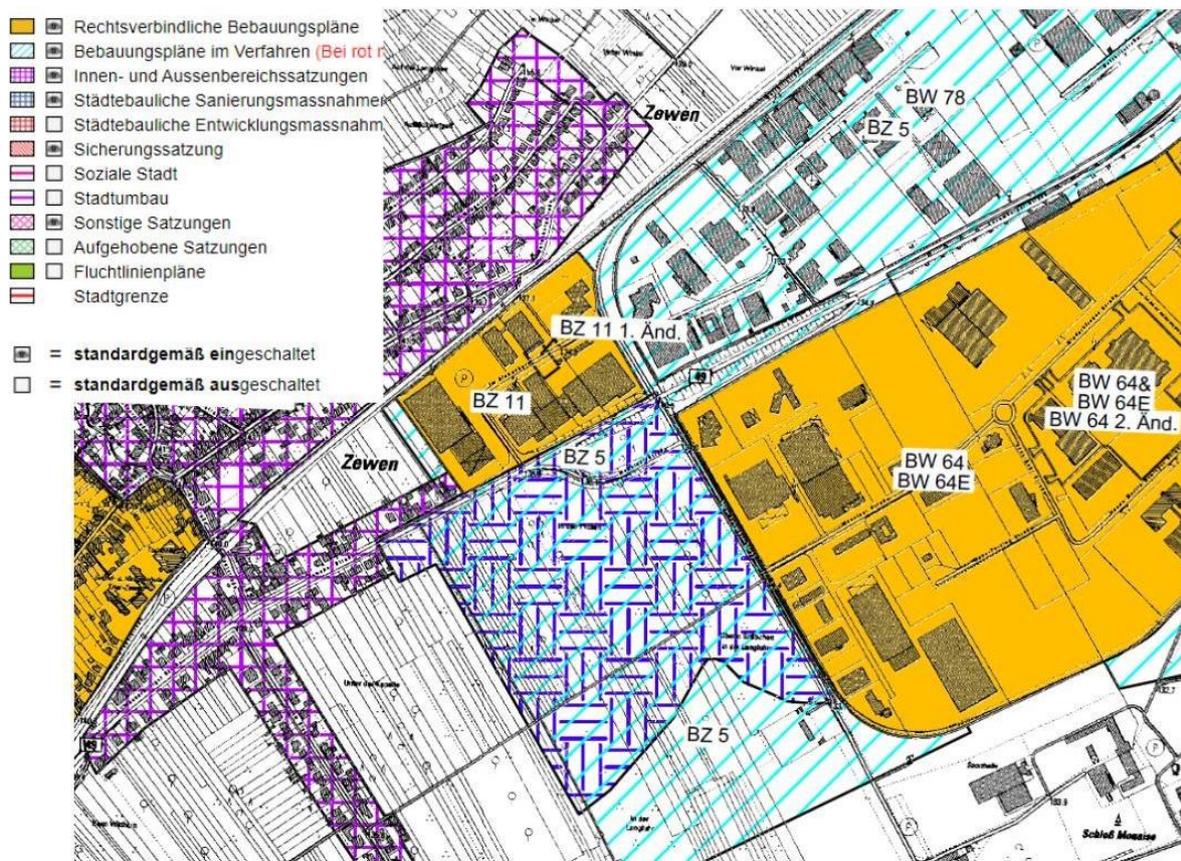
Die Systematik der Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung orientiert sich an der Systematik des Flächennutzungsplans Trier 2030, welche mit der SGD Nord abgestimmt wurde. Hier wurden die Sonderbauflächen differenziert nach Sonderbauflächen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung (EZH 1), Sonderbauflächen für sonstige großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nah- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (EZH 2) und Sonderbauflächen für großflächige Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (EZH 3).

Mit der gleichzeitigen Darstellung von „EZH 1“ und „EZH 2“ in der vorliegenden Planung wird der Charakter des Standortes auch in seiner Bedeutung für die Nahversorgung des Stadtteils Zewen betont.

#### 4 Rechtswirksame Bebauungspläne

Für den Vorhabenstandort bestehen derzeit keine rechtswirksamen Bebauungspläne. In der näheren Umgebung des Plangebiets (s. Abb. 10) befinden sich einige Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan BZ 11 und BZ 11 1. Änderung, welcher ebenfalls ein Sondergebiet ausweist. Östlich grenzen die Bebauungspläne BW 64, BW 64E und BW 64 2. Änderung an. Dort wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Nordosten befinden sich die Bebauungspläne BZ 5 und BW 78 noch im Aufstellungsverfahren. In Abb. 10 wird das Plangebiet (Schraffur BZ 5 und südlich daran angrenzend) als Bebauungsplan im Verfahren aufgeführt.

**Abbildung 9: B-Pläne und sonstige Satzungen im Umfeld des geplanten Vorhabens (Eigene Darstellung)**



Quelle: Stadt Trier.

## 5 Einzelhandelskonzept Stadt Trier 2025+ und Fortschreibung 2020<sup>8</sup>

Die Stadt Trier verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches im Jahr 2015 und 2020 fortgeschrieben wurde und und aktuell auch fortgeschrieben wird. Diese Fortschreibung wurde im Juni 2020 vom Stadtrat Trier beschlossen. Insbesondere wurde dabei eine Aktualisierung des Standortkonzeptes vorgenommen. So wurden im Rahmen der Zentrenhierarchie den Zentren unterschiedliche Versorgungsaufgaben und -ziele zugeordnet.

Leitsätze der Einzelhandelsentwicklung Trier

- Oberzentrale Versorgungsfunktion vervollständigen
- „City first“: Schutz, Stärkung und strategische Weiterentwicklung der Innenstadt als dominierende, attraktive und lebendige Einkaufslage
- verbrauchernahe Versorgung ausbauen: Sicherung, Weiterentwicklung und Modernisierung der verbrauchernahen Versorgung
- Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in bestehenden Gewerbegebieten
- Verankerung von Sonderstandorten mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglichen, für welche nach Einzelfallprüfung Ansiedlungsvorteile überwiegen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird das Areal des Ansiedlungsvorhabens Globus SB-Warenhaus als Sondergebiet festgesetzt. Der derzeit gültige FNP wird parallel geändert, sodass die Fläche auch dort als Sonderbaufläche geführt wird.

Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte über den Bestand hinaus sollen nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der landesplanerisch vorgesehenen Zielabweichung genehmigt werden (=Öffnungsklausel).

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 enthält diesbezüglich folgende Zielsetzung:

*„Zur Sicherung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Trier sind außerhalb der abgegrenzten Standorte (...) und der bereits bestehenden Ergänzungs- und Sonderstandorte (...) nach Einzelfallprüfung (Attraktivitätszuwachs, Standort, Sortiment, Wirkungen) geeignete neue Sonderstandorte zu erschließen; hierfür sind strenge Prüfkriterien anzulegen. Diesen Sonderstatus dürfen nach Einzelfallprüfung nur Standorte/Betreiber erhalten, die einen deutlich messbaren Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität und Versorgungsfunktion des Oberzentrums Trier liefern. Für eine Genehmigung sind neben dem Einzelfallbeschluss die Belange der Landesplanung und Raumordnung zu prüfen.“<sup>9</sup>*

Im ursprünglichen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik auf der Grundlage der Analysen und Vorausschätzungen und der von der CIMA vorgeschlagenen Zentrenhierarchie die nachfolgenden Ziele 1 – 9 als Zusammenfassung der

<sup>8</sup> Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den Ergebnissen und Darlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier, Fortschreibung 2015 S. 111 ff. & der Fortschreibung aus dem Jahr 2020.

<sup>9</sup> Beschlussvorlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Trier 2025+, S. 14

Einzelhandelsuntersuchung definiert. Der Standort Trier-Zewen wurde als Stadtteillage mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten eingeordnet und fiel unter Ziel 5 „Stadtteile mit allenfalls rudimentären Versorgungsansätzen“. Für die abgeleiteten Zentrentypen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2015 für die Stadt Trier können folgende Entwicklungsziele abgeleitet werden:

**Ziel 1: Hauptzentrum Innenstadt (Trierer City)**

Die Trierer City ist vielfältig und innovativ weiterzuentwickeln. Vielfältige Handlungsansätze resultieren aus den dokumentierten Lage- und Quartierspotenzialen. Die Einzelhandelszentralität der City liegt 2025 wieder bei deutlich über 200. Den Wettbewerbsentwicklungen in Luxemburg sind eigene Gestaltungs- und Entwicklungsimpulse entgegenzusetzen.

**Ziel 2: Stadtteilzentren mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion (Nebenzentren)**

Bis 2025+ sind alle vier stadtteilübergreifenden Nebenzentren Tarforst, Trier-West, Feyen (Castelnau) und Ehrang realisiert. Sie sind geprägt durch ein leistungsstarkes Angebot von Vollsortimentern und Lebensmitteldiscountern, ergänzt um mindestens einen leistungsstarken Drogeriefachmarkt. Die Verkaufsflächen der Zentrenlagen liegen von 2.500 m<sup>2</sup> bis zu 5.000 m<sup>2</sup>. Ergänzend können in den Zentrenlagen konsumige Fachmärkte unterhalb der Großflächigkeit mit zentrenrelevantem Sortiment (in der Regel Textilien, Schuhe) und ergänzender Facheinzelhandel (Schnittblumen, Zeitschriften / Buchhandlung, Optiker / Akustiker) hinzutreten.

**Ziel 3: Die Nahversorgungszentren mit umfassender Stadtteilversorgung erhalten auch nach 2025 ihre heutige Attraktivität und Versorgungsfunktion.**

Der Einzelhandelsbesatz liegt hier in der Regel zwischen 1.500 und 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit der Kombination von Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter. Im günstigsten Fall ist zusätzlich ein Drogeriefachmarkt etabliert. Über den Bestandsschutz hinaus sind hier keine konsumigen Fachmärkte anzusiedeln. Die ausgewiesenen Nahversorgungszentren mit umfassender Stadtteilversorgung Trier-Süd und Heiligkreuz sind gut entwickelt. Es besteht kein maßgeblich relevanter Handlungsbedarf.

**Ziel 4: Die ausgewiesenen Stadtteilzentren mit stadtteilergänzender Versorgungsfunktion sollten bis 2025 mindestens ihr bisheriges Nahversorgungsangebot halten.**

Es besteht in der Regel aus einem Lebensmitteldiscounter oder einem Vollsortimenter bis max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt. Angebotsergänzende Absatzformen der Nahversorgung können in den abgegrenzten Zentrenlagen in der Regel unterhalb der Großflächigkeit noch zusätzlich etabliert werden. Die Ausgestaltung ist fallweise vor dem Hintergrund der konkreten Standortbewertung zu prüfen.

**Ziel 5: In den ausgewiesenen Stadtteilen mit tatsächlich nur eingeschränkt vorhandenem Nahversorgungsangebot**

**ist die Versorgung der Güter des täglichen Bedarfs unterhalb der Großflächigkeit grundsätzlich zu sichern. Dies betrifft insbesondere den Bestand. Sollte der Bestand aufgegeben werden, sind neue Einrichtungen der Nahversorgung bis zur Großflächigkeit umzusetzen.**

**Ziel 6: Für Nahversorgung in Wohngebieten außerhalb der Zentrenlagen gilt:**

Neue Nahversorgung ist in neu geplanten Wohngebieten ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht durch Zentren in der Nachbarschaft versorgt sind und in diesen Bereichen kein eigenes Zentrum entwickelt werden kann. In bestehenden Wohngebieten sind ausnahmsweise nahversorgungsrelevante (Nach-)Nutzungen zulässig.

**Ziel 7:** Bis 2025 ist in der Stadt Trier in ausgewiesenen **Ergänzungs- und Sonderstandorten** nur großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten (also nicht zentrenrelevanten) Kernsortimenten umgesetzt. Die Randsortimente bei großflächigem Einzelhandel sind durchgängig auf 10 % der Verkaufsfläche maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Für bestehenden großflächigen Einzelhandel mit innenstadtrelevanten (zentrenrelevanten) Kernsortimenten und/oder großflächigem Einzelhandel mit Randsortimenten über 10 % und/oder über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besteht Bestandsschutz.

**Ziel 8:**

In neuen Gewerbe- und Industriegebieten sind Potenzialstandorte für Einzelhandel auszuschließen. In Bestandsgebieten ist Einzelhandel bis zur Großflächigkeit mit nicht-innenstadtrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

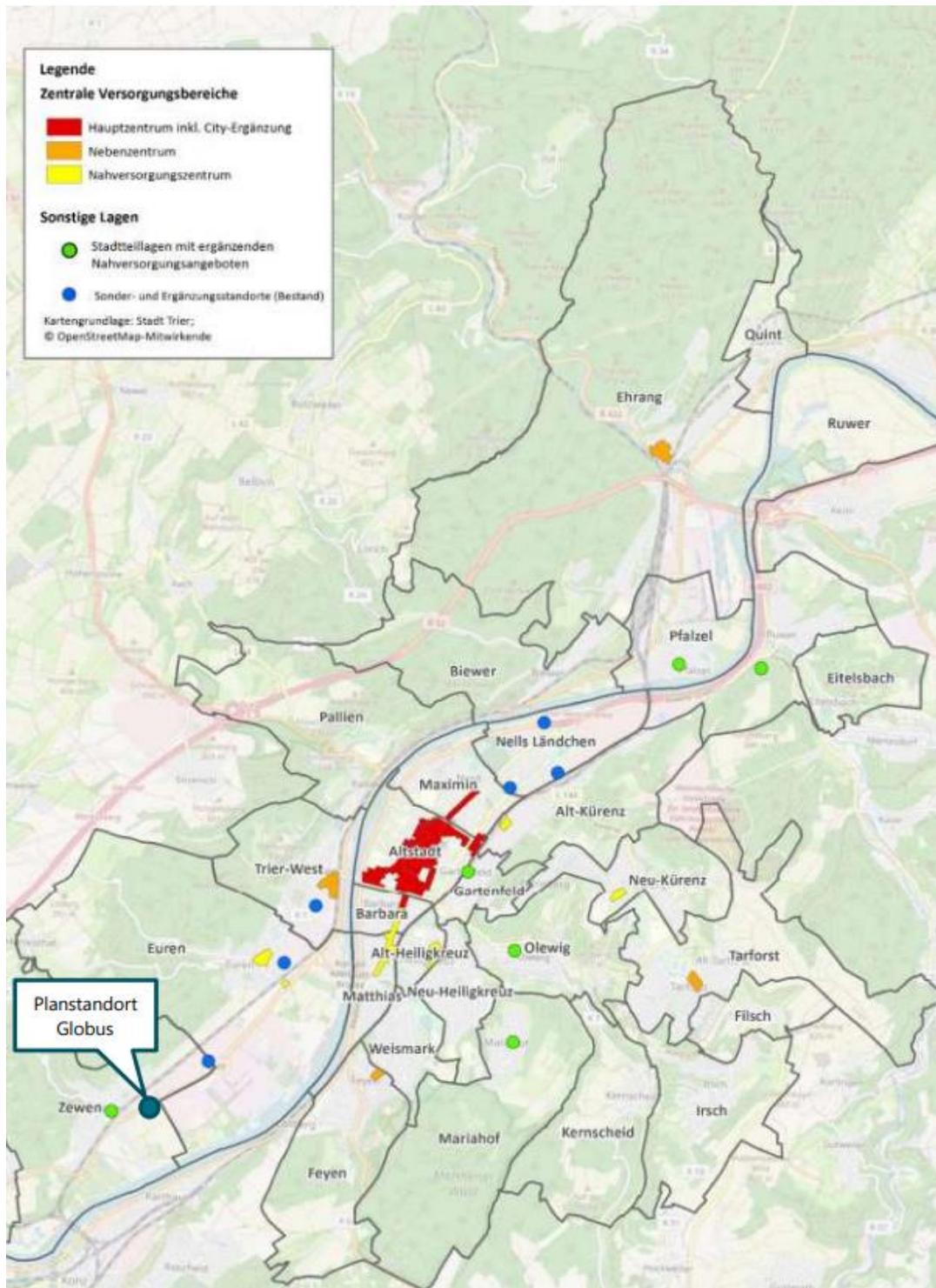
**Ziel 9:**

Die Zentren niedriger Hierarchie können sich zu Zentren höherer Hierarchie entwickeln, wenn das Nachfragepotenzial im Stadtteil dies zulässt. In diesen begründeten Fällen ist das Einzelhandelskonzept nach seiner Verabschiedung punktuell anzupassen.

Im Rahmen der Fortschreibung von 2020 wurde entgegen dem ursprünglichen Konzept eine Verschlankung des Standortkonzeptes vorgenommen.

Die folgende Abbildung veranschaulicht das neue Standortkonzept der Stadt Trier und ordnet den Stadtteil Zewen als „Stadtteillage mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten“ ein.

Abbildung 10: Standortkonzept Trier 2018



Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Trier 2025+, GMA 2020; Bearbeitung CIMA 2021.

Die Ansiedlung des Globus-SB-Warenhauses ist mit den Zielen des neuen Einzelhandelskonzeptes 2020 vereinbar. Das Konzept sieht für derartige Sonderfälle vor, dass entsprechende Betriebe im Einzelfall zugelassen werden können, wenn Ansiedlungsvorteile mögliche Nachteile überwiegen. Das von der Verwaltung zu dieser Frage beauftragte Büro GMA sieht zwar Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet; diese Auswirkungen werden aber nicht als erheblich eingestuft.<sup>10</sup> Insgesamt bewertet die GMA eine mögliche Ansiedlung von Globus positiv und sieht dadurch tendenziell positive Effekte auf den Arbeitsmarkt und eine beträchtliche Steigerung der Einzelhandelszentralität in Trier.

---

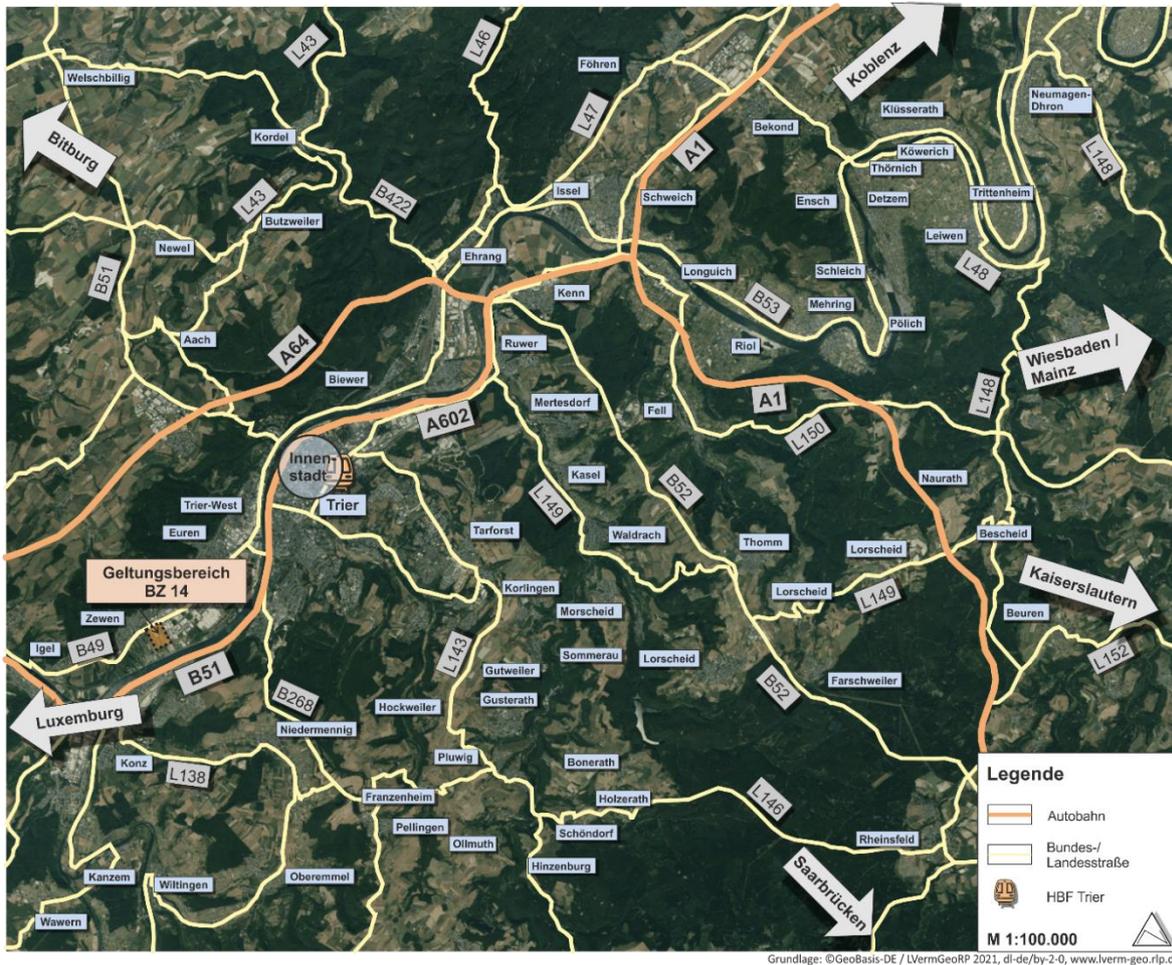
<sup>10</sup> Beschlussvorlage der Stadt Trier vom 26.05.2020.

## V. BESCHREIBUNG DER RAUM- UND SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN AUSGANGSLAGE

Die rheinland-pfälzische Stadt Trier liegt im Südwesten Deutschlands in der Weinregion Mosel und unmittelbar an der luxemburgischen Grenze. Sie ist mit ihren ca. 110.000 Einwohnern (2019) nach Mainz, Ludwigshafen am Rhein und Koblenz die viergrößte Stadt in Rheinland-Pfalz

Trier wird aus raumordnerischer Sicht als Oberzentrum eingeordnet. Von besonderer Bedeutung ist die Geschichte der Stadt. Trier wurde von den Römern gegründet und verfügt noch über einige gut erhaltene römische Baudenkmäler, wie die Porta Nigra, die Reste römischer Badehäuser, ein Amphitheater nahe dem Stadtzentrum sowie eine Steinbrücke über der Mosel. Zahlreiche katholische Kirchen, unter anderem der Trierer Dom, prägen das Stadtbild.

**Abbildung 11: Räumliche Einordnung und verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandortes „Ansiedlung Globus“ (Eigene Darstellung)**



Quelle: Geoportal RLP.

Trier ist verkehrsgünstig am Fernstraßennetz der A 1, A 64 und A 602 gelegen, das im Osten an die Bundesstraße B 53 und im Westen an die Bundesstraße B 51 anschließt. In westlicher Richtung liegt die Stadt Luxemburg, welche innerhalb von ca. 50 km (Entfernung) und ca. 44 Autominuten zu erreichen ist. In nordwestlicher Richtung liegt Bitburg (ca. 30 km Entfernung und ca. 29 Autominuten), in nordöstlicher Richtung das Oberzentrum Koblenz (ca. 130 km Entfernung und ca. 90 Autominuten) und in östlicher Richtung das Oberzentrum Mainz (ca. 157 km Entfernung und ca. 120 Autominuten). Das Oberzentrum Kaiserslautern ist in ca. 117 km Entfernung und ca. 80 Autominuten zu erreichen. Und das im Süden gelegene Oberzentrum Saarbrücken ist in ca. 100 km Entfernung und ca. 60 Autominuten zu erreichen.

Über den Hauptbahnhof ist die Stadt Trier an die Regionalexpress- und Regionalbahnverbindungen von / nach Koblenz (Moselstrecke), Luxemburg, Saarbrücken (Saarstrecke), Köln (Eifelstrecke über Gerolstein) und Mannheim angebunden. Außerdem stehen Regionalbahnverbindungen von / nach Perl (Obermoselstrecke und an Wochenenden als Regionalexpress von / nach Metz (Frankreich) zur Verfügung. Weitere Regionalbahnhaltepunkte in Trier befinden sich in den Stadtteilen Quint, Ehrang-Ort, Ehrang, Pfalzel und Trier-Süd.

Den innerstädtischen Verkehr und darüber hinaus bedient der Verkehrsverbund Region Trier und wird von der SWT Stadtwerke Trier Verkehrs GmbH betrieben. Circa 45.000 Fahrgäste nutzen an einem normalen Werktag das Angebot. Die SWT-Nahverkehrsflotte umfasst über 70 Busse, mit denen die rund 130 Busfahrer jährlich rund fünf Millionen Kilometer auf ihrem gut 520 Kilometer langen Streckennetz zurücklegen. Neben dem Stadtgebiet Trier werden auch Teile der Verbandsgemeinden Ruwer und Kell sowie die Ortschaften Igel, Langsur, Mesenich und Metzdorf bedient.

Dem Oberzentrum Trier werden die Gemeindefunktionen „Gewerbe“, „Wohnen“ und „Freizeit/Erholung“ zugeordnet. Die Raumstruktur im Bereich des Planungsgebietes ist überwiegend durch die Funktion Gewerbe (Versorgung) (östlich) und Wohnen (westlich) geprägt (vgl. I2 RROP Region Trier Entwurf 2014).

## **VI. BESCHREIBUNG DER VORHABENBEDINGTEN BEEINFLUSSUNG DER RAUM- UND SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN ENTWICKLUNG DES GEBIETES SOWIE BESCHREIBUNG DER SONSTIGEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGS- UND INFRASTRUKTUR**

### **1 Flächenverbrauch**

Die Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Trier 2030 als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, sind größtenteils durch landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Ein kleiner Teilbereich wird in Form eines Verkaufsstandes von einem ansässigen Landwirt genutzt. Zudem verläuft am nördlichen Rand des Gebiets ein Gebüschstreifen, welcher sich östlich des Gebiets in Nord-Süd Richtung parallel zur Alten Monaiser Straße fortsetzt.

Das Ansiedlungsvorhaben Globus SB-Warenhaus umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha. Im Bebauungsplan wird voraussichtlich eine Grundflächenzahl von 0,9 für die Sondergebietsfläche festgesetzt. Dementsprechend ist von einer maximalen Versiegelung von 4,77 ha auszugehen. Eine Umweltverträglichkeitsstudie ist durchzuführen (vgl. Kap. VII).

### **2 Verkehrliche Auswirkungen**

Zur Ermittlung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>11</sup> erstellt.

Die Erschließung des Globus-Parkplatzes erfolgt über den Knotenpunkt „B 49 / Im Siebenborn“, der hierfür umgestaltet werden muss (vgl. Kap. II. 4) und um die Zufahrt des Globus-Markts erweitert werden muss. Die anderen gewerblichen Nutzungen werden über die Alte Monaiser Straße erschlossen.

Die Kfz-Verkehrsmenge auf der B 49 beträgt im Prognose-Nullfall im Untersuchungsgebiet rund 20.000 Kfz/24h. Für die geplante Nutzung werden rund 6.500 zusätzliche Kfz-Fahrten auf dem geplanten Globus-Parkplatz und rund 1.100 Kfz-Fahrten für die sonstigen Nutzungen prognostiziert. Der höchste Zuwachs tritt auf der Luxemburger Straße mit bis zu 3.500 Kfz-Fahrten auf, gefolgt von der Konrad-Adenauer-Brücke mit rund 2.300 Kfz-Fahrten. Auf der B 49 in Richtung Luxemburg nimmt der Kfz-Verkehr um rund 700 Kfz-Fahrten zu.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes „Zewener Straße / Kantstraße / / Wasserbilliger Straße / Im Biest“ sowie der Anschlussknotenpunkte der Konrad-Adenauer-Brücke ist in einer

---

<sup>11</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH, 2021.

vereinfachten Betrachtung mit dem Verfahren nach dem HBS auch mit dem Neuverkehr der geplanten Nutzungen gegeben.

### 3 Arbeitsmarktauswirkungen

Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region sowie Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen

Bei der Beurteilung des Vorhabens sind die grundsätzlichen Zielsetzungen des RROP Region Trier zur Wirtschaftsstruktur und zur Arbeitsplatzentwicklung zu beachten (Kap.1.2 und 2.3 RROP Region Trier). So soll u. a. die Wirtschaftsstruktur der Region Trier durch die Erhaltung bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze weiter verbessert werden. Dabei ist eine räumliche Arbeitsplatzentwicklung und -verteilung zu fördern, die es den Erwerbstätigen in der Region ermöglicht, ihren Arbeitsplatz mit zumutbarem Zeitaufwand zu erreichen. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der angedachten Größenordnung kann zur Schaffung neuer sowie wohnortnaher Arbeitsplätze beitragen.

Analog zum Standort des Globus SB-Warenhauses in Koblenz-Bubenheim mit vergleichbarer Verkaufsfläche sollen auch am Standort in Trier-Zewen ca. 450 Arbeitsplätze entstehen, davon etwa 130-140 Vollzeitstellen, 300-310 Teilzeitstellen (alle sozialversicherungspflichtig) und 5-10 Stellen für Auszubildende und Studierende.<sup>12</sup>

Die Ansiedlung des Globus SB-Warenhauses kann zudem zu Synergieeffekten zugunsten der Trierer Innenstadt führen, die derzeit nicht weiter quantifiziert werden können. Es ist davon auszugehen, dass Teile der Kunden von Globus die Anreise nach Trier dazu nutzen, zusätzlich die Trierer Innenstadt und auch andere Einzelhandelsbetriebe entlang der Luxemburger Straße aufzusuchen.

Außerdem sind von der Ansiedlung des Globus SB-Warenhauses positive Sekundäreffekte zu erwarten, die derzeit weder quantifiziert noch weiter aufgeschlüsselt werden können. Es ist davon auszugehen, dass Handwerker und Dienstleister in der Region von der Ansiedlung des Globus SB-Warenhauses profitieren.

Zudem werden durch die Stadt Trier aufgrund der Gründung von zwei Globus-Gesellschaften am Standort (Grundstücksgesellschaft, Betriebsgesellschaft) zusätzliche Gewerbesteuererträge generiert.

Somit steht das Vorhaben in Einklang mit den regionalplanerischen Erfordernissen zur Wirtschaftsstruktur und zur Arbeitsplatzentwicklung.

---

<sup>12</sup> Fa. Globus, 2021.

#### 4 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Zur Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses am Standort „westlich Monaiser Straße“ im Stadtteil Zewen wurde eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses<sup>13</sup> der Fa. Globus am Standort Monaiser Straße<sup>14</sup> durchgeführt.

##### Einzugsgebiet / Marktgebiet

Zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des SB-Warenhauses der Fa. Globus in der Stadt Trier werden die wesentlichen Daten zur projektspezifischen Nachfragesituation dargestellt. Im Hinblick auf die Einordnung des Planvorhabens in die gesamtstädtischen Nachfragestrukturen geht die GMA<sup>15</sup> aktuell von einem einzelhandelsrelevanten Marktgebiet von Trier von rund 588.465 Einwohnern im Bundesgebiet sowie zusätzlich einem Potenzialraum Luxemburg mit rund 273.520 Einwohnern aus. Damit wird die regionale Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Trier deutlich.<sup>16</sup>

Zur Ermittlung des Einzugsgebietes, welches durch das geplante Globus SB-Warenhaus erschlossen werden kann, sind mehrere Kriterien wie die ausgewählten PKW-Fahrzeitzonen unter Berücksichtigung des Betriebstyps SB-Warenhaus, die Grenzlage zu Luxemburg oder Angaben zur räumlichen Kundenherkunft der Fa. Globus bei vergleichbaren Standorten in Grenzregionen herangezogen worden. Des Weiteren ist die Übernahme des real-Standortes in Wittlich durch die Firma Globus (Eröffnung voraussichtlich in 2022) zu berücksichtigen. Daraus resultieren gerade in nord-östlicher Richtung deutliche Überschneidungen der Marktgebiete des Planvorhabens in Trier sowie des Übernahme-Standortes der Fa. Globus in Wittlich. Zudem ist für die weiteren übrigen real-Märkte in Trier-Euren und in Kenn aktuell nur bekannt, dass diese Standorte aufgegeben werden. Zu etwaigen Nachnutzungskonzepten ist zum aktuellen Zeitpunkt nichts bekannt. Des Weiteren ist u.a. auf das SB-Warenhaus der Fa. Auchan in der Stadt Luxemburg mit ca. 13.000 qm VK zu verweisen, dass innerhalb des Einkaufszentrums Cloche d'Or verortet ist und in der Gesamtheit über eine regionale Marktausstrahlung verfügt.<sup>17</sup>

---

13 Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Non-Food I-Artikel sowie ein umfangreiches Non-Food II-Angebot führt.

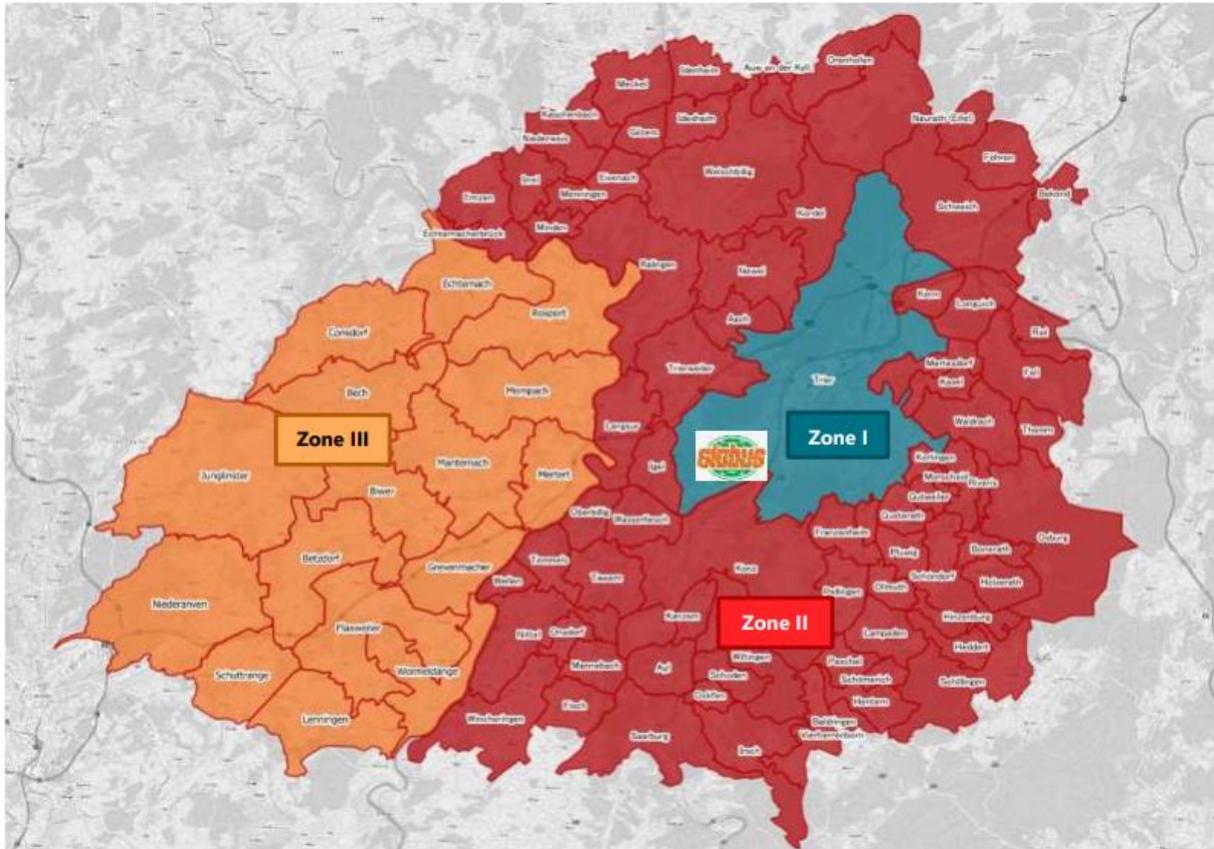
14 CIMA, Stuttgart, 2021.

15 GMA, Einzelhandelskonzept der Stadt Trier, 2020.

16 CIMA, Stuttgart, 2021.

17 Ebenda, 2021.

**Abbildung 12: Marktgebiet Globus SB-Warenhaus Trier**



Quelle: CIMA, 2021.

Über die abgegrenzten Marktzone hinaus ist nur von einer geringen Marktausstrahlung auszugehen. Hierbei ist auf die Standorte der Fa. Globus in Losheim am See sowie künftig in Wittlich zu verweisen, welche das Marktgebiet des Planvorhabens begrenzen.

Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

In Summe beläuft sich das Bevölkerungspotential innerhalb des Marktgebietes inkl. des Luxemburger Grenzgebietes auf ca. 280.000 EW.

**Abbildung 13: Bevölkerungspotential im Einzugsgebiet SB-Warenhaus Globus**

Zone	Einwohner
Stadt Trier (Zone I)	111.528 EW
Deutsches Umland (Zone II)	115.640 EW
Luxemburger Grenzgebiet (Zone III)	53.290 EW
<b>Summe</b>	<b>280.458 EW</b>

Quelle: CIMA, 2021.

Innerhalb der Stadt Trier beläuft sich das Kaufkraftpotential in Summe auf 577,7 Mio. €, wovon ca. 238,7 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Innerhalb der Zone II, welche weite Teile des Landkreises Trier-Saarburg umfasst beläuft sich das Kaufkraftpotential auf ca. 629,5 Mio. insgesamt bzw. ca. 260,1 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Auf den dem Marktgebiet zugerechneten Bereich auf Luxemburger Gemarkung entfallen ca. 521,3 Mio. € insgesamt bzw. ca. 265,4 Mio. € auf die Nahrungs- und Genussmittel.

**Abbildung 14: Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des Trierer Einzelhandels**

CIMA-Sortimente	Zone I:	Zone II:	Zone III:	Gesamt
	Stadt Trier	deutsches Umland	Grenzkommunen Luxemburg	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	(in Mio. €)	(in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	238,7	260,1	215,4	714,2
Gesundheit und Körperpflege <sup>22</sup>	46,5	50,7	42,0	139,2
übriger periodischer Bedarf	8,9	9,7	8,0	26,6
<b>Periodischer Bedarf insg.</b>	<b>294,1</b>	<b>320,4</b>	<b>265,4</b>	<b>879,9</b>
Bekleidung, Wäsche	53,9	58,7	48,6	161,1
Schuhe, Lederwaren	16,7	18,2	15,1	50,1
Bücher, Schreibwaren	10,4	11,4	9,4	31,2
Spielwaren, Hobbybedarf	7,0	7,7	6,3	21,0
Sportartikel, Fahrräder	21,1	23,0	19,0	63,1
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	50,1	54,6	45,2	150,0
Uhren, Schmuck	7,4	8,1	6,7	22,3
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	17,8	19,4	16,0	53,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	8,6	9,3	7,7	25,7
Einrichtungsbedarf	41,7	45,4	37,6	124,6
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	48,9	53,3	44,1	146,3
<b>Aperiodischer Bedarf insg.</b>	<b>283,6</b>	<b>309,1</b>	<b>255,9</b>	<b>848,7</b>
<b>SUMME</b>	<b>577,7</b>	<b>629,5</b>	<b>521,3</b>	<b>1728,6</b>

Quelle: CIMA, 2021.

### Umsatzprognose /Marktanteile

Es erfolgt eine nachfrageseitige Betrachtung der innerhalb des Marktgebiets erschließbaren Marktanteile. Basierend auf Faktoren wie der räumlichen Ausdehnung des Marktgebietes, der räumlichen Verteilung der Wettbewerbsstandorte sowie der vorhandenen Wettbewerbssituation mit betriebstypenähnlichen Anbietern wird die Umsatzerwartung für das Planvorhaben unter Berücksichtigung der zu erwartenden Marktanteile prognostiziert. Dabei wird berücksichtigt, dass die Globus SB-Warenhäuser grundsätzlich eine deutlich über vergleichbaren SB-Warenhäusern liegende Flächenproduktivität aufweisen.

**Abbildung 15: durch das Planvorhaben insgesamt erschließbare Marktanteile**

	Stadt Trier Zone I	dt. Umland Zone II	Grenzge- biet LUX Zone III	Marktge- biet gesamt
<b>Planvorhaben gesamt</b>				
Kaufkraft in Mio. €	577,7	629,5	521,1	1728,3
Marktanteil in %	5,6	2,1	1,5	3,1
Umsatzerwartung in Mio. €	32,1	13,2	7,9	53,2
<b>periodischer Bedarf</b>				
Kaufkraft in Mio. €	294,1	309,1	265,4	868,6
Marktanteil in %	8,5	3,5	2,5	4,9
Umsatzerwartung in Mio. €	25,0	10,8	6,6	42,4
<b>aperiodischer Bedarf</b>				
Kaufkraft in Mio. €	283,6	320,4	255,7	859,7
Marktanteil in %	2,5	0,75	0,5	1,3
Umsatzerwartung in Mio. €	7,1	2,4	1,3	10,8

Quelle: CIMA, 2021.

Neben der dargelegten Umsatzerwartung aus dem abgegrenzten Marktgebiet von 53,2 Mio. €, sind auch Umsätze von außerhalb des Marktgebietes sowohl aus Deutschland als auch aus Luxemburg anzunehmen. Auch die oberzentrale Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Trier (Hinweis auf hohe Einzelhandelszentralität und entsprechende Bedeutung als wesentliche Einzelhandelsdestination in der Region) kommt bei diesem Aspekt zum Tragen.

So werden in Teilen auch Innenstadtbesucher die Gelegenheit nutzen, um auf dem Weg ihren Versorgungseinkauf bei Globus zu tätigen. Besonders für Luxemburger Kunden stellt Globus aufgrund des Preisgefälles und der verkehrsgünstigen Lage eine neue, zusätzliche Einkaufsoption dar.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> CIMA, Stuttgart, 2021.

## Umsatzherkunft

Bei einer Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt sich, dass ein Umsatzanteil, von ca. 54 %, durch Kunden aus der Stadt Trier realisiert wird. Aufgrund der überdurchschnittlichen Marktausstrahlung der Fa. Globus beläuft sich der Umsatzanteil durch Kunden aus der Zone II (deutsches Umland) und dem grenznahen Raum in Luxemburg (Zone III) mit ca. 22 % bzw. ca. 13 % auf einem relativ hohen Niveau und wird zu einem verstärkten Kaufkraftzufluss aus diesen Gebieten in die Stadt Trier führen.

**Abbildung 16: Umsatzherkunft des Planvorhabens Globus SB-Warenhaus (inkl. Mall)**

Marktzone	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteil in %
Stadt Trier (Zone I)	32,1	53,7%
dt. Umland (Zone II)	13,2	22,1%
Lux. Grenzgebiet (Zone III)	7,9	13,2%
<b>Marktgebiet gesamt</b>	<b>53,2</b>	<b>89,0%</b>
Streuumsätze aus dem übrigen Deutschland	3,0	5,0%
Streuumsätze aus dem übrigen Luxemburg	3,6	6,0%
<b>Streuumsätze von außerhalb des Marktgebietes insgesamt</b>	<b>6,6</b>	<b>11,0%</b>
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>59,8</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: CIMA, 2021.

## Bestimmung der umverteilungswirksamen Umsätze

Nachdem mit dem Marktanteilskonzept ermittelt wurde, welche Umsatzleistung innerhalb des abgegrenzten Marktgebietes durch das SB-Warenhaus realisiert werden kann, ist in einem nächsten Schritt im Zuge einer Auswirkungsanalyse zu betrachten, in welchem Maße, die durch das neu in den Markt eintretende SB-Warenhaus induzierten Umverteilungen gegenüber dem Wettbewerb bzw. den Bestandsbetrieben wirken.

**Abbildung 19: Umverteilungswirksamer Umsatz insgesamt innerhalb des Plangebietes**

Umsatzleistung des Globus-Marktes gesamt	59,8 Mio. €
Abzgl. Streuumsätze von außerhalb des Marktgebietes	6,6 Mio. €
Umsatzerwartung Marktgebiet	53,2 Mio. €
Abzgl. Rückholeffekte Losheim am See	3,2 Mio. €
<b>Umverteilungswirksamer Umsatz innerhalb des Marktgebietes</b>	<b>50,0 Mio. €</b>

Quelle: CIMA, 2021.

Der Umsatz von ca. 50 Mio. € ist damit gegenüber den Bestandsbetrieben innerhalb des abgegrenzten Marktgebietes umverteilungsrelevant. Da die Güter des periodischen Bedarfs mit ca. 80 % Umsatzanteil am Gesamtumsatz den eindeutigen Angebotsschwerpunkt des SB-Warenhauses darstellen, beläuft sich der umverteilungsrelevante Umsatz bei den Gütern des periodischen Bedarfsbereiches auf ca. 40,0 Mio. € bzw. für den aperiodischen Bedarf auf ca. 10,0 Mio. €.<sup>19</sup>

### Auswirkungsanalyse

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen unter Zugrundelegung der prognostizierten Umsatzleistung des Planvorhabens untersucht worden. Ziel war es, die möglichen Auswirkungen bei Markteintritt des SB-Warenhauses auf die Angebotsstrukturen in der Stadt Trier sowie in den der Kommunen der Marktzone II und III zu prognostizieren.

---

<sup>19</sup> CIMA, Stuttgart, 2021.

**Abbildung 17: Umsatzumverteilungen in der Stadt Trier nach Standortlagen (bezogen auf die periodischen Güter)**

Standortlagen	Ist Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
<b>Altstadt + Ergänzungslagen</b>	<b>108,1</b>	<b>2,0</b>	<b>1,85%</b>
<b>Nebenzentren</b>			
Tarforst	17,5	0,8	4,57
Trier West	14,0	1,3	9,29
Feyen	15,6	1,0	6,41
Ehrang	8,7	0,3	3,45
<b>Nebenzentren insgesamt</b>	<b>55,8</b>	<b>3,4</b>	<b>6,09</b>
<b>Nahversorgungszentren</b>			
Trier-Süd	15,4	1,0	6,49
Heiligkreuz	15,7	0,3	1,91
Euren	7,5	0,6	8,00
Kürenz	**	**	**
Petrisberg	17,5	0,7	4,00
<b>Nahversorgungszentren insgesamt</b>	<b>56,1</b>	<b>2,6</b>	<b>4,63</b>
<b>Summe ZVBs</b>	<b>220,0</b>	<b>8,0</b>	<b>3,63</b>
<b>Sonstige integrierte Standortlagen</b>			
Gartenfeld	3,3	< 0,1	
Olewig	0,4	< 0,1	
Mariahof	0,6	< 0,1	
Ruwer	1,4	< 0,1	
Pfalzel	4,2	< 0,1	
Zewen	1,3	< 0,1	
<b>Sonstige integrierte Standortlagen insgesamt</b>	<b>11,2</b>	<b>0,3</b>	<b>2,68%</b>
<b>Sonder-/Ergänzungsstandorte</b>			
Trier West	33,9	4,0	11,80
Euren Zewen	13,1	4,6	35,11
Euren Pi-Park	1,5	0,1	6,67
Trier Nord-Castelforte	45,9	3,7	8,06
Trier Nord-Metternichstraße	0,3	0	0,00
Maximim	12	0,4	3,33
<b>Sonder-/Ergänzungsstandorte insgesamt</b>	<b>106,7</b>	<b>12,8</b>	<b>12,00</b>
<b>Restliches Stadtgebiet</b>	<b>50,2</b>	<b>2,9</b>	<b>5,78</b>
<b>Gesamtstadt Trier</b>	<b>388,1</b>	<b>24,0</b>	<b>6,18</b>

Quelle: CIMA, 2021.

Zunächst ist festzuhalten, dass der ganz überwiegende Umsatzschwerpunkt das SB-Warenhauses, inkl. der vorgelagerten Mall, auf den Sortimenten des periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) liegt.

Aufgrund der betrieblichen Besonderheiten der Fa. Globus (Angebotsschwerpunkt beim periodischen Bedarf) und der räumlichen Verteilung der wesentlichen Wettbewerbsbetriebe – in Verbindung mit den vorhandenen Stärken - ist **keine nachhaltige Gefährdung der Funktionalität der Altstadt Trier als Einkaufsinnenstadt zu erwarten.**

Die vorgesehenen Randsortimente, welche eine Ergänzungsfunktion innerhalb des Betriebstyps SB-Warenhaus darstellen und einen nicht unerheblichen Beitrag zur Gesamtattraktivität des Betriebstyps leisten, sind gemäß den zugeleiteten Informationen der Fa. Globus überwiegend den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Dazu gehören auch die innenstadtprägenden Sortimente, wie z.B. Bekleidung, Schuhe, und Spiel- und Schreibwaren. Aus diesem Grund ist es zum Schutze der Trierer Innenstadt von besonderer Wichtigkeit zu prüfen, welche Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Mit der Betriebsaufgabe des Kaufhauses der Fa. Karstadt ist ein wesentlicher Anbieter der zentrenrelevanten Randsortimente des geplanten SB-Warenhauses aus der Einzelhandelslandschaft in der Stadt Trier ausgeschieden. Die daraus entstandenen Umsatzpotentiale sind zum einen durch die Bestandsbetriebe in der Innenstadt (Hinweis auf Galeria Kaufhof Warenhäuser), durch die Betriebe im sonstigen Stadtgebiet und den angrenzenden Kommunen (im weitesten Sinne die mit dem Planvorhaben systemgleichen Betriebstypen sowie entsprechende Fachmarktstandorte) sowie, insbesondere im Zuge der anhaltenden Corona-Pandemie, durch den Onlinehandel gebunden. Die durch das Planvorhaben SB-Warenhaus, inkl. vorgelagerter Mall, zu erwartenden rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den Bestandsbetrieben innerhalb des ZVB Altstadt, inkl. Cityergänzungslagen, belaufen sich im Segment Persönlicher Bedarf, Medien/Technik sowie Spiel, Sport, Hobby auf unter 5 % und bewegen sich damit auf einem vergleichswisen niedrigen Niveau. Die höchsten rechnerischen Umverteilungsquoten ergeben sich beim Sortiment GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf. Die innerstädtische Umverteilungsquote beträgt ca. 5,3 %, wobei festzuhalten ist, dass gegenüber den betriebstypenähnlichen Anbietern sowie den Betriebstypen, die das Sortiment GPK/Hausrat ebenfalls im Randsortiment anbieten, eine erhöhte Betroffenheit vorliegt. Diese Betriebe (u.a. Fa. Kaufland, Fa. real) sind in der Stadt Trier mit Ausnahme des Kauflandstandortes im Alleencenter außerhalb der Innenstadt verortet. Zudem wird in den genannten Betriebstypen das Sortiment ebenfalls als Rand- und Ergänzungssortiment und damit in Relation zur Gesamtverkaufsfläche auf untergeordneter Verkaufsfläche angeboten.

Aus gutachterlicher Sicht ist **nicht davon auszugehen, dass die Randsortimente im Speziellen auf die Trierer Innenstadt negative Auswirkungen entfalten werden**. Vielmehr dienen die im CIMA-Gutachten genannten Sortimente vornehmlich als Ergänzungssortimente zum eigentlichen nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment.<sup>20</sup>

## 5 Sonstige erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Siedlungs- und Infrastrukturen

Neben den einzelhandelsrelevanten und den verkehrlichen Auswirkungen sind auch die Gewerbelärmeinwirkungen und Verkehrslärmverhältnisse an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets zu untersuchen und zu beurteilen.

Auf der Ebene der Raumordnung sind Aussagen zur schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens auf überörtlicher Ebene erforderlich. Bezogen auf die überörtliche Ebene können sich schalltechnisch relevante Auswirkungen des Vorhabens durch planbedingte Verkehrszunahmen auf bestehenden Straßen in der weiteren Umgebung des Plangebiets ergeben.

In der Verkehrslärmuntersuchung werden die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse an bestehender störempfindlicher Bebauung in der Umgebung des Plangebiets durch Vergleich der Verkehrslärmeinwirkungen im Prognose-Nullfall (ohne Planung) und im Prognose-Planfall (nach Verwirklichung der Planung) ermittelt. Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse an bestehenden Straßen erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV zur Wesentlichkeit von Verkehrslärmpegelerhöhungen.

Am Tag sind durch den vorhabenbedingten Zusatzverkehr an den bestehenden Wohngebäuden entlang der B 49 Wasserbilliger Straße westlich Einmündung der Straße Im Biest keine Verkehrslärmpegelerhöhungen zu erwarten. An bestehenden Wohngebäuden entlang der B 49 Zewener Straße zwischen den Einmündungen der Straße Im Biest und Im Siebenborn sind am Tag rechnerisch Verkehrslärmpegelerhöhungen um 0,1 dB(A) zu erwarten. An mehreren von Verkehrslärmpegelerhöhungen betroffenen Gebäuden wird im Prognose-Planfall der Schwellenwert von 70 dB(A) am Tag überschritten. Im Nachtzeitraum sind durch den vorhabenbedingten Zusatzverkehr an den bestehenden Wohngebäuden entlang der B 49 Wasserbilliger Straße westlich Einmündung der Straße Im Biest und entlang der B 49 Zewener Straße zwischen den Einmündungen der Straße Im Biest und Im Siebenborn rechnerisch Verkehrslärmpegelerhöhungen um 0,1 dB(A) zu erwarten. An einem Großteil der von Verkehrslärmpegelerhöhungen betroffenen Gebäuden wird im Prognose-Planfall der Schwellenwert von 60 dB(A) in der Nacht überschritten. In Anlehnung an die Beurteilungskriterien der

---

<sup>20</sup> CIMA, Stuttgart, 2021.

16. BImSchV sind die durch die Planung zu erwartenden rechnerischen Verkehrslärmpegelerhöhungen von 0,1 dB(A) an den Wohngebäuden, an denen im Planfall die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erreicht oder überschritten werden, als wesentlich zu beurteilen. Für die im Planfall von Verkehrslärmeinwirkungen von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht betroffenen Wohngebäude an den o.g. Straßenabschnitten hat der Plangeber im weiteren Planverfahren (Bebauungsplanverfahren) zu prüfen, ob die planbedingten Pegelerhöhungen zumutbar sind. Bei dieser Prüfung sind insbesondere die bestehenden Verkehrslärmverhältnisse und Möglichkeiten zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der bestehenden Gebäude zu berücksichtigen. Eine abwägende Prüfung im Bebauungsplanverfahren ist aus fachgutachterlicher Sicht vertretbar und kann zu dem Ergebnis kommen, dass die rechnerisch marginalen Verkehrslärmpegelerhöhungen von 0,1 dB(A) – die für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar sind – als zumutbar zu werten sind, wenn wohnverträgliche Innenpegel sichergestellt werden.

Die Beurteilung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch die zu erwartenden Betriebsvorgänge des SB-Warenhauses erfolgt nach den Regelungen der TA Lärm.

Am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) werden an den nächstgelegenen Immissionsorten entlang der Zewener Straße Gewerbelärmbeurteilungsepegel von bis zu 49 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

An den Immissionsorten entlang der Straße Im Biest werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 42 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) wird eingehalten.

Die prognostizierte Gewerbelärmzusatzbelastung unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) und ist damit nach den Regelungen unter Punkt. 3.2.1. TA Lärm als nicht relevant zu beurteilen.

In der ungünstigsten Nachtstunde (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) werden Gewerbelärmbeurteilungsepegel von bis zu 37 dB(A) an den nächstgelegenen Immissionsorten entlang der Zewener Straße berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

An den Immissionsorten entlang der Straße Im Biest werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 35 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) wird um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Sonstige erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Siedlungs- und Infrastrukturen sind nicht zu erwarten.

## **6 Zusammenfassende Bewertung des Planvorhabens bezüglich der Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels vereinbar ist.

Die vom Vorhaben betroffenen landes- die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze sind bereits in den Kap. IV 1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und IV 2 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier aufgeführt.

Die Ziele, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind, werden wie folgt bewertet:

### **LEP IV Z 57 Zentralitätsgebot**

Das Zentralitätsgebot ist erfüllt.

Die Stadt Trier ist im LEP IV Rheinland-Pfalz als Oberzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung des SB-Warenhauses der Fa. Globus als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist damit in der Stadt Trier zulässig.

Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

### **LEP IV Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot**

Das Integrationsgebot ist verletzt.

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).*

Derzeit wird der Planstandort in Trier-Zewen landwirtschaftlich genutzt. Das direkte Standortumfeld ist durch verschiedene gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Osten grenzt ein großräumiges Gewerbegebiet mit überwiegend gewerblichen und KfZ-affinen Handelsnutzungen sowie Großhandelsnutzungen an. Im Norden erstreckt sich bis in Höhe des Planstandorts ein Gebiet mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen, deren Angebotsschwerpunkt teils auf den Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereiches (u.a. Poco Einrichtungsmarkt, Möbel Ehrmann), teils des mittelfristigen Bedarfsbereichs liegt (Baby-One). Der Planstandort ist von der westlich angrenzenden Wohnbebauung an der Zewener Straße fußläufig erreichbar und geeignet, einen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Zewen zu leisten.

In Anbetracht der verkehrsgünstigen Lage handelt es sich vorrangig um einen PKW-orientierten Standort. Für einen Teil der Wohnbevölkerung des Ortskerns von Zewen ist der Standort als fußläufig erreichbar zu bewerten. Ein ÖPNV-Anschluss ist über eine Bushaltestelle im Standortumfeld gegeben. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept-

tes bzw. im Flächennutzungsplan der Stadt Trier wurde für den Planstandort keine städtebaulich-funktionale Einordnung entsprechend dem Standortkonzept vorgenommen, wobei ein kleiner Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes an der Zewener Straße im Flächennutzungsplan als zentraler Versorgungsbereich (NVE-Stadtteillage mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten) zur Verbesserung der Nahversorgung des bislang nur rudimentär versorgten Stadtteils Zewen dargestellt ist. Vom Gebietscharakter wird der Planstandort als „Sonderstandort“ gemäß Einzelhandelskonzept eingestuft. Aufgrund der überörtlichen Bedeutung dieses Vorhabens ist ein Raumordnungsverfahren erforderlich. Da der Standort im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, ist zudem ein Zielabweichungsverfahren notwendig.<sup>21</sup>

Aufgrund der gegebenen Raumbedeutsamkeit des Vorhabens sowie der Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot ist ein Zielabweichungsverfahren vom Ziel 58 des LEP IV erforderlich.

#### **LEP IV      Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot**

Die vorgelegte Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse weist nach, dass das Nichtbeeinträchtigungsgebot bei einer Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in Trier-Zewen nicht verletzt wird.

*Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot).*

In der gängigen Rechtsprechung werden als Anhaltswerte für nachteilige oder schädliche Umsatzumverteilungsquoten ab ca. 10 % bei den zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten und ab ca. 20 % bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten genannt, jeweils bezogen auf das vorhabensspezifische Sortiment. Diese Anhaltswerte geben allerdings nur eine erste Orientierung. Maßgeblich sind zuletzt mögliche städtebauliche Funktionsverluste, die bei „schwachen“ Standorten, die u.a. schon von Trading-Down-Effekten geprägt werden, im Einzelfall auch bei geringeren Umsatzumverteilungsquoten eintreten können. Gerade für die Innenstadt von Trier hat die Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses der Fa. Globus von CIMA sowie das GMA-Einzelhandelskonzept hierfür keine Hinweise gegeben. Den Prognosen zu den Umsatzumverteilungsprozessen wurde ein realitätsnahes worst-case-Szenario zu Grunde gelegt. In den Modellrechnungen in Kapitel 8 wurden die Umsatzumverteilungsquoten für die Gesamtstadt Trier sowie für die verschiedenen Standortlagen innerhalb des Stadtgebietes ermittelt. Auf gesamtstädtische Ebene

---

<sup>21</sup> CIMA, Stuttgart, 2021.

bewegt sich die Umsatzumverteilungsquote im periodischen Bedarf als eindeutigem Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens auf ca. 6,18 %. Hinsichtlich der lagebezogenen Betrachtung sind eine detaillierte Analyse und Bewertung durchgeführt worden.

#### **LEP IV      Z 61 Agglomerationsverbot**

*Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.*

Da es sich beim geplanten SB-Warenhaus der Fa. Globus um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist der Standort des SB-Warenhauses als SO-Gebiet auszuweisen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist darüber hinaus sicherzustellen, dass keine Agglomerationseffekte, z.B. durch die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte bzw. durch sonstige Anbieter mit einem sortimentsschwerpunkt auf den zentrenrelevanten Sortimenten, entstehen. <sup>22</sup>

Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

---

<sup>22</sup> CIMA, Stuttgart, 2021.

## VII. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG / UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 1 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Im Stadtteil Trier Zewen ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans die Ansiedlung eines Globus Warenhauses geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,5 ha und liegt zwischen der B49/Zewener Straße und der Alten Monaiser Straße. Auf einer Teilfläche von ca. 5,7 ha soll die Nutzung als Sondergebiet „Großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe“ für die Fa. Globus festgesetzt werden. Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren wird für das Sondergebiet ein Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

#### Abbildung 18: Lage und Luftbild des Plangebiets in Trier



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2020>.

Für das Raumordnungsverfahren ist nach § 6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. V. m. § 17 Abs. 8 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung orientiert sich methodisch an der Anlage 1 zum BauGB und umfasst die Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen der Planung auf

- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche,
- Wasser,
- Klima/Luft,
- Landschafts-, Ortsbild und Erholung,

- Menschen, einschließl. der menschlichen Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt,
- Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen.

In der Umweltverträglichkeitsprüfung sollen die Folgen der Planung für die oben genannten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt werden und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen aufgezeigt werden.<sup>23</sup>

## 2 Ziele des Umweltschutzes

### 2.1 Planungsrelevante Fachgesetze

Die folgenden Fachgesetze, Pläne und Programme sind in besonderem Maße für die Umweltverträglichkeitsprüfung relevant:

- BauGB, insbes. § 1(6), § 1a, § 2a, § 202
- UVPG
- BNatSchG, insbes. § 2(1), §§ 14, 15, 30, 44 u. 45
- LNatSchG, insbes. §§ 6 – 9, 15, 17, 18 u. 22
- BBodSchG, insbes. § 2(3) und BBodSchV
- LBodSchG
- WHG, insbes. §1
- BImSchG mit 4. BImSchV (TA Luft)
- 16. BImSchV (TA Lärm) und Beiblatt 1 zur DIN 18005
- DSchG
- LWaldG
- Landschaftsplan
- Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (2008)
- Regionaler Raumordnungsplan Region Trier (ROP) (1985)
- Regionaler Raumordnungsplan Region Trier Neuaufstellung (ROPneu) (Entwurf 2014)

### 2.2 Überörtliche Planungen

Trier (und somit das Plangebiet) ist gem. dem **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008)** ein oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt. Das Plangebiet liegt in landesweit bedeutsamen Bereichen für die Landschaft, für Erholung und Tourismus und in bzw. abgrenzend an bedeutsamen Bereichen den Hochwasserschutz (aufgrund des groben Maßstabs des LEP IV, ca. 1:200.000, nicht eindeutig erkennbar).

---

<sup>23</sup> BGHPlan, 2021.

Gemäß dem rechtskräftigen **regionalen Raumordnungsplan Trier (ROP 1985)** liegt das Plangebiet in einem Industrie- und Gewerbegebiet. Laut dem aktuellen Entwurf des **regionalen Raumordnungsplans Trier (ROPneu Entwurf 2014)** liegt das Plangebiet nur noch im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz sowie Erholung und Tourismus. Die hierdurch betroffenen Umweltziele der Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung sind in der nachfolgenden Tabelle stichwortartig aufgeführt:

**Tabelle 1: Von der Planung betroffene Umweltziele der Ziele (Z) und Grundsätze (G) des ROPneu (Entwurf 2014).**

Bezeichnung / Nr. im ROP neu  Z = Ziel G = Grundsatz	<b>Umweltziele lt. ROPneu (Entwurf 2014)</b>
<b>Grundwasserschutz, Oberflächengewässer, Hochwasserschutz</b>	
<b>Z 108</b>	Dauerhafte Sicherung eines funktionsfähigen <b>Grundwasserhaushalts</b>
<b>G 109</b>	Sicherung und Entwicklung intakter Grundwasserkörper / Berücksichtigung der <b>Bewirtschaftungspläne</b> gem. EG-WRRL
<b>G 110</b>	Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz
<b>Z 111</b>	Innerhalb der <b>Vorranggebiete</b> hat die Sicherung der Grundwasservorkommen Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.
<b>G 112</b>	Bei allen Planungen in den <b>Vorbehaltsgebieten</b> ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.
<b>G 113</b>	<b>Brauchwasserbedarf</b> soll über eine verstärkte Nutzung von Regenwasser, Oberflächenwasser und über eine Mehrfachnutzung von Wasser gedeckt werden.
<b>Z 114</b>	Sicherung der natürlichen und naturnahen <b>Oberflächengewässer</b> ; naturnahen Zustand für alle anderen Oberflächengewässer anstreben; keine Verschlechterung des Gewässerzustands; bei allen Planungen darauf achten, dass die Möglichkeiten zur Verbesserung nicht eingeschränkt werden.
<b>Z 115</b>	Erhaltung / Wiederherstellung ausreichend breiter <b>Gewässerrandstreifen</b> und funktionsfähiger Auen
<b>G 116</b>	Bei allen Planungen verstärkte Berücksichtigung der natürlichen Rückhaltung und gefahrlosen Ableitung von <b>Hochwasser</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihaltung / Wiederherstellung der Fließgewässer und ihrer Auen für einen schadlosen Wasserabfluss</li> <li>• Reduzierung von Hochwasserspitzen durch vorbeugende Maßnahmen in der Fläche</li> <li>• Minderung des Schadenspotenzials in überschwemmungsgefährdeten Bereichen durch geeignetes Flächenmanagement</li> </ul>
<b>Z 118</b>	<b>Vorranggebiete für den Hochwasserschutz</b> sind von allen Nutzungen freizuhalten, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigen, zu Retentionsraumverlusten führen oder das Schadensrisiko erhöhen.

<b>G 119</b>	In den <b>Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz</b> sollen die Belange eines vorbeugenden Hochwasserschutzes bei allen raumbedeutsamen Planungen besonders berücksichtigt werden. Alle Vorhaben, die zu Retentionsraumverlusten oder zu einer Erhöhung des Schadenspotenzials führen können, sollen vermieden werden.
<b>Freizeit, Erholung, Tourismus</b>	
<b>G 162</b>	Festlegung von <b>Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus</b> : ➤ Landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus soll erhalten bleiben
<b>G 163</b>	Sicherung und Entwicklung der Bedarfsräume für die <b>örtliche Naherholung</b> in ihrer Bedeutung für die freiraumbezogene Erholung
<b>G 164</b>	Ausbau prädikatisierter <b>Wander- und Radwanderwege</b>
<b>Z 166</b>	Aus- und Neubau von großflächigen <b>Freizeiteinrichtungen</b> sind sorgfältigen Standortprüfungen zu unterziehen; Voraussetzung = Ausweisung in der Bauleitplanung

### 2.3 Planungsrelevante Fachplanungen und informelle Planungen

Der aktuelle **Flächennutzungsplan der Stadt Trier** (2019) stellt das Plangebiet vollständig als Gewerbefläche und Hochwasser-Risikogebiet dar.



**Abbildung 20: Auszug aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Trier (2010) mit ungefährender Lage des Plangebiets (rot).**

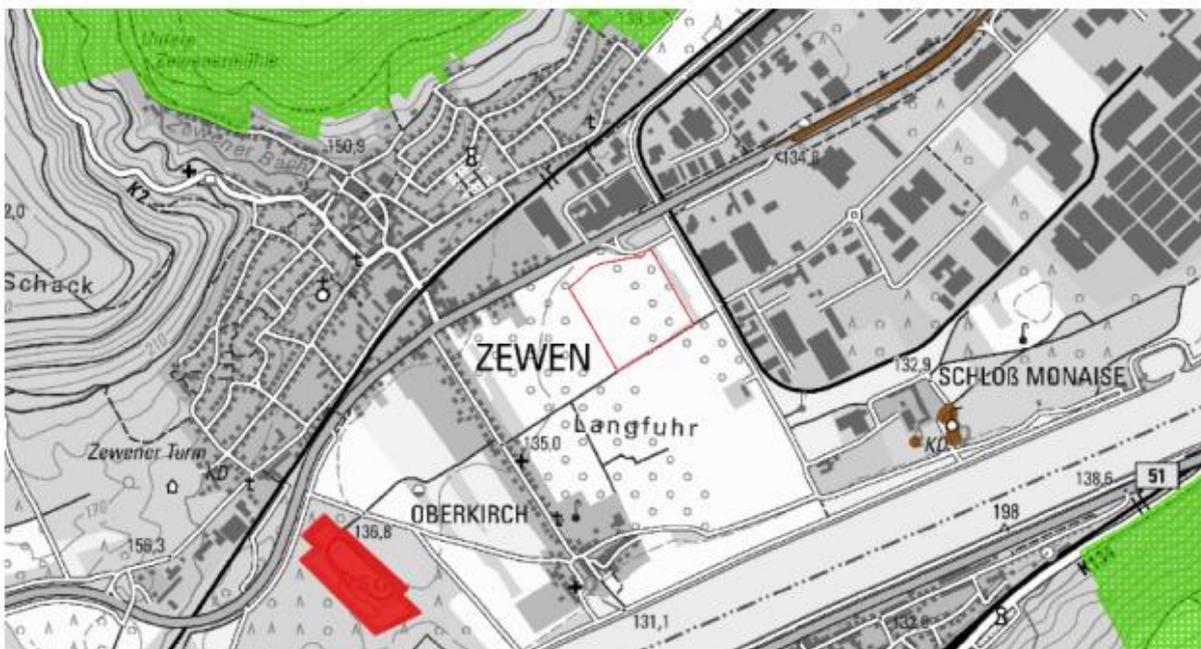


Als weitere zu berücksichtigenden Planungen ist v.a. ein Stadtklimagutachten zur bioklimatischen und lufthygienischen Situation in der Stadt Trier (GEO-NET 2009) hervorzuheben.

Von der Planung sind zudem keine **Schutzgebiete** mit Regelungsgehalt für Arten und Biotope und den Wasserhaushalt betroffen.

Ca. 770 m südwestlich des Gebiets liegt das Naturschutzgebiet „Kiesgrube bei Oberkirch“ (NSG-7211-052). Das Landschaftsschutzgebiet „Meulenzwald und Stadtwald Trier“ (07-LSG-72-2) liegt etwa 500 m nördlich des Plangebiets, das Landschaftsschutzverordnung zum Schutze von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Regierungsbezirk Trier“ (07-LSG-72-3) etwa 1 km östlich/südöstlich.<sup>24</sup>

**Abbildung 21: Landschaftsschutzgebiete (grün), Naturschutzgebiete (flächig rot) und Naturdenkmäler in der Umgebung des Plangebiets (rot umrandet)**



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2020>.

<sup>24</sup> BGHPlan, 2021.

### 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Zustand, Beeinträchtigungen, Kompensation

#### 3.1 Schutzgut Fläche und Boden

##### Gesetzliche Grundlagen

<p>§ 1a BauGB</p>	<p><i>"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Möglichkeiten [...] durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung [sind] zu nutzen [...] Bodenversiegelungen [sind] auf das notwendige Maß zu begrenzen."</i></p>
<p>§ 1 BBodSch G</p>	<p>Es ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens benannt. <i>"Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässer- verunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."</i></p>
<p>§ 1 (3) Nr.1+2 BNatSch G</p>	<p>In §1(3) Nr.1+2 des Bundesnaturschutzgesetzes ist benannt: <i>„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,</i></li> <li><i>2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“</i></li> </ol>
<p>§ 2 LBodSch G</p>	<p><i>„Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes, dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,</i></li> <li><i>2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,</i></li> <li><i>3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,</i></li> </ol>

*4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.“*

### **Zustand, Bewertung, Schutzbedürftigkeit**

Das Sondergebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen auf einem Standort mit potenzieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden. Hier sind als Böden aus fluviatilen Sedimenten Vegen aus Auensand und Auenlehm zu erwarten. Die Böden im Gebiet weisen ein hohes bis sehr hohes Ertragspotenzial auf (LGB RLP). Die HpnV an dem Standort ist ein Stieleichen-Hainbuchenwald frischer Standorte (LfU RLP).

Das Sondergebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential (lokal hohes Radonpotential  $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Der LP Trier (2010) stellt als Entwicklungsziel der Offenlandflächen im Gebiet die Sicherung als Produktionsfläche für die Landwirtschaft und den Erhalt von Böden mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial dar.

### **Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird das Gebiet großflächig versiegelt und aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Bzgl. des Schutzguts Boden besteht ein hohes Konfliktpotenzial mit der Planung.

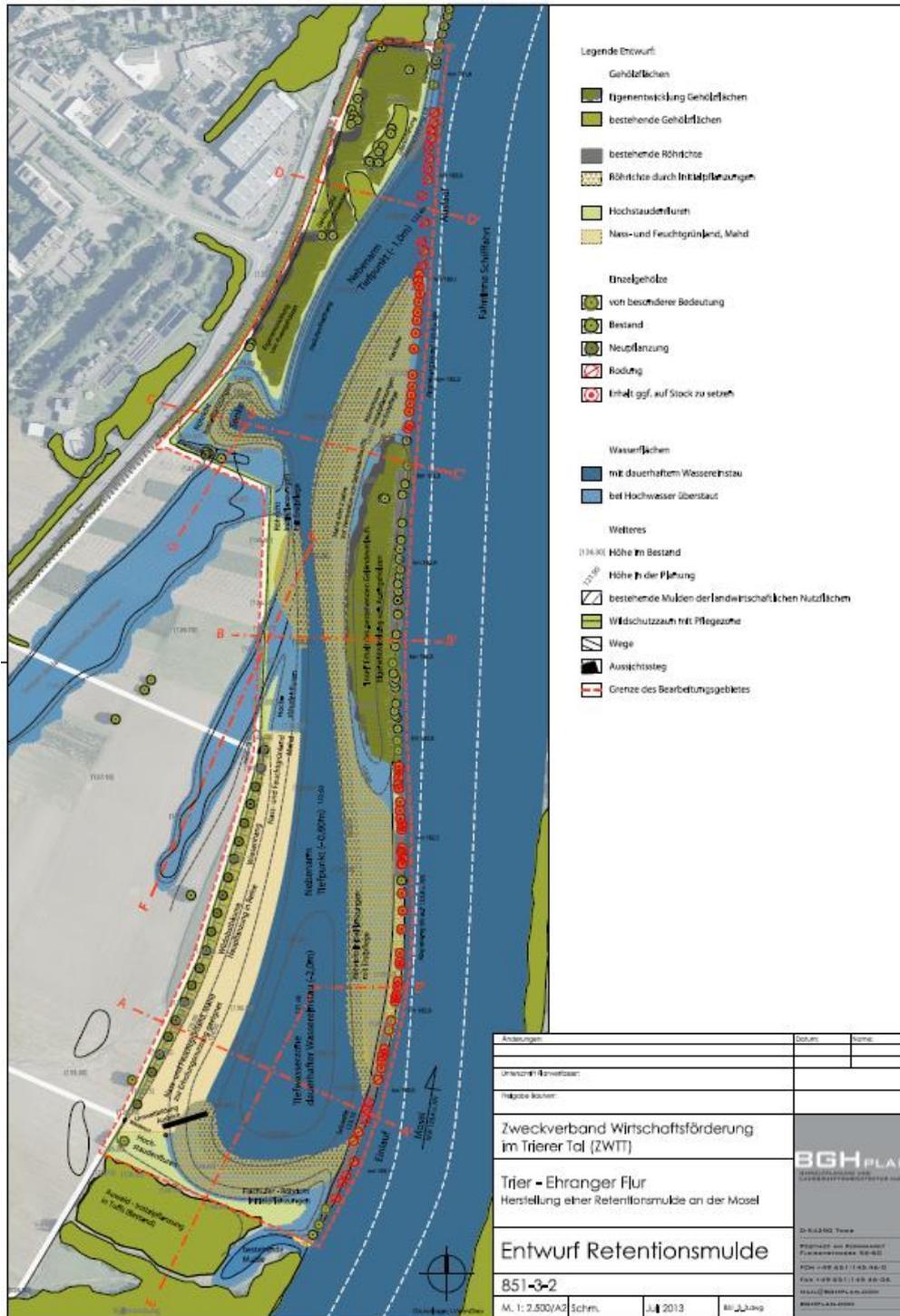
### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

- Externe Kompensation der Bodenversiegelung (werden in der weiterführenden Bauleitplanung konkretisiert und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt)
- Randliche Eingrünung und Durchgrünung des Sondergebiets
- Teilausgleich durch Extensiv-Dachbegrünung

Die Auswahl von Kompensationsflächen orientiert sich an den im rechtswirksamen FNP der Stadt Trier (2019) dargestellten „Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen“, bei deren Auswahl agrarstrukturelle Belange gem. § 15 (3) BNatSchG berücksichtigt wurden.

Nach dem aktuellen Planungsstand soll die Kompensation der Eingriffe i. S. von § 1a Abs. 3 BauGB auf Flächen im Eigentum der Stadt Trier in der Ehranger Flur im Bereich der hier geplanten Flutmulde erfolgen. Die Maßnahme ist durch wasserrechtlichen Bescheid der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier der SGD Nord vom 05.07.2016 genehmigt und befindet sich in der Umsetzung (s. Abb. 22). Die Maßnahme wurde im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplans mit der Landwirtschaftskammer abgestimmt.

**Abbildung 22: Entwurf der Retentionsmulde in der Ehranger Flur (wasserrechtlicher Genehmigungsantrag, 2013).**



Quelle: Stadt Trier, 2021.

## Gesetzliche Grundlagen Flächen

In §2(3) des Bundesnaturschutzgesetzes ist benannt:

*„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere*

- 1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen“*

Seit der Novellierung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im September 2017 gehört zu den Schutzgütern gem. § 2 (1) UVP auch das Schutzgut "Fläche". Mit dieser Änderung soll v.a. der Aspekt des „Flächenverbrauchs“ stärker ins Blickfeld genommen werden. Im Gegensatz zum Schutzgut Boden steht hier also die Erfassung und Bewertung der durch das Vorhaben bedingten **Flächenneuinanspruchnahme** im Fokus.

Die Ziele der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme wurden in Deutschland zunächst in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie (2002) formuliert und zuletzt in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016“ für den Indikator „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche“ wie folgt formuliert:

*„Fläche ist eine begrenzte Ressource. Um ihre Nutzung konkurrieren beispielsweise Land- und Forstwirtschaft, Siedlung und Verkehr, Naturschutz, Rohstoffabbau und Energieerzeugung. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden.“*

Das 30 ha-Ziel sollte ursprünglich bereits im Jahr 2020 erreicht werden; allerdings liegt der gesamtdeutsche durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch derzeit noch bei etwa 56 ha. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur versiegelte Flächen, sondern u.a. auch Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen (ohne Abbauland), Erholungsflächen und Friedhöfe in diese Flächenkategorie fallen und deshalb auch unbebaute, nicht versiegelte Flächen (z.B. Gärten, Hofflächen, Verkehrsbegleitgrün, Parks, Grünanlagen, Kleingärten, Gartenland in Ortslagen, Sport- und Freizeitanlagen, Campingplätze) mit erfasst werden. Datenquelle des Indikators ist die Flächenerhebung in den amtlichen Liegenschaftskatastern der Länder (Art der tatsächlichen Nutzung). Zu beachten ist außerdem, dass in der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 der Indikator „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ um zwei weitere Indikatoren ergänzt wurde:

- Siedlungsdichte
- Freiflächenverlust

## Zustand, Bewertung, Schutzbedürftigkeit Flächen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha, welches aktuell landwirtschaftlich genutzt werden.

### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung entsteht durch die Überführung von Fläche für Landwirtschaft in Siedlungsfläche ein Freiflächenverlust von ca. 5,7 ha.<sup>25</sup>

## 3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

### 3.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

#### Gesetzliche Grundlagen

In §1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung des Schutzgutes benannt:

*"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

[...]

*(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...]*

- 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."*

In § 20 BNatSchG ist der Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft beschrieben:

---

<sup>25</sup> BGHPlan, 2021.

*(1) Es wird ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen, das mindestens 10 Prozent der Fläche eines jeden Landes umfassen soll.*

### **Zustand, Bewertung, Schutzbedürftigkeit**

Der Großteil des Plangebiets besteht aus intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzfläche, welche artenarm ist und keine bedeutenden Ackerwildkräuter aufweist. Die straßennahen Gehölzbiotope werden vermutlich v.a. von anpassungsfähigen Arten besiedelt (Hortulus 2020).

Laut dem LP Trier (2010) handelt es sich um landwirtschaftliches Gebiet außerhalb des Lokalen Biotopverbunds. Zudem gibt es Hinweise auf Vorkommen streng geschützter bzw. gefährdeter Arten mit ungeklärtem Status und unklarer Gebietszuordnung.

Zur Klärung der Betroffenheit geschützter Arten werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kartierungen für Avifauna und Fledermäuse beauftragt.

### **Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird die aktuelle Biotopausstattung vollständig überplant. Aufgrund der bestehenden Biotoptypenausstattung wird unter Vorbehalt für dieses Schutzgut von einem geringen bis mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen.

### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

- Funktionaler Ausgleich der Gehölzrodungen
- Randliche Eingrünung und Durchgrünung des Sondergebiets<sup>26</sup>

## **3.2.2 Auswirkungen auf Natura-2000 Gebiete / FFH-Verträglichkeit**

Gem. §§ 31-36 des BNatSchG wird der Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" beschrieben:

*"Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig."*

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu dem nächsten FFH-Gebiet (ca. 3 km „Mattheiser Wald“ FFH-6205-303) sind keine Beeinträchtigungen der Ziele der FFH-Gebiete – auch nicht durch indirekte Effekte – zu erwarten.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> BGHPlan, 2021.

<sup>27</sup> Ebenda, 2021.

### 3.2.3 Auswirkungen auf besonders geschützte Arten

Der besondere Artenschutz bezieht sich zunächst auf alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge von diesen sind. Allgemein gilt nach §44 BNatSchG:

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach §17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG

aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Diese Zugriffsverbote gelten also für unvermeidbare Beeinträchtigungen, die auf Grundlage einer behördlichen Genehmigung nach § 17 oder nach § 18 (d.h. nach Baurecht) zulässig sind, nur eingeschränkt. Vorausgesetzt wird dabei die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 15. Ist dies sachgerecht erfolgt, sind nur die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle wildlebenden europäischen Vogelarten sowie Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland eine besondere Verantwortung trägt<sup>1</sup>, weiter zu betrachten. Für diese „europäisch geschützten“ Arten gilt:

- Eine unvermeidbare Tötung von Individuen ist kein Verstoß gegen § 44, wenn das Tötungsrisiko durch das Vorhaben (bei Bau und Betrieb) nicht „signifikant“ zunimmt. Das Fangen von Tieren zum Zwecke der Umsiedlung ist kein Verstoß.
- Es dürfen keine „erheblichen Störungen“ während sensibler Phasen (Reproduktion, Winterruhe, etc.) eintreten. Erheblich sind Störungen, wenn sie den guten Erhaltungszustand der lokalen Population beeinträchtigen können (bzw. bei ungünstigem Erhaltungszustand eine Verbesserung erschweren oder unmöglich machen).
- Eine mit dem Eingriff verbundene Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist dann zulässig, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (auch unter Berücksichtigung „vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen“, sog. CEFMaßnahmen) weiterhin erfüllt wird. Nicht von Belang sind bloße Verschlechterungen von Nahrungshabitaten, Jagdgebieten und Wanderkorridoren, es sei denn, diese sind essentielle Habitatbestandteile (d.h. bei Beeinträchtigung dieser entfällt die Funktion der Fortpflanzungs-/Ruhestätte).

Da sich unter den europäisch geschützten Arten auch eine Vielzahl weit verbreiteter, ungefährdeter Vogelarten befindet, deren Erhaltungszustand sich durch ein Vorhaben i.d.R. nicht verschlechtern wird, können diese pauschal als Gruppe betrachtet werden. Nur die „vollzugsrelevanten“ Arten sind im Einzelnen zu betrachten. Dabei handelt es sich um die streng geschützten Arten (insbesondere Arten des Anh. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und des Anh. IV der FFH-Richtlinie), sowie um Vogelarten der Roten Liste inkl. Vorwarnstufe. Alle anderen wildlebenden Vogelarten können in Gruppen (bezogen auf „ökologische Gilden“, z.B. alle ungefährdeten Heckenbrüter oder Waldvögel) abgehandelt werden.

Alle nur auf nationaler Ebene (BArtSchVO) besonders geschützten Arten sind beim Schutzgut „Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt“ mit zu berücksichtigen.

## Avifauna

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind alle Europäischen Vogelarten besonders geschützte Arten. Planungsrelevant sind diejenigen Vogelarten, die entweder streng geschützt sind oder/und in den jeweiligen Roten Listen zumindest auf der Vorwarnstufe stehen.

## Vorkommen und Bestand geschützter Arten

Laut dem LP Trier (2010) gibt es Hinweise auf Vorkommen streng geschützter bzw. gefährdeter Arten mit ungeklärtem Status und unklarer Gebietszuordnung sowie Gehäufte Zugvogelbeobachtungen südlich des Sondergebiets.

Laut dem Artdatenportal RLP wurden in der Vergangenheit am Rand und in der Umgebung des Sondergebiets mehrere Fledermausarten gemeldet. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gehölze in der Umgebung des Sondergebiets stellen möglicherweise Leitstrukturen für diese Arten dar.

Zur Klärung der Betroffenheit geschützter Arten (Jagdgebiete, Lebensraum, Leitstrukturen) werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kartierungen für Avifauna und Fledermäuse beauftragt.

## Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die aktuelle Biotopausstattung vollständig überplant. Aufgrund des potenziellen Vorkommens von streng geschützten Arten wird bzgl. der Planung von mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen. Eine finale Bewertung ist erst nach den Ergebnissen der Kartierungen möglich.

Beschreibung der Maßnahmen zum Artenschutz

- Randliche Eingrünung und Durchgrünung des Sondergebiets unter Berücksichtigung vorhandener Leitstrukturen
- Umsetzung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen aus Fachgutachten bei Betroffenheit geschützter Arten<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> BGHPlan, 2021.

### 3.3 Schutzgut Wasser / Grundwasser

#### Gesetzliche Grundlagen

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgestellt. **Leitziel** für den Wasserhaushalt ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Wasserkreisläufe, der Schutz von Grund- und Oberflächenwasser vor Verunreinigungen sowie der Erhalt bzw. die Wiederherstellung naturnaher Fließgewässer.

Europäische Wasser- rahmenrichtlinie Art. 8 (1)	Guter ökologischer und chemischer Zustand der Oberflächengewässer, guter chemischer und mengenmäßiger Zustand des Grundwassers
Europäische Grundwasserrichtlinie	Vermeidung, Verhinderung oder Verringerung nachteiliger Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser
§ 5 (1) WHG	<p><i>"Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,</i></li> <li><i>2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,</i></li> <li><i>3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und</i></li> <li><i>4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden."</i></li> </ol>
§ 6 (1) WHG	<p><i>„Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderung von Gewässereigenschaften,</i></li> <li><i>2. Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige</i></li> </ol>

	<p><i>Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen,</i></p> <p>3. <i>Sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch im Interesse Einzelner zu nutzen,</i></p> <p>4. ....</p> <p>5. <i>möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen,</i></p> <p>6. <i>an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.“</i></p>
<p>§1 (3) BNatSchG</p>	<p><i>" 1. .... Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen ..."</i></p> <p><i>"3. ... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags - Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen ..."</i></p>

## Zustand, Bewertung, Schutzbedürftigkeit

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Grundwasserkörper Mosel (Mosel, RLP,2) Der obere (Poren-) Grundwasserleiter (Quartäre Terrassensedimente des Mittelrheins und seiner Nebenflüsse) weist eine ungünstige Überdeckung, mittlere bis mäßige Durchlässigkeit (> 1E-5 bis 1E-3 m/s) und eine Neubildungsrate von 68 mm/a auf. Das Plangebiet wird als Ackerfläche mit ungünstiger Schutzwirkung deklariert (LGB RLP, GDA Wasser RLP).

Ein Ziel des Landschaftsplans Trier (2010) ist Verhinderung/Minimierung von Schadstoffeinträgen aus intensiver Landwirtschaft.

### Oberflächenwasser

Im Plangebiet verlaufen keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt ca. 570 m nördlich der Mosel und ca. 360 m östlich des Zewener Baches (Gewässer 3. Ordnung). Es liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets, jedoch in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) ist hier mit 1-2 m Wassertiefe zu rechnen (GDA Wasser RLP).

## Auswirkungen der Planung

Die Planung führt v.a. zu Verlust von Retentionsraum bei Extremhochwasserereignissen; es besteht eine potenzielle Verschmutzungsgefahr von zeitweilig hoch anstehendem Grundwasser im gesetzl. Überschwemmungsgebiet (HQ100) südlich des Plangebiets. Das Konfliktpotenzial der Planung bzgl. des Schutzguts Wasser wird als mittel bewertet.

## Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Entwässerungskonzept
- Hochwasserangepasste Bauweise<sup>29</sup>

### 3.4 Schutzgut Luft und Klima

#### Gesetzliche Grundlagen

§ 1 (5), § 1 a (5) BauGB	<i>"a) Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschwürdige Umwelt zu sichern [...] und den Klimaschutz, insbesondere auch durch eine klimagerechte Stadtentwicklung, zu fördern."</i>
§ 50 BImSchG	<i>"Bei raumbedeutsamen Planungen [...] sind die [...] Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] so weit wie möglich vermieden werden [...] ist [...] die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen."</i>
§§ 2-10 39. BImSchV	Immissionsgrenzwert für die europarechtlich regulierten Luftschadstoffe
§ 1 (3) Nr. 4 BNatSchG	<i>"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere [...]</i>  <i>4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu."</i>
§ 1 (6) Nr. 7 e, h BNatSchG	<i>Vermeidung von Emissionen "Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die [...] festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden."</i>

<sup>29</sup> BGHPlan, 2021.

§ 2 (1) Nr. 6 BNatSchG	„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.“
---------------------------	--

### Zustand, Bewertung, Schutzbedürftigkeit

Das Gutachten zu den klima- und immissionsökologischen Funktionen der Stadt Trier (GEO-NET 2014/2015) bewertet das Plangebiet als Grün- und Freifläche mittlerer stadtklimatischer Bedeutung mit geringer (kleinräumig mittlerer) Bedeutung als Ausgleichsraum zur Kaltluftlieferung. Es verlaufen keine Kaltluftbahnen durch das Gebiet. Als Kaltluftentstehungsgebiet wird es Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima und einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung zugeordnet. Es wird empfohlen den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, bei nutzungsintensivierenden Eingriffen die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten. (GEO-NET 2014).<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> BGHPlan, 2021.

**Abbildung 23: Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet Trier (GEO-NET 2015), Prognose 2025 O-Fall (links oben) Prognose 2025 Plan-Fall (rechts oben)**



**Legende**

**Ausgleichsräume**

- Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen
- Hoch
  - Mittel
  - Gering
  - Sehr gering

Kaltlufteinzugsgebiete

Kaltluftmassenstrom und Strömungsrichtung in den Kaltlufteinzugsgebieten

- Mittel
- Hoch
- Sehr hoch

**Wirkungsräume**

- Einwirkungsbereiche der Kaltluftentstehungsgebiete
- Wirkungsbereich der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung

Verkehrsbedingte Luftbelastung der Siedlungsräume entlang von Hauptverkehrsstraßen \*

- NO<sub>2</sub>-Konzentrationen > 40 µg/m<sup>3</sup>

Bioklimatische Belastung der Siedlungsräume

- Ungünstig
- Weniger günstig
- Günstig
- Sehr günstig

**Luftaustausch**

- Kaltluftleitbahn
- Gewässer
- Straßenfläche
- Gleisfläche
- Höhenlinie (50 m-Abstand)
- Stadtgrenze Trier

Im Plan-Fall ist das Plangebiet dem Siedlungsraum mit weniger günstigem **Bioklima** zuzuordnen. Entlang der Zewener und Luxemburger Straße wird im Plan-Fall mit einer verkehrsbedingten Luftbelastung gerechnet (s. Abb. 7). Nach den Ermittlungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Trier sind für das Stadtgebiet im Planungszeitraum jedoch durch die verkehrsbedingte Erhöhung von Luftschadstoffen keine Überschreitungen von Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu erwarten (Stadtplanungsamt Trier 2020).

Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist prinzipiell mit einer lokalen Erhöhung der **Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>)** zu rechnen. Die Anzahl zusätzlicher Fahrten spiegelt jedoch nicht die Länge der zusätzlich gefahrenen Wegstrecken bzw. den Anteil an Substitutionsfahrten zu anderen Märkten in der Umgebung wider. Zudem ist in der Zukunft mit einem erhöhten Anteil an Elektromobilität zu rechnen. Komplexere Bilanzierungsansätze wie z.B. der Vergleich der „Klima-Freundlichkeit“ anderer Märkte zu dem Globus Warenhaus (bzgl. z.B. der Regionalität des Sortiments, Photovoltaik-Nutzung, Begrünung) bei Substitutionsfahrten werden hier ebenfalls nicht berücksichtigt.

Das Konfliktpotenzial der Planung bzgl. des Schutzguts Klima wird als mittel bewertet.

**Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

- Nutzung regenerativer Energien (Dach-Photovoltaik)
- Extensiv-Dachbegrünung
- Randliche Eingrünung und Durchgrünung des Sondergebiets<sup>31</sup>

**3.5 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit**

**Gesetzliche Grundlagen**

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden. Dabei können Überschneidungen mit weiteren Schutzgütern entstehen. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen (auch wenn dies durchaus Konsequenzen für Gesundheit und Wohlbefinden hat). Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die drei im Plangebiet und seiner Umgebung bestehenden und geplanten Funktionen Arbeit, Wohnen und Erholen gekoppelt. Es sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm, Immissionen) und für die Erholungsfunktion (Barrierewirkungen, Verlärmung) anzunehmen.

Bezüglich des Lärmschutzes sind folgende gesetzliche Zielsetzungen zu berücksichtigen:

§ 1(6) Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung <i>der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</i>
§ 1 ( 6) Nr. 7c BauGB	Berücksichtigung <i>umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</i>
§ 41 BImSchG	Lärmschutz beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straße

<sup>31</sup> BGHPlan, 2021.

§ 50 BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung
16. BImSchV	Verkehrslärmschutzverordnung
§ 1 (4) Nr. 2 BNatSchG	<i>"Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere [...] zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen."</i>
DIN 18005-1 Beiblatt 1	Schallschutz im Städtebau
TA Lärm	Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte bei Gewerbelärm

## Zustand, Bewertung, Schutzbedürftigkeit

Die nächste Wohnbebauung liegt ca. 65 m nordöstlich des Sondergebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Zewener Straße, welche aufgrund des Verkehrslärms bereits vorbelastet ist. Im Plangebiet selbst werden bis auf den nördlichsten Rand keine Grenzwerte überschritten.

### Abbildung 24: Darstellung der Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet von Trier (24 Stunden), kategorisiert nach dem Lärmpegel (in dB (A))

*Das Plangebiet in rot abgegrenzt, die nächste Wohnbebauung in blau.*



Quelle: Geoportal Natur und Umwelt © Stadt Trier (2021) / dl-de/by2-0, www.trier.de.

## Auswirkungen der Planung

Die Planung führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet sowie großräumig überwiegend auf der Luxemburger Straße und der Konrad-Adenauer-Brücke, welches aus verkehrlicher Sicht verkräftbar ist (R+T 2020). Genaue Lärmauswirkungen des zusätzlichen Verkehrs sind im Rahmen der Bauleitplanung durch ein schalltechnisches Gutachten zu untersuchen und ggf. durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu reduzieren.

Das Konfliktpotenzial der Planung bzgl. des Schutzguts Mensch wird als mittel bewertet.

## Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Schallschutzmaßnahmen (baulich, Eingrünung)

- verkehrsbehördliche Maßnahmen <sup>32</sup>

### 3.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für die Risiken von schweren Unfällen und Katastrophen

Von der Ansiedlung des Globus Marktes selbst entsteht keine erhöhte Unfall- oder Katastrophengefahr. Hochwasserereignisse erhöhen nicht die Unfallgefahr im Plangebiet, die Lage in einem hochwassergefährdeten Gebiet ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### 3.7 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

#### Gesetzliche Grundlagen

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen: "die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes"</i>
§ 1 (1) BNatSchG	<i>"im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass [...] 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."</i>
§ 1 (4) BNatSchG	<i>"Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere [...] 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen."</i>
§ 1 (5) BNatSchG	<i>"Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren."</i>
2 (2) Nr. 2 ROG	<i>"Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen."</i>

<sup>32</sup> BGHPlan, 2021.

## Zustand, Bewertung, Schutzbedürftigkeit

Das Plangebiet liegt innerhalb der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft Moseltal (LEP IV). Der LP Trier (2010) charakterisiert das Gebiet jedoch als Offenland und Halboffenland, mit geringem Anteil an landschaftstypischen, gliedernden Strukturen. Es wird zudem als Erholungsgebiet mittlerer Bedeutung mit mittlerer Dichte an ausgewiesenen Erholungswegen bzw. mittlerer Frequentierung dargestellt. Aufgrund der Lage an einer viel befahrenen Straße sowie den angrenzenden Gewerbegebieten ist das Gebiet bzgl. seines Erholungswerts vorbelastet und aktuell die Erholungsfunktion als gering einzuschätzen.

## Auswirkungen der Planung

Der Offen- bzw. Halboffenlandcharakter der Fläche geht durch die Planung verloren. Als Erweiterung der östlich angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen wird das Konfliktpotenzial als gering eingestuft.

## Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Randliche Eingrünung und Durchgrünung des Sondergebiets<sup>33</sup>

## 3.8 Schutzgut kulturelles Erbe / Kultur- und Sachgüter

### Gesetzliche Grundlagen

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	<i>"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist zu berücksichtigen: Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege; die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung"</i>
§ 1 (4) Nr. 1 BNatSchG	<i>"Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere  1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren."</i>

<sup>33</sup> BGHPlan, 2021.

§2 (3) DSchG RLP	<i>„Das Land, der Bund, die Gemeinden und Gemeindeverbände [...] haben bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege [...] zu berücksichtigen [...].“</i>
§17 (1) DSchG RLP	<i>„Funde sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde weiter.“</i>

### **Zustand, Bewertung, Schutzbedürftigkeit**

Laut LP Trier (2010) liegt das Plangebiet in einem archäologisch relevanten Gebiet in der Stadt Trier. Es sind jedoch keine Kultur- und Sachgüter bekannt (Kulturgüterdatenbank RLP). In ca. 700 m Entfernung liegt südöstlich des Plangebiets die bauliche Gesamtanlage des Kulturdenkmals „Schloss Monaise“.

### **Auswirkungen der Planung**

Eine erhebliche Einsehbarkeit des Plangebiet vom Schloss Monaise wird nicht erwartet, da bereits größere Gewerbehallen in der potenziellen Sichtachse stehen. Es besteht die Gefahr, dass durch die Planung mögliche archäologische Funde zerstört werden. Hier kann sich ein hohes Konfliktpotenzial ergeben, was jedoch deutlich gemindert werden kann.

### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Durch eine Beteiligung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Trier (GDKE) im Bebauungsplanverfahren und abgestimmte Voruntersuchungen, kann das Konfliktpotenzial verringert werden.<sup>34</sup>

### **3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße, wobei zwischen den Schutzgütern zum Teil enge Wechselwirkungen bestehen. So hat die Überbauung von Böden im Regelfall Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Wird ein Schutzgut nachhaltig oder erheblich verändert, so

<sup>34</sup> BGHPlan, 2021.

kann das über vorhandene Wechselwirkungen Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben und somit sekundäre Effekte oder Summationswirkungen hervorrufen.

### 3.10 Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet liegt in ca. 6,5 km Entfernung zu der luxemburgischen Grenze. Grenzüberschreitende negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter sind nicht zu erwarten.<sup>35</sup>

## 4 Alternativenprüfung

Das Sondergebiet wurde im Rahmen der Planung in einem mehrstufigen Prüfverfahren als Standort für die Ansiedlung des Globus Warenhauses ausgewählt.

Zunächst wurden 16 mögliche Standortalternativen im Stadtgebiet unter Berücksichtigung der Kriterien Flächenverfügbarkeit, Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, Verkehr und städtebauliche Einbindung überprüft, aus denen fünf Standorte für eine vertiefende Prüfung ausgewählt wurden (Stadtplanungsamt Trier 2019). Hierbei handelte es sich neben dem Standort „16 - Zewen Monaiser Straße“ um die Standorte „03 - Pfalzel Eltzstraße“, „10 - Trier-West BAW3“, „11 - Euren Messepark“, „14 - Euren REAL-Markt“ und „15 - Euren Niederkircher Straße“.

In weiteren Untersuchungen wurden diese fünf Flächen bzgl. Einordnung in das Einzelhandelskonzept 2015 bzw. das sich in Aufstellung befindliche Einzelhandelskonzept 2025+, Lage und Umfeld, Grundstückstyp / Objektsituation, Erreichbarkeit und Erschließung, Nahversorgungsfunktion, städtebauliche Wirkungen (GMA 2020), sowie Verkehr (R+T 2020) und Umweltauswirkungen (Stadtplanungsamt Trier 2020) bewertet.

Für die drei Standorte Messepark (Euren), Niederkircher Straße (Euren) und Monaiser Straße wurde eine grundsätzliche Eignung konstatiert. Der Standort „Messepark“ wurde wegen fehlender Standortalternativen als unverzichtbar für Großveranstaltungen gesehen, weshalb dort eine Ansiedlung des Globus-Warenhauses nicht realisierbar ist. Bei der Alternative „Niederkircher Straße“ handelt es sich um eine nicht-integrierte Lage im Gewerbe- und Industriegebiet (Euren) ohne Bezug zu Wohnsiedlungen.

Die Fläche an der Monaiser Straße liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan Trier 2030 neu festgelegten gewerblichen Baufläche mit einer geplanten Bruttobaufläche von ca. 15,5 ha. Ein Teil dieser Fläche ist angrenzend an die Zewener Straße als zentraler Versorgungsbereich zur Verbesserung der Nahversorgung des bislang nur rudimentär versorgten Stadtteils Zewen dargestellt. Die Fußwegedistanz zum bestehenden Zentrumsansatz an der Kantstraße beträgt lediglich ca. 500 m. Die Busanbindung ist über die benachbarten Haltestellen der Linien 3 und 2 gewährleistet. Auch der geplanten SPNV Haltepunkt Zewen liegt mit ca. 500 m Entfernung noch in Fußwegedistanz. Daher wurde der Standort „Monaiser Straße“, auch aufgrund des im

<sup>35</sup> Ebenda, 2021.

Flächennutzungsplan projektierten neuen Gewerbegebietes als geeignetste Fläche für die Ansiedlung des Globus- Warenhauses angesehen. Zudem kann dieser Standort teilweise eine Nahversorgungsfunktion für Zewen übernehmen und verfügt über eine wesentlich größere Einwohnerzahl im Nahbereich. Hinzu kommt die bessere ÖPNV-Anbindung aufgrund der geringeren Distanz zum geplanten Bahnhofpunkt in Zewen.

Unter Berücksichtigung aller Bewertungs- und Beurteilungskriterien sowie vor dem Hintergrund der funktionalen Verflechtungen des Standortes mit dem umliegenden Einzugsbereich ist der Standort „Monaiser Straße“ am besten zur Ansiedlung des Vorhabens geeignet.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> BGHPlan, 2021.

## 5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Als Bewertungsmethode wird die „Ökologische Risikoanalyse“ angewandt, die ein verbal-argumentatives Verfahren darstellt, um das Beeinträchtigungsrisiko natürlicher Ressourcen in einem Untersuchungsgebiet mittels ordinalem Skalenniveau einzuschätzen. Dabei wird die aktuelle Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bewertet, indem die Potentiale Wasser, Boden, Klima, Arten, Biotope und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild/Erholung betrachtet werden. Die dem Naturschutzrecht nicht unterliegenden Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter werden bei dieser Methode vergleichbar behandelt. Auf diese Bewertung aufbauend wird die Empfindlichkeit gegenüber den projektspezifischen Wirkungen abgeleitet. Dabei werden die Empfindlichkeit und die Wirkungsintensität in einem weiteren Schritt miteinander verknüpft, um das Eingriffsrisiko beurteilen zu können. Anschließend werden Möglichkeiten der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs der Wirkungen analysiert.

Das Verfahren wurde durch die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ im Dezember 1998 vom Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz eingeführt. Dabei werden nur Sachverhalte mit Raumbezug und überörtlichem Bezug für das Raumordnungsverfahren im Rahmen des ROV abgehandelt, andere Sachverhalte dagegen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, insbesondere solche, deren Beurteilung einen detaillierteren Planungsmaßstab erfordern.

### Prüfungsmaßstab

Durch das Raumordnungsverfahren wird gem. § 17(2) LPlG festgestellt, ob raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen und wie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abgestimmt oder durchgeführt werden können. Maßgeblich für die raumordnerische Prüfung ist, ob durch das Vorhaben und damit verbundene Effekte raumordnerische Ziele oder Grundsätze erheblich beeinträchtigt werden, welche Abhilfemaßnahmen möglich sind und ob das Vorhaben unter raumordnerischen Gesichtspunkten zugelassen werden kann. Gleichzeitig wird geprüft, ob ein Anpassungsbedarf der Raumordnungspläne, ggf. durch ein Zielabweichungsverfahren, ausgelöst wird.

Die Beurteilung der Auswirkungen und evtl. erforderlicher Kompensationen wird in diesem Planungsstadium nur im Hinblick auf regionale oder landesweite Vorrang- oder Vorbehaltsfunktionen beurteilt, d.h. ob das Vorhaben dem Grunde nach umsetzbar ist. Erst im Bebauungsplanverfahren werden konkrete, lokale Auswirkungen auf Flächennutzungen und Funktionen untersucht und bei erheblicher Betroffenheit konkrete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht dargelegt.

Es wird versucht alle direkten und etwaigen, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden

sowie positiven und negativen Auswirkungen der Planung zu erörtern. Eine vollständige Beschreibung aller Auswirkungen, auf allen Ebenen, würde jedoch in keinem Verhältnis stehen und kann mit diesem Bericht nicht geleistet werden.

## 6 Referenzliste der Quellen

- Artdatenportal RLP <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=artdatenportal>
- Beschlussvorlage 290/2020 Stadt Trier: Ansiedlung SB-Warenhaus Globus - Abschlussbericht zur Prüfung der Verträglichkeit - Standortentscheidung.
- Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier (Kartenviewer) [https://kulturdb.de/kdb\\_utm/index.php](https://kulturdb.de/kdb_utm/index.php)
- GDA (GeoDatenArchitektur) Wasser RLP <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/serwet/is/2025/>
- GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2009): Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Trier.- Entwurf Abschlussbericht (Stand September 2009)
- GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2014/2015): Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Trier - Karten: Prognose 2025 Null-Fall / Prognose 2025 Plan-Fall. (Stand Dezember 2014 / März 2015)
- Geoportal der Stadt Trier <https://www.trier.de/bauen-wohnen/geoinformationen/geoportal/>
- GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2020) Bewertung von Alternativstandorten für die Fa. Globus im Oberzentrum Trier (Stand 31.03.2020)
- Hortulus (2020) Biotopkartierung auf der Fläche der geplanten Globus-Ansiedlung in Trier
- LANIS RLP (Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz) [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)
- LGB RLP (Kartenviewer) <https://mapclient.lgb-rlp.de/>
- R+T Verkehrsplanung GmbH (2020) Verkehrsuntersuchung Globus-Markt Trier (Stand 27.04.2020)
- Stadtplanungsamt Trier (2019) Ansiedlung des SB-Warenhauses GLOBUS in der Stadt Trier - Zwischenbericht zur Prüfung von Standortalternativen (Phase 1) (Stand September 2019)

- Stadtplanungsamt Trier (2020) Ansiedlung eines GLOBUS SB-Warenhauses in der Stadt Trier - Vergleichende Standortbewertung – Umweltauswirkungen (Stand 15.05.2020)

## VIII. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

### 1 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Raum- und Siedlungsstruktur

Im Oberzentrum Trier, Monaiser Straße, ist die Realisierung eines SB-Warenhauses mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 10.380 m<sup>2</sup> (mit vorgelagerter Mall) vorgesehen. Es sind maximal 7.125 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (mit vorgelagerter Mall) für nahversorgungsrelevante Sortimente (u. a. Lebensmittel, Drogeriewaren, Blumen, Zeitschriften) und weitere maximal 2.490 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Trier vorgesehen. Für das Planvorhaben wird eine standortspezifische Umsatzleistung von rund 59,8 Mio. € angesetzt, wobei knapp 80 % des Gesamtumsatzes auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (periodischer Bedarf) bzw. entsprechend ca. 20 % der Umsatzleistung auf den aperiodischen Bedarf entfällt. Die folgende Abbildung veranschaulicht die Sortimentsstruktur mit und ohne die vorgelagerte Mall.

**Abbildung 25: Sortimentsstruktur Globus (inkl. Mall)**

Sortimente	Verkaufsfläche
a. Nahrungs- und Genussmittel	5.600 m <sup>2</sup>
b. Gesundheit- und Körperpflege	925 m <sup>2</sup>
c. Blumen, zoologischer Bedarf/Tiernahrung, pharmazeutische Artikel/Arzneimittel, Zeitungen/Zeitschriften (übriger periodischer Bedarf)	300 m <sup>2</sup>
d. Bekleidung, Wäsche	600 m <sup>2</sup>
e. Schuhe, Lederwaren	150 m <sup>2</sup>
f. Bücher, Schreibwaren	350 m <sup>2</sup>
g. Spielwaren, Sportartikel	340 m <sup>2</sup>
h. Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	350 m <sup>2</sup>
i. Uhren, Schmuck, Optik	200 m <sup>2</sup>
j. Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	525 m <sup>2</sup>
k. Einrichtungsbedarf	200 m <sup>2</sup>
l. übriger aperiodischer Bedarf: Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf, Fahrräder und -zubehör, Möbel, Lampen und Leuchten (nicht zentrenrelevant)	685 m <sup>2</sup>
<b>Summe nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>6.825 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>2.490 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>685 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe SB-Warenhaus (ohne vorgelagerte Mall)</b>	<b>10.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe periodischer Bedarf (Mall)</b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>

<b>Summe zentrenrelevante Sortimente (Mall)</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Summe vorgelagerte Mall</b>	380 m <sup>2</sup>
<b>Summe SB-Warenhaus (mit vorgelagerter Mall)</b>	<b>10.380 m<sup>2</sup></b>

Quelle: FIRU Entwurf Textliche Festsetzungen-Anlage zum Raumordnungsantrag, 2021.

Der vorgesehene Planstandort für das SB-Warenhaus an der Monaiser Straße wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier liegt im Rahmen des Standortkonzeptes keine Klassifizierung des Planstandortes vor und erfordert eine Ausweisung als Sonder-/Ergänzungsstandort.<sup>37</sup> Hierzu heißt es in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes „Diesen Sonderstatus dürfen nach Einzelfallprüfung nur Standorte/Betreiber erhalten, die einen deutlich messbaren Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität und Versorgungsfunktion des Oberzentrums Trier liefern“. Aus dieser Zielformulierung ergeben sich neben raumordnerischen Prüfkriterien die wesentlichen untersuchungsleitenden Fragestellungen. In der Gesamtbetrachtung erschließt das geplante SB-Warenhaus unter Zugrundelegung der Standortbedingungen, der Größenordnung sowie der Wettbewerbssituation in der Region ein Einzugsgebiet mit rund 280.460 Einwohnern, wobei rund 53.290 Einwohner auf Luxemburg entfallen. In dem abgegrenzten Marktgebiet ist ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in einer Größenordnung von rund 1.728 Millionen € vorhanden, wobei rund 714 Mio. € auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (inklusive Marktgebiet Luxemburg). Das Oberzentrum Trier umfasst insgesamt rund 350.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit ca. 900 Betrieben. Rund 250 Betriebe mit ca. 50.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Ladenhandwerk). Die Altstadt von Trier besitzt einen vielfältigen Branchen- und Betriebstypenmix, der auch Nahrungs- und Genussmittel umfasst. Die Innenstadt des Oberzentrums zeichnet sich durch einen vielfältigen Branchenmix im Einzelhandel sowie ergänzende Angebote in Gastronomie und bei Dienstleistungen aus. In der regionalen Betrachtung ist u. a. auf den Globus-Standort in Losheim am See hinzuweisen, der aktuell bis in den Raum Trier ausstrahlt bei Realisierung des Globus am Planstandort in Trier Marktanteile und Umsatzleistungen verliert. Im Nordwesten wird in Wittlich ein weiterer Standort der Fa. Globus entstehen, wodurch sich künftig Überschneidungen der Marktgebiete entwickeln.

<sup>37</sup> Sonder- und Ergänzungsstandorte sind Begrifflichkeiten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier, nicht aber des LEP IV.

## 2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Stadtteil Trier Zewen ist auf einer Fläche von ca. 5,7 ha die Ansiedlung eines Globus Warenhauses geplant.

In der vorliegenden UVP wurden anhand einer Ökologischen Risikoanalyse die Auswirkungen der geplanten Globus Ansiedlung auf der Raumordnungsebene bezüglich der Schutzgüter Mensch, Pflanzen /Tiere/Biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasserhaushalt, Luft/Klima, Landschaftsbild/Erholung, sowie Kultur- und Sachgüter beurteilt. Mit dem Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen von Umwelt-Schutzgütern verbunden, die durch geeignete Maßnahmen vermieden oder im Falle unvermeidbarer Auswirkungen durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen. Im Folgenden werden die wesentlichen Beeinträchtigungen zusammenfassend bewertet.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit	mittel (Lärm, Immissionen)
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	gering – mittel (Verlust von Gehölzen)
Vorkommen besonders und streng geschützter Arten	mittel (Verlust von Gehölzen) (Betroffenheit muss durch faunistische Gutachten geklärt werden)
Boden	hoch (Überbauung fruchtbarer Böden)
Fläche	mittel (Umwandlung in Siedlungsfläche)
Wasser	mittel (Retentionsverlust bei HQextrem, erhöhter Oberflächenabfluss)
Klima/Luft	mittel (Veränderung des Lokalklimas)
Landschaftsbild/ Erholung	gering (Überprägung vorbelasteter Räume)
Kultur- und Sachgüter	mittel – hoch (potenzielles Vorkommen)

Unter der Voraussetzung, dass Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, ist die Globus Ansiedlung als umweltverträglich zu beurteilen. Durch die Planung werden jedoch hochwertige Böden überplant. Auf der Ebene der folgenden Bauleitplanung sind die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen zu berücksichtigen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Die Zielvorstellungen des Landschaftsplans der Stadt Trier (2010) lassen sich in Teilen umsetzen; der nach Westen verlagerte Ortsrand kann landschaftsgerecht eingebunden werden und die Landschaftsbrücke bzw. Grünzäsur westlich des Sondergebiets kann erhalten werden. Der Erhalt von Ackerbaufläche und von Böden mit hohem Ertragspotenzial ist durch die Planung jedoch nicht mehr möglich.

### 3 Gesamtfazit

Wesentlich für die Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen ist die Umsatzleistung des Planvorhabens sowie die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsprozesse. Für die Umsatzleistung des Marktes wird insgesamt von 59,8 Mio. € ausgegangen. Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen sowie dargestellten „Rückholeffekten“ (systemgleicher Anbieter in Losheim am See) ergibt sich ein analyserelevanter umverteilungswirksamer Umsatz innerhalb des abgegrenzten Marktgebietes in einer Größenordnung von ca. 50,0 Mio. €. Hiervon entfällt der Großteil des umverteilungswirksamen Umsatzes auf den periodischen Bedarf, d.h. die Güter des täglichen Bedarfs wie Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Die relevanten Prozesse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eine Größenordnung von rund 3,2 Mio. € der Umsatzleistung des Planvorhabens resultiert aus den sog. Rückholeffekten gegen den unternehmensgleichen Anbieter in Losheim am See. Weitere rund 6,6 Mio.€ der Umsatzleistungen ergeben sich durch Streuumsätze, die von außerhalb des abgegrenzten Marktgebietes generiert werden.
- In der Gesamteinordnung der Projektplanung ist davon auszugehen, dass ca. 40 Mio. € der Umsatzumverteilungen im gesamten Marktgebiet auf den periodischen Bedarf entfallen rund 10 Mio. € sind den aperiodischen Gütern zuzuordnen.
- Als Ergebnis des Prognosemodell wurde festgestellt, dass rund 53,7 % der Umsatzleistung des Planvorhabens aus der Stadt Trier stammen werden.
- Die Umsatzleistung aus Trier ergibt sich auch durch Umsatzumverteilungsprozesse. Differenziert nach Standortlagen wird deutlich, dass die rechnerisch höchsten Umsatzumverteilungsquoten gegen die Sonder- und Ergänzungsstandorten<sup>38</sup> auftreten, wobei insbesondere gegenüber dem Sonderstandort Euren/Zewen, in dem in ca. einem Kilometer Entfernung zum Planstandort mit der Fa. real ein wesentlicher Wettbewerber der Fa. Globus ansässig ist, eine sehr hohe Betroffenheit vorhanden ist. Daneben ist auch gegenüber dem Sonderstandort Trier-West (u.a. Fa. Kaufland) eine hohe Betroffenheit festzuhalten. Die Innenstadt des Oberzentrum Trier wird auf Grund der Angebotsstrukturen – sowohl im periodischen Bereich (inkl. Nahrungs- und Genussmittel) als auch im aperiodischen Bereich (relevant sind die zentrenrelevanten Sortimente) nur nachgeordnet von Umsatzumverteilungsprozessen betroffen sein.

---

<sup>38</sup> Sonder- und Ergänzungsstandorte sind Begrifflichkeiten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier, nicht aber des LEP IV.

- Aus überörtlicher Sicht treten die höchsten Umsatzumverteilungsprozesse im periodischen Bedarf gegen das direkt südlich angrenzende Mittelzentrum Konz auf. Städtebaulich relevante Wirkungen im aperiodischen Bereich sind auf Grund der Angebotsstrukturen keinesfalls zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Umsatzumverteilungsprozesse sind die städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen im Sinne eines realitätsnahen Worst-Case-Ansatzes wie folgt einzuordnen:

- Nachdem die Stadt Trier im LEP IV Rheinland-Pfalz als Oberzentrum ausgewiesen ist, ist die Ansiedlung des Planvorhabens in der dargestellten Größenordnung in Trier zulässig (Zentralitätsgebot).
- Zur Prüfung der Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes (LEP IV Ziel 60) erfolgte eine differenzierte Betrachtung der Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem relevanten Bestand in den für die Stadt Trier und im Umland ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Bei der Beurteilung der Umsatzumverteilungseffekte wurden die wesentlichen Aspekte, wie die räumliche Distanz zum Planstandort, die vorhandenen Angebotsstrukturen und die Stabilität der Versorgungsstrukturen als Ganzes berücksichtigt.
- Die durchgeführten Modellrechnungen, auch in der realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung, haben zum Ergebnis, dass übliche Schwellenwerte, nämlich 10 % bei zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten und ca. 20 %, den im Einzelhandelskonzept definierten Zentren (Innenstadt+Nebenzentren+Nahversorgungszentren), mit Ausnahme von Trier-West, deutlich unterschritten werden. Für das Nebenzentrum Trier-West ergeben sich spürbare betriebliche Wirkungen im periodischen Bedarf (= Umsatzumverteilungsquote von ca. 9,29 %), ohne dass sich daraus städtebauliche Wirkungen prognostizieren lassen
- Demgegenüber sind die Umverteilungseffekte gegenüber den Sonder-/Ergänzungsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in der Tendenz höher, da an diesen Standorten die systemgleichen Wettbewerber zum geplanten Globus-Markt liegen. An dieser Stelle ist vorrangig er Standort der Fa. real im Sonder-/Ergänzungsstandort Euren/Zewen zu nennen für den die mit Abstand stärksten Umverteilungen im Marktgebiet vorliegen.
- Die höchsten rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten in der zentralörtlichen Standortlagen in den Kommunen in der Marktzone II liegen gegenüber den unmittelbar angrenzenden Kommunen Konz und Schweich vor. Die Werte von 5,7 % (ZVB Innenstadt Konz) bzw. 3,9 % (ZVB Innenstadt Schweich) bewegen sich deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, so dass nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen ist.

Ergänzend zur Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte bei dem periodischen Bedarf erfolgte eine Bewertung der möglichen Umsatzeffekte, welche durch die zentrenrelevanten Sortimente im geplanten Globus-Markt eintreten können: Unter Zugrundelegung der vorgesehenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächengliederung des geplanten Globus-Marktes liegen die Umverteilungsquoten gegenüber dem Einzelhandel in der Altstadt Trier für die Warengruppen Persönlicher Bedarf (inkl. Bekleidung, Wäsche), „Medien/Technik“, „Spiel/Sport/Hobby“ sowie „Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat“ zwischen 1,2 % und 5,3 %, d.h. deutlich unter einem Schwellenwert von 10 %. Für die Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Trier sowie die Kommunen in der Zone II kann festgehalten werden, dass negative städtebaulichen Wirkungen nicht zu prognostizieren sind. Von der Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes (LEP IV Ziel 60) ist nach gutachterlicher Einschätzung auszugehen. Für das Planvorhaben waren, die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier formulierten Prüfgrundlagen bezogen auf die Entwicklung eines „Sonderstandortes“ (nicht im Sinne des LEP IV) anzuwenden.

In der Gesamtbeurteilung erfüllt das Planvorhaben – mit Ausnahme des Integrationsgebotes - die relevanten städtebaulichen und raumordnerischen Prüfkriterien.

Es wurde ein realitätsnaher Worst-case-Ansatz zu Grunde gelegt, insbesondere wurden positive Bevölkerungsprognosen ausgeklammert. Im Hinblick auf die Schließung der real-Märkte in Trier und Kenn wurde in der Auswirkungsanalyse von einem Bestand ausgegangen, da für beide Standorte projektrelevantes Baurecht besteht.

Mit entsprechender Bauleitplanung kann sichergestellt werden, dass das Planvorhaben hinsichtlich der Sortimentszusammensetzung und den Größenordnungen den Grundlagen der vorliegenden Markt- und Wirkungsanalyse entspricht. Im Hinblick auf das Agglomerationsverbot (LEP IV Ziel 61) hat die planungsrechtliche Steuerung mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan zu erfolgen, indem sicherzustellen ist, dass Agglomerationseffekte z.B. durch die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte bzw. durch sonstige Anbieter mit einem Sortimentsschwerpunkt auf den zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen sind.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> CIMA, 2021.

## IX. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse.....	8
Abbildung 2: Luftbild Plangebiet und Umgebung (Eigene Darstellung) .....	10
Abbildung 3: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs (Eigene Darstellung) .....	11
Abbildung 4: Machbarkeitsstudie / Gesamtkonzept – Eingeschossig ohne Parkdeck.....	14
Abbildung 5: 3-D-Visualisierungen GLOBUS SB-Warenhaus .....	15
Abbildung 6: Darstellung der Kreisverkehrsanlage mit städtebaulichem Konzept.....	18
Abbildung 7: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Region Trier Entwurf 2014 (Eigene Darstellung) .....	26
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, überlagert mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sowie 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf, jeweils eigene Darstellung).....	29
Abbildung 9: B-Pläne und sonstige Satzungen im Umfeld des geplanten Vorhabens (Eigene Darstellung) .....	31
Abbildung 10: Standortkonzept Trier 2018 .....	35
Abbildung 11: Räumliche Einordnung und verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandortes „Ansiedlung Globus“ (Eigene Darstellung) .....	37
Abbildung 12: Marktgebiet Globus SB-Warenhaus Trier .....	42
Abbildung 13: Bevölkerungspotential im Einzugsgebiet SB-Warenhaus Globus.....	42
Abbildung 14: Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des Trierer Einzelhandels .....	43
Abbildung 15: durch das Planvorhaben insgesamt erschließbare Marktanteile .....	44
Abbildung 16: Umsatzherkunft des Planvorhabens Globus SB-Warenhaus (inkl. Mall) .....	45
Abbildung 17: Umsatzumverteilungen in der Stadt Trier nach Standortlagen (bezogen auf die periodischen Güter) .....	47
Abbildung 18: Lage und Luftbild des Plangebiets in Trier.....	54
Abbildung 19: Ausschnitt des FNP der Stadt Trier (2019) mit ungefährender Lage des Plan- gebiets (rot) .....	58
Abbildung 20: Auszug aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Trier (2010) mit ungefährender Lage des Plangebiets (rot) .....	59
Abbildung 21: Landschaftsschutzgebiete (grün), Naturschutzgebiete (flächig rot) und Naturdenkmäler in der Umgebung des Plangebiets (rot umrandet) .....	60
Abbildung 22: Entwurf der Retentionsmulde in der Ehranger Flur (wasserrechtlicher Genehmigungsantrag, 2013). .....	63
Abbildung 23: Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet Trier (GEO-NET 2015), Prognose 2025 O-Fall (links oben) Prognose 2025 Plan-Fall (rechts oben) .....	74
Abbildung 24: Darstellung der Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet von Trier (24 Stunden), kategorisiert nach dem Lärmpegel (in dB (A)).....	77
Abbildung 25: Sortimentsstruktur Globus (inkl. Mall) .....	86