

Betreff

Ansiedlung SB-Warenhaus GLOBUS - Abschlussbericht zur Prüfung der Verträglichkeit - Standortentscheidung

Federführendes Amt:

Stadtplanungsamt

Datum

26.05.2020

Berichterstattung:

Herr Beigeordneter Ludwig

Beteiligte Ämter:

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtvorstand (Vorberatung)	02.06.2020	N
Ortsbeirat Trier-Zewen (Vorberatung)	10.06.2020	Ö
Dezernatsausschuss IV (Vorberatung)	17.06.2020	Ö
Stadtrat (Entscheidung)	30.06.2020	Ö

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Der Bericht der Verwaltung zur Prüfung der Verträglichkeit der Ansiedlung eines GLOBUS-SB-Warenhauses in der Stadt Trier und zur Prüfung von Standortalternativen wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat spricht sich grundsätzlich für die Ansiedlung eines GLOBUS-SB-Warenhauses in der Stadt Trier aus.
3. Als Standort für die Ansiedlung des Globus-Warenhauses wird das im Flächennutzungsplan Trier 2030 dargestellte neue Gewerbegebiet westlich der Alten Monaiser Straße im Stadtteil Zewen festgelegt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, in Kooperation mit der Fa. GLOBUS die notwendigen raumordnerischen und bauleitplanerischen Verfahrensschritte zur Schaffung des Baurechts für die Ansiedlung des SB-Warenhauses vorzubereiten.

Begründung:

▪ 0. Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der von der Fa. GLOBUS gewünschten Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 m² in der Stadt Trier hat der Stadtrat mit Beschluss vom 17.04.2019 die Verwaltung beauftragt, die Vereinbarkeit des Projektes mit dem Einzelhandelskonzept zu prüfen und Standortalternativen im Hinblick auf ihre Eignung zu untersuchen. Überdies sollten die vorliegenden Gutachten von CIMA und Dr. Lademann bewertet werden.

In dieser Vorlage wird dargelegt, dass die Ansiedlung des GLOBUS-SB-Warenhauses mit den Zielen des neuen Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist. 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. 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.

Die Bewertung der Gutachten CIMA und Dr. Lademann wurde zwischen Verwaltung und GMA abgestimmt. Es besteht Konsens, dass die Annahmen von CIMA bezüglich des Marktgebietes als realistischer einzustufen sind. Insoweit werden weder von der Verwaltung noch von der GMA die Annahmen des Lademann-Gutachtens bezüglich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen einer GLOBUS-Ansiedlung auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche geteilt.

Die Prüfung von Standortalternativen wurde in 2 Stufen vollzogen. Nachdem im Spätsommer 2019 die Ergebnisse der Prüfung von insgesamt 16 Standorten im Dezernatsausschuss IV vorgestellt wurden, sind in der aktuellen 2. Stufe der Prüfung noch 5 Standorte vertiefend untersucht worden. Grundlage sind Fachgutachten für die Bereiche *Städtebau und Einzelhandel*, *Verkehr* und *Umwelt*. Für 3 dieser Standorte wurde eine grundsätzliche Eignung konstatiert: *Messepark* (Euren), *Niederkircher Straße* (Euren) und *Monaiser Straße* (Zewen). Der Standort „Messepark“ wird von der Verwaltung wegen fehlender Standortalternativen als unverzichtbar für Großveranstaltungen gesehen und steht deshalb für die Ansiedlung des GLOBUS-Warenhauses nicht zur Verfügung.

In der Abwägung zwischen den Alternativen *Niederkircher Straße* und *Monaiser Straße* sieht die Verwaltung deutliche Vorteile für den Bereich des im Flächennutzungsplan projektierten neuen Gewerbegebietes Zewen. Bei der Fläche an der Niederkircher Straße handelt es sich um eine nicht-integrierte Lage im Gewerbe- und Industriegebiet. Der Standort *Monaiser Straße* kann demgegenüber teilweise eine Nahversorgungsfunktion für Zewen übernehmen und verfügt über eine wesentlich größere Einwohnerzahl im Nahbereich. Auch die ÖPNV-Anbindung ist hier aufgrund der geringen Distanz zum geplanten Bahnhofpunkt in Zewen besser.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, in Kooperation der Verwaltung mit der Fa. GLOBUS die notwendigen raumordnerischen und bauleitplanerischen Verfahrensschritte zur Schaffung des Baurechts für die Ansiedlung des SB-Warenhauses am Standort westlich der Alten Monaiser Straße vorzubereiten.

1. Aufgabenstellung

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 17.04.2019 (Vorlage - 229-1/2019) im Zusammenhang mit der von der Grundstücks-GbR GLOBUS Holding (St. Wendel) angefragten Ansiedlung eines SB-Warenhauses GLOBUS in Trier folgende Beschlüsse gefasst:

1. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier wird die städtische Strategie bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vordringlich überprüft.
2. In Bezug auf die von der Fa. GLOBUS begehrte Ansiedlung eines neuen SB-Warenhauses am Standort Niederkircher Straße werden parallel zur Überprüfung des Einzelhandelskonzeptes Standortalternativen innerhalb des Stadtgebietes untersucht und bewertet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die beiden öffentlich vorgestellten Gutachten von Globus bzw. dem Handelsverband gegenüber zu stellen und aus städtischer Sicht zu bewerten. In diese Bewertung sind auch die Auswirkungen möglicher Alternativstandorte mit einzubeziehen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Prüfkriterien
 - Flächenverfügbarkeit
 - Umweltauswirkungen
 - Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
 - Verkehr
 - städtebauliche Einbindung

eine Bewertungsmatrix zu erarbeiten, die dem Stadtrat als Basis für die zu treffende Grundsatzentscheidung vorgelegt wird.

5. Sollte sich im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und der Untersuchung von Standortalternativen ein geeigneter und mit dem Investor abgestimmter Standort ergeben, werden die entsprechenden Verfahren (Bauleitplanung und soweit erforderlich Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren) unverzüglich eingeleitet.

2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Von GLOBUS ist die Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit insgesamt 10.000 m² Verkaufsfläche (VK) vorgesehen. Bezogen auf diese Fläche sind ca. 6.825 VK für nahversorgungsrelevanten Sortimente (u. a. Lebensmittel, Drogeriewaren, Blumen, Zeitschriften) vorgesehen. Hiervon entfallen ca. 5.600 m² VK auf Lebensmittel, ca. 925 m² VK auf Gesundheit und Körperpflege (inkl. 125 m² VK für Parfümerie, Kosmetik, welche nach der Trierer Liste als zentrenrelevant klassifiziert werden) sowie ca. 300 m² VK für die sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimente (Blumen, Zeitschriften, Tiernahrung).

Weitere 2.715 m² VK sind für die nach der Trierer Liste klassifizierten zentrenrelevanten Sortimente vorgesehen, wobei die Einzelsortimente gegenüber dem Hauptsortiment Food einen deutlich untergeordneten Charakter besitzen. Daneben sind ca. 460 qm VK für die nach der Trierer Liste klassifizierten nicht zentrenrelevanten Sortimente vorgesehen.

Zusätzlich sind in der vorgelagerten Mall weitere Handels,- Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen geplant; die hier geplante Verkaufsfläche umfasst ca. 250 m².

Derartige großflächige Einzelhandelsbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels waren nach den bisherigen Einzelhandelskonzepten der Stadt Trier und sind auch nach dem aktuellen Konzeptentwurf (Vorlage 109/2020; Beschluss des Stadtrates geplant für die Sitzung am

30.06.2020) grundsätzlich nur im Hauptzentrum City und innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Trierer Stadtteile anzusiedeln.

Nach verwaltungsinterner Abstimmung und Anhörung des Runden Tisches Einzelhandel im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, sollen Sonderstandorte aber im Rahmen der von der Landesplanung vorgesehenen Einzelfallprüfung (Zielabweichung) zugelassen werden können (= Öffnungsklausel). Dies gilt allerdings nur unter der Voraussetzung, dass Ansiedlungsvorteile mögliche Nachteile überwiegen. Die Aufnahme dieser Sonderregelung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der für die Stadt Trier wichtigen Sicherung und Entwicklung ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion.

Das Trierer Zentrenkonzept wurde an die Vorgaben des BauGB und die übliche Genehmigungspraxis angepasst und weiterentwickelt. Die Leitsätze mit der Einordnung der Thematik „SB-Warenhaus“ sind in der folgenden Abbildung 1 dargestellt:



Abbildung 1: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Trier 2025+ (Auszug)

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Prämissen für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Trier ist im Weiteren zu prüfen, ob mögliche Ansiedlungsvorteile eventuelle Nachteile überwiegen und ob für die Ansiedlung der Fa. GLOBUS im Gebiet der Stadt Trier ein geeigneter Standort verfügbar ist.

3. Bewertung der Ansiedlung des SB-Warenhauses im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept

Von GLOBUS ist die Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit insgesamt 10.000 m² Verkaufsfläche (VK) vorgesehen. Bezogen auf diese Fläche sind ca. 6.825 VK für nahversorgungsrelevante Sortimente (u. a. Lebensmittel, Drogeriewaren, Blumen, Zeitschriften) vorgesehen. Hiervon entfallen ca. 5.600 m² VK auf Lebensmittel, ca. 925 m²

VK auf Gesundheit und Körperpflege (inkl. 125 m² VK für Parfümerie, Kosmetik, welche nach der Trierer Liste als zentrenrelevant klassifiziert werden) sowie ca. 300 m² VK für die sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimente (Blumen, Zeitschriften, Tiernahrung).

Weitere 2.715 m² VK sind für die nach der Trierer Liste klassifizierten zentrenrelevanten Sortimente vorgesehen, wobei die Einzelsortimente gegenüber dem Hauptsortiment Food einen deutlich untergeordneten Charakter besitzen. Daneben sind ca. 460 m² VK für die nach der Trierer Liste klassifizierten nicht zentrenrelevanten Sortimente vorgesehen.

Zusätzlich sind in der vorgelagerten Mall weitere Handels,- Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen geplant; die hier geplante Verkaufsfläche umfasst ca. 250 m².

Die Bewertung des Lebensmitteleinzelhandels in der Stadt Trier nimmt in dem aktuell fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept (Vorlage 109/2020; Beschluss des Stadtrates geplant für die Sitzung am 30.06.2020) breiten Raum ein.

Demnach zeigt sich für das Oberzentrum Trier im Bereich „Lebensmittel“ ein sehr ausdifferenziertes Angebotsspektrum mit verschiedenen SB-Warenhäusern, Supermärkten und Discontern. Die GMA führt im Einzelhandelskonzept aus, dass mit Blick auf das benachbarte Luxemburg auffällig ist, dass der spezialisierte und hochwertige Bedarf bei der Lebensmittelversorgung wenig ausgeprägt ist. Demzufolge gibt es im Bereich der spezialisierten und hochpreisigen Sortimente eine Kaufkraftabwanderung; für ein zahlungskräftiges Publikum stellen die Luxemburger Auchan- bzw. Hypermärkte eine Abwechslung beim Lebensmitteleinkauf dar. Im Gegenzug weist das Trierer Angebot für Luxemburger Kundschaft eine (gerade durch die günstige Preisgestaltung) hohe Anziehungskraft auf.

Hinsichtlich der Chancen und Risiken einer möglichen Ansiedlung des SB-Warenhauses der Fa. GLOBUS, nimmt die GMA in einer Analyse aus dem Jahr 2019 (Anlage 4) wie folgt Stellung:

Die Ansiedlung wäre mit einer erheblichen Angebotsausweitung in der Stadt Trier verbunden. Globus zählt zu den wenigen Anbietern in Europa, die das Großflächengeschäft im SB-Warenhaus beherrschen. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 m² und einer Einzelansiedlung wird ein in der Region bislang nicht vertretenes, für Kunden höchst attraktives Angebot geschaffen. Mit der möglichen Ansiedlung erhalten die Kunden eine bislang nicht vorhandene Wahlmöglichkeit.

Hinsichtlich der Arbeitsplatzbedeutung wird ausgeführt, dass die Arbeitsplatzwirksamkeit von großflächigem Einzelhandel seit den 1980er Jahren in Deutschland strittig diskutiert wird. Die regelmäßig vorgetragenen konträren Positionen lauten:

- Von Investor- oder Betreiberseite werden regelmäßig die zu erwartenden Beschäftigten im Objekt als zusätzliche Beschäftigte bewertet. Diese „Binnenbetrachtung“ blendet Arbeitsplatzeffekte bei Wettbewerbern aus, eine „Gesamtbetrachtung“ des Arbeitsmarktes wird nicht vorgenommen.*
- Von Gegnern der Vorhaben wird regelmäßig die „Arbeitsplatzvernichtung“ von Großansiedlungen angeprangert; zentrales Argument ist, damit nur den Strukturwandel im Einzelhandel zu befördern, der dann in der Gesamtbetrachtung zu Arbeitsplatzverlusten führe.*

Die GMA kann sich keiner von beiden Positionen anschließen, in der Gesamtbetrachtung des Einzelhandels kommen wir aber zum Ergebnis, dass ein insgesamt attraktiverer Wettbewerb zumindest keine Arbeitsplatzverluste in der Gesamtbetrachtung nach sich zieht. Ergänzt man die Gesamtbetrachtung um die drei Faktoren Umwegrentabilität von Ansiedlungen, Grenznutzen des Wettbewerbs und

Attraktivitätsgewinn für den Standort Trier, gehen wir mittelfristig von positiven Wirkungen auf den Arbeitsmarkt aus.

Bezüglich der oberzentralen Versorgung und Nahversorgung ergeben sich Umverteilungseffekte gegen bestehende Wettbewerber in Trier und im Umland, aber auch ein Zentralitätsgewinn, der in der Gesamtbetrachtung bis zu 6 % liegen dürfte.

Aus Sicht der Verwaltung ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass durch die Etablierung eines Globus Standortes am Standort Trier Kaufkraft, die bislang an die Globus Niederlassungen „Losheim“ und „Zell“ abfließt, voraussichtlich zurückgewonnen werden kann. Letztlich darf auch nicht außer Acht bleiben, dass mit der Schaffung eines Ansiedlungsangebotes für einen GLOBUS-Markt in Trier möglichen Ansiedlungen im unmittelbaren Umfeld der Stadt Trier mit den entsprechenden nachteiligen Folgen vorgebeugt werden kann.

4. Bewertung der vorliegenden Gutachten zur GLOBUS-Ansiedlung

Seitens der Verwaltung wurden die vorliegenden externen Gutachten zum Planvorhaben „Globus“ geprüft. Dazu zählen

1. **CIMA** – Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses der Fa. Globus, Endbericht Stand 30.10.2018, **Auftraggeber Fa. Globus**
2. **Dr. Lademann & Partner (L&P)** – Die Niederkircher Straße in der Stadt Trier als Standort für ein SB-Warenhaus, Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, Stand Oktober 2018, **Auftraggeber Einzelhandelsverband Region Trier**

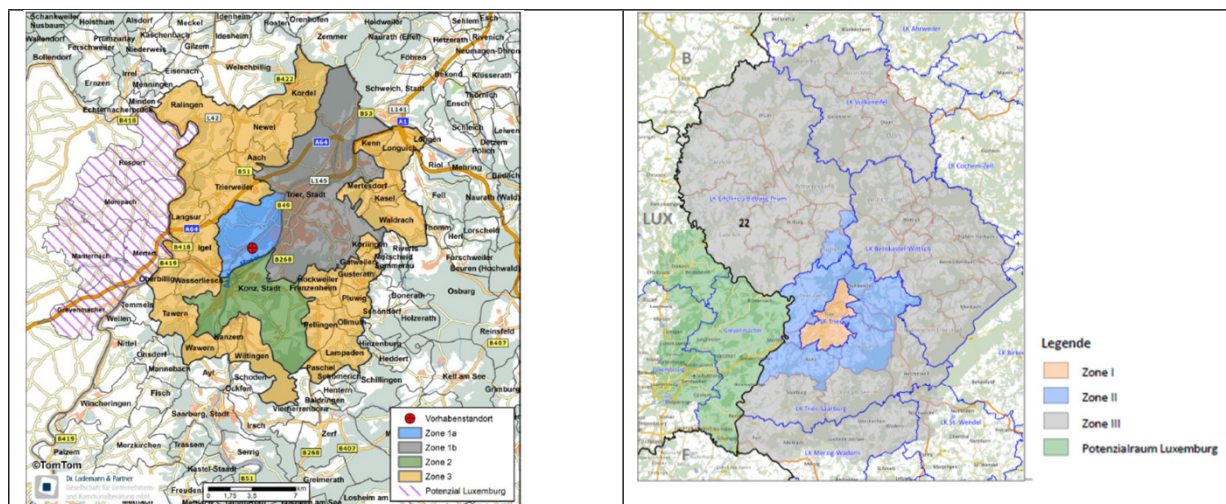
Der grundsätzliche Unterschied zwischen beiden Gutachten ist die Abgrenzung des möglichen Marktgebiets zum Planvorhaben Globus sowie der dynamischen Betrachtungsweise im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung bis 2019-2021. Das Gutachten der CIMA orientiert sich am Marktgebiet basierend auf dem in 2015 beschlossenen Einzelhandelskonzept und modifiziert dieses im Hinblick auf das Planvorhaben. Der Einzugsbereich in Luxemburg wird bei den Kalkulationen zur Kaufkraft mit berücksichtigt.

Das Gutachten L&P definiert demgegenüber einen anderen Einzugsbereich mit weitgehender Ausklammerung der Nachfrage aus Luxemburg. Diese grenzüberschreitende Nachfrage wird nur als Gebiet mit erhöhter Streukundenzahl berücksichtigt.

Alle im Folgenden berechneten und dargestellten Kaufkraftströme basieren in den beiden Gutachten auf den Rahmendaten des Einzugsgebietes und der damit verbundenen Kaufkraft.

Vergleich der Annahmen zur Einwohnerentwicklung und zum Einzugsgebiet

Dr. Lademann & Partner			CIMA	
	2018 Einwohner	2021 Einwohner	2018 - Einwohner	
Zone 1a	14.488	15.210	Zone 1	109.717
Zone 1b	95.525	100.300	Zone 2	132.351
gesamt	110.013	115.510	Zone 3	für Globusvorhaben nicht relevant
Zone 2	18.298	18.490	Verflechtungsbereich	227.596
Zone 3	40.880	41.520	Luxemburg	
Gesamtgebiet	169.191	175.520	Gesamt	469.664
Verflechtungsbereich Luxemburg	Streukunden	Streukunden		



Die unterschiedlichen Ansätze zum Einzugsgebiet wurden von Seiten der Verwaltung mit dem Gutachterbüro GMA beraten und abgestimmt. Von Seiten der GMA wurde darauf verwiesen, dass bei einem Planvorhaben wie Globus von einem Einzugsgebiet mit einem Kundenradius von bis zu 30 Min. Pkw-Fahrzeit ausgegangen werden kann. Das aus dieser Annahme resultierende Einzugsgebiet ist auf nachfolgender Karte dargestellt:

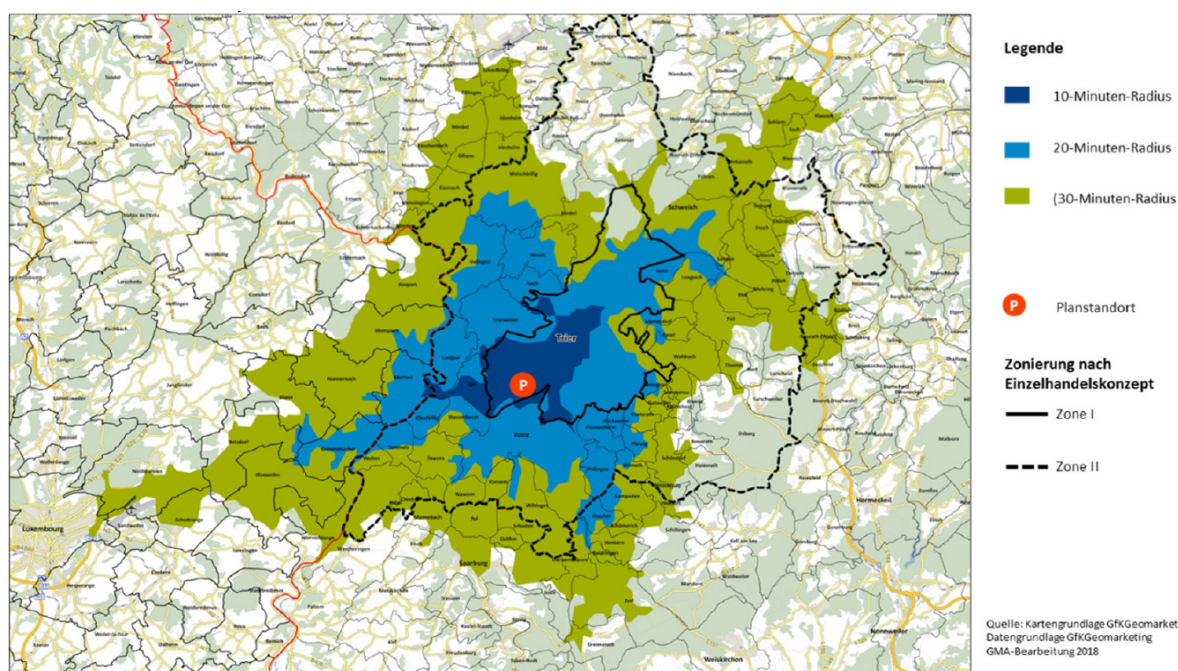


Abbildung 2: 10-, 20-, und 30-Pkw-Fahrminuten zum Planstandort (Grafik: GMA 2019)

Auf dieser Grundlage kommt die GMA zum Ergebnis, dass für das Planvorhaben ein Einzugsgebiet mit rund 492.060 Einwohnern (Stand 2018) zu Grunde gelegt werden kann.

	2018 - Einwohner
Zone 1	110.110
Zone 2	108.430
Verflechtungsbereich	273.520
Luxemburg	
Gesamt	492.060

Aus Sicht der Verwaltung ist durch L&P nicht begründet dargestellt, weshalb im Gutachten der Potenzialraum Luxemburg nur unter der Festsetzung „Streukunden“ Berücksichtigung findet. Das in 2015 beschlossene und zum aktuellen Zeitpunkt noch gültige Einzelhandelskonzept geht von einem Umsatzvolumen aus Luxemburg von rund 9 % vom

Gesamtumsatz im periodischen Bedarf aus. Dies bedeutet, dass aus Luxemburg rund 39 Mio. EUR an Umsatz in Trier im Segment „periodischer Bedarf“ generiert werden.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Rahmenbedingungen ist die Verwaltung der Auffassung, dass das im CIMA Gutachten vorgelegte Marktgebiet eher das tatsächlich zu betrachtende Einzugsgebiet umfasst als die Analyse von Dr. Lademann & Partner.

5. Verfahren der Prüfung von Standortalternativen

In Bezug auf den Beschlusspunkt Nr. 2 der Vorlage 229-1/2019 vom 17.04.2019 (Prüfung von Standortalternativen) sind seit April 2019 mehrere Gespräche zwischen der Verwaltung und GLOBUS geführt worden. Es wurde vereinbart, ein mehrstufiges Verfahren zur Prüfung der Eignung unterschiedlicher Standorte im Stadtgebiet durchzuführen:

- In der Phase 1 soll gemeinsam zwischen Stadt und GLBUS eine Erstauswahl von Flächen erfolgen, welche überschlägig nach städtebaulichen Kriterien und Unternehmensanforderungen auf ihre Eignung hin untersucht werden.
- In der Phase 2 sollen die gemeinsam zwischen Stadt und GLOBUS gefundenen und einer Erstbewertung unterzogenen Standortpotenziale einer vertiefenden Eignungsbewertung insbesondere unter den Aspekten „Auswirkungen auf den Einzelhandel“ und „Auswirkungen auf den Verkehr“ untersucht und bewertet werden.
- Im Anschluss an die Bewertungsphase 2 sollen in der Phase 3 maximal zwei bis drei Standorte einer abschließenden Prüfung unter Berücksichtigung aller relevanten Eignungskriterien differenziert bewertet werden.

Zwischen der Verwaltung und GLOBUS wurde zwischenzeitlich vereinbart, möglichst bereits nach Abschluss der Prüfphase 2 eine Entscheidung über das Ja oder NEIN einer GLOBUS-Ansiedlung sowie ggf. über den Standort des neuen SB-Warenhauses zu treffen.

6. Ergebnisse der Prüfung von Standortalternativen

6.1 Ergebnisse der Prüfphase 1

Die Prüfphase 1 wurde im Spätsommer 2019 abgeschlossen. In der nicht-öffentlichen Sitzung des Dezernatsausschusses IV am 24.09.2019 (Vorlage 404/2019) wurde ein entsprechender Sachstandsbericht vorgelegt.

In die Prüfung einbezogen wurden insgesamt 16 Standorte im Stadtgebiet. Für die Ermittlung möglicher Standortpotenziale in der Prüfphase 1 wurden Flächen ab einer Größe von ca. 2 ha betrachtet. Diese Größenordnung liegt unterhalb der Anforderungen von GLOBUS und würde eine Umsetzung des SB-Warenhauses auf mehreren Ebenen (Warenhaus, Stellplätze) voraussetzen.

In die Auswahl wurden grundsätzlich auch solche Potenziale einbezogen, für die bisher unter Berücksichtigung der städtischen Bauleitplanung eine andere Flächendisposition vorliegt. Dies ist damit begründet, dass die Ansiedlung eines entsprechenden SB-Warenhauses ohnehin die Vorbereitung durch Bauleitplanung voraussetzt und in diesem Zusammenhang auch eine andere Flächendisposition erwogen werden könnte. Einbezogen wurde des Weiteren auch solche Flächen, für die bisher eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht offenkundig ist, wenn diese Verkaufsbereitschaft aber auch nicht ausgeschlossen werden kann.

Wegen der möglichen nachteiligen Auswirkungen der Neuansiedlung auf zentrale Versorgungsbereiche und hier insbesondere die Innenstadt von Trier wurden auch Potenzialflächen in Citynähe gesucht.

Die Flächen wurden von der Verwaltung und dem Unternehmen GLOBUS auf der Grundlage folgender Kriterien im Sinne einer Ersteinschätzung bewertet.

- Flächenverfügbarkeit
- städtebauliche Einbindung
- Zuschnitt des Standortes
- Erschließungsaufwand / verkehrliche Anbindung
- Erreichbarkeit
- Beitrag zur Nahversorgung
- Distanz zur City
- Nutzungskonkurrenzen



Abbildung 3: Prüfflächen der Phase 1

Als Ergebnis der gemeinsamen Bewertung Verwaltung und GLOBUS wurden 6 Standorte für die weitere Prüfung innerhalb der Phase 2 vorgeschlagen.

Dabei handelt sich um folgende Flächen:

- 03 - Pfälzel Eitzstraße
- 10 – Trier-West BAW
- 11 – Euren Messepark
- 14 – Euren REAL-Markt
- 15 – Euren Niederkircher Straße
- 16 – Zewen Monaiser Straße

Der Standort 10 – Trier-West BAW wird wegen des zwischenzeitlich erfolgten Eigentümerabgangs nicht weiterverfolgt.

Die Strukturdaten der in Phase 2 untersuchten 5 Standorte sind in der Anlage 1 synoptisch nebeneinander gestellt.

6.2 Ergebnisse der Prüfphase 2

Im Rahmen der Prüfung der fünf verbleibenden Alternativstandorte wurden Fachgutachten für die Themenbereiche *Einzelhandel und Städtebau* sowie *Verkehr* an die Büros GMA (Ludwigsburg) und R+T (Karlsruhe) beauftragt. Die gutachterliche Bewertung für den Bereich *Umwelt* erfolgte durch das Stadtplanungsamt.

Methodisch wurden hierzu für jeden der drei Themenbereiche verschiedene Bewertungskategorien und Bewertungskriterien definiert und die spezifische Ausprägung am Standort für jedes Merkmal in Punkten bewertet. Im Gutachten *Einzelhandel und Städtebau* wird so beispielsweise in der Kategorie *Erreichbarkeit und Erschließung* eine bereits vorhandene leistungsfähige ÖPNV-Erschließung (leistungsfähige Bushaltestelle direkt am Standort) mit +2 Punkten bewertet; eine nur aufwändige Erreichbarkeit (Distanz zur Haltestelle > 2 km) demgegenüber mit -1 Punkten.

Die Prüfergebnisse können den Anlagen zu dieser Beschlussvorlage entnommen und wie folgt zusammengefasst werden:

Bewertung Einzelhandel und Städtebau

In der Untersuchung der GMA fallen die Standorte Pfalzel-Eltzstraße und Euren-Real-Markt mit 30 bzw. 28 Punkten in der Bewertung gegenüber den anderen untersuchten Standorten deutlich ab.

Als pragmatischste Lösung, insbesondere im Hinblick auf Planungsrecht, wurde der Standort Euren, REAL-Markt gesehen. Er verfügt aufgrund der heutigen SB-Warenhausnutzung einerseits sowie einer optimalen Einbindung in ein zwar in die Jahre gekommenes, aber gut funktionierendes Fachmarktzentrum andererseits über die besten Beurteilungswerte. Allerdings sind Grundstücksgröße sowie die Frage des Grundstückszugangs (unklare Verkaufsstrategien der Metro AG) als Ausschlusskriterien für diesen Standort zu formulieren

Kriterien	Standort Pfalzel, Eltzstraße	Standort Euren, Messepark	Standort Euren, REAL- Markt	Standort Euren, Nieder- kircher Straße	Stand Zewen, Monaiser Straße
	Bewertung				
Einordnung Einzelhandelskonzept	0	0	2	0	1
Lage und Umfeld	1	1	2	2	3
Grundstückstyp / Objektsituation	4	1	-1	10	9
Distanz zum Stadtzentrum (Porta Nigra); reale Wege	8	15	8	9	6
Erreichbarkeit und Erschließung	8	9	10	8	8
Nahversorgungsfunktion	4	5	1	2	3
städtebauliche Wirkungen und Wirkungen auf die Nahversorgung	5	3	6	6	6
Gesamtbewertung	30	34	28	37	36

Quelle: GMA-Zusammenstellung

Abbildung 4: Gutachten GMA - zusammenfassende Bewertung

Nachteilig in der Gesamtbewertung ist der Standort Pfalzel, Eltzstraße zu bewerten, welcher lediglich in punkto Grundstückstyp / Objektsituation aufgrund der Flächengröße sowie Erreichbarkeitskriterien deutlich positive Argumente aufweist. Insbesondere die Schattenlage zu Luxemburg östlich der Kernstadt spricht nicht für die Eltzstraße. Ein weiterer gewichtiger Aspekt ist vor dem Hintergrund der Vermeidung und Reduzierung von Verkehren dem Thema „Verbundwirkungen“ beizumessen. Mit diesem Standort würde ein gänzlich neuer Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Trier mit überregionaler Bedeutung entstehen,

was letztlich dem Einzelhandelskonzept und den Zielen der Stadt Trier entgegenläuft. Aus gutachterlicher Sicht der GMA ist diesem Standort nur sehr eingeschränkt eine Weiterentwicklung zu empfehlen.

Der Standort Zewen, Monaiser Straße ist nach Darstellung der GMA aufgrund seiner Nähe zu den beiden Standorten Euren, REAL-Markt sowie Euren, Niederkircher Straße mit sehr ähnlich zu beurteilenden Verbund- und Agglomerationswirkungen ausgestattet. Allerdings sei die Gesamtentwicklung des Stadtteils zzgl. Gewerbefläche zum aktuellen Zeitpunkt unkonkret. Der Vergleich der Standortfaktoren zwischen Monaiser Straße und Niederkircher Straße geht hingegen nahezu unentschieden aus. Daher wird hier von der GMA eine eingeschränkte Empfehlung abgegeben.

Der Standort Euren, Messepark ist insbesondere aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt augenscheinlich zunächst der favorabelste Standort. Bei näherer Untersuchung ist auf die als problematisch zu bezeichnende Grundstücksverfügbarkeit (Messegelände, Nutzungskonflikt Freizeit – Messe) und den Aspekt „Hochwasser“ bei einer Erschließung vom Messeparkplatz aus hinzuweisen.

Der Standort Euren, Niederkircher Straße weist aufgrund der Nähe zum Standort Real mit vergleichbaren Standortvoraussetzungen (insbesondere hohe Agglomerations- und Verbundwirkungen) bei optimalen verkehrlichen Erreichbarkeitswerten sowohl Richtung Luxemburg als auch Richtung ländliches Umland zzgl. Innenstadt eine gute Standorteignung auf. Des Weiteren spricht die Grundstückssituation (Fläche, Eigentumsverhältnisse) für eine zeitnahe Lösung.

Der Standort Niederkircher Straße ist nach den Feststellungen der GMA in punkto Größe und zeitlicher Umsetzbarkeit vor den Standorten „REAL“ und „Monaiser Straße“ zu sehen. Im Vergleich zum Standort Messepark schneiden beide Standorte gleich ab; die Nähe des Standortes Messepark zur Innenstadt und der damit zu erwartenden besseren Trittsteinfunktion steht dem als Ausschlussargument geltenden problematischen Verfügbarkeit des Grundstücks entgegen.

Die GMA stellt zusammenfassend fest, dass unter dem Vorbehalt der aktuell völlig unklaren Situation bei REAL nach Durchsicht aller Kriterien eine deutliche Empfehlung zur Weiterentwicklung des Standortes Euren, Niederkircher Straße abzugeben ist.

Bewertung Verkehr

In die von R+T ausgearbeitete Verkehrsuntersuchung sind folgende Kriterien eingeflossen:

- Lage im überörtlichen Straßennetz (Anbindung an nächstgelegene Bundesstraße)
- Erschließungsaufwand Kfz-Verkehr
- Pkw-Anbindung im Stadtverkehr Trier
- Pkw-Anbindung im Regionalverkehr
- Auswirkungen auf Wohngebiete
- Auswirkungen auf hoch ausgelastete Knotenpunkte
- Fuß- und Radverkehr
- Einwohner im Einzugsgebiet der Nahversorgung (Fuß- und Radverkehr)
- Nähe zur Bushaltestellen und (geplanten) Bahnhaltelpunkten (öffentlicher Verkehr)

Im Ergebnis wird von R+T der Standort *Messepark* am besten bewertet. Die ungünstigsten Bewertungen erfahren die Standorte *Pfalzel-Eltzstraße* und *Euren-Niederkircher Straße*. Mit 3 bzw. 2 Punkten liegen die Standorte *Zewen-Monaiser Straße* und *Euren-REAL-Markt* im Mittelfeld.

Kriterien	Pfalzel Eltzstr.	Euren Messepark	Euren Real-Markt	Euren Niederkircher Str.	Zewen Monaiser Str.
Anbindung an überörtliches Straßennetz (Bundesstraße)	1	2	1	1	2
Erschließungsaufwand Kfz-Verkehr	1	1	2	1	0
Pkw-Anbindung Stadtverkehr Trier	-1	1	0	0	0
Pkw-Anbindung Regionalverkehr	1	0	-1	-1	-1
ÖPNV-Anbindung	0	0	1	1	2
Einwohner im Einzugsgebiet	1	2	0	0	1
negative Auswirkungen auf Wohnnutzung	-1	1	1	1	1
Auswirkungen auf hoch ausgelastete Knotenpunkte	-1	-1	-2	-2	-2
Gesamtbewertung	1	6	2	1	3

→ Bewertung ohne Berücksichtigung einer B 51 neu („Moselaufstieg“ und Moselbrücke bei Konz)

Abbildung 5: Verkehrsgutachten R+T - zusammenfassende Bewertung

Umweltauswirkungen

Die Bewertung der Standorte in Bezug auf die Umweltauswirkungen sollte grundsätzlich das gesamte Programm des Prüfumfangs der Umweltprüfung nach dem BauGB umfassen. In dem vom Stadtplanungsamt erarbeiteten Bericht wird indessen festgestellt, dass in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt alle Standorte dem Grunde nach gleich zu bewerten sind. Dies ist darin begründet, dass an 4 von 5 Standorten Baurecht für gewerbliche Nutzungen in dem von GLOBUS angestrebten Umfang besteht; für den Standort Monaiser Straße ist eine entsprechende Vorfestlegung im neuen Flächennutzungsplan bereits erfolgt.

Nach den Feststellungen der umweltfachlichen Prüfung ergeben sich erhebliche Unterschiede bei den einzelnen Standorten lediglich in Bezug auf die Lärmfernwirkungen. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Standortbewertung Umweltauswirkungen (Lärmfernwirkungen)

	Beschreibung	Bewertung
1 Pfalzel, Eltzstraße	Mehrbelastungen von +700 Kfz/24h im Bereich Bonner Straße (gem. Lärmaktionsplanung der Stadt Trier Bereich mit sehr hoher Belastung)	-1
2 Euren, Messepark	Mehrbelastungen von +600 Kfz/24h im Bereich Saarstr./Matthiasstr. u. Pacelliufer, noch höhere Zusatzbelastungen im Bereich Konrad-Adenauer-Brücke (gem. Lärmaktionsplanung der Stadt Trier Bereiche mit sehr hoher Belastung)	-2
3 Euren, REAL-MARKT	Geringe Mehrbelastungen von +800 Kfz/24h im Bereich Konrad-Adenauer-Brücke (gem. Lärmaktionsplanung der Stadt Trier Bereiche mit sehr hoher Belastung)	-1
4 Euren Niederkircher Straße	mittlere Mehrbelastungen von +1.400 Kfz/24h im Bereich Konrad-Adenauer-Brücke (gem. Lärmaktionsplanung der Stadt Trier Bereich mit sehr hoher Belastung); überdies Mehrbelastungen im Bereich B 49 (Zewen Ortslage)	-2
5 Zewen, Monaiser Straße	mittlere Mehrbelastungen von +1.400 Kfz/24h im Bereich Konrad-Adenauer-Brücke (gem. Lärmaktionsplanung der Stadt Trier Bereich mit sehr hoher Belastung); überdies Mehrbelastungen im Bereich B 49 (Zewen Ortslage)	-2

Abbildung 6: Umweltauswirkungen - zusammenfassende Bewertung

Aus der Gesamtschau aller gutachterlich bewerteten Aspekte resultiert in der rein summarischen Betrachtung folgende Bewertung der untersuchten Standorte:

		Bewertung Einzelhandel und Städtebau	Bewertung Verkehr	Bewertung Umwelt	Bewertung gesamt
1	Pfalzel, Eltzstraße	30	2	-1	31
2	Euren, Messepark	34	7	-2	39
3	Euren, REAL-MARKT	28	1	-1	28
4	Euren Niederkircher Straße	37	1	-2	36
5	Zewen, Monaiser Straße	36	3	-2	37

6.3 Fazit – Bewertung der gutachterlichen Prüfung von Standortalternativen

Im Ergebnis der gutachterlichen Prüfung können die Standortalternativen *Pfalzel-Eltzstraße* und *Euren-Realmarkt* als ungeeignet ausgeschieden werden. Beide Standorte weisen insbesondere wegen der vergleichsweise geringen Flächengröße ungünstige Voraussetzungen auf. Der Standort an der Eltzstraße zudem vergleichsweise geringe Verbundeffekte mit anderen Flächen auf. Für die Entscheidung über den geeigneten Standort verbleiben somit folgende Alternativen:

- Euren, Messepark;
- Euren, Niederkircher Straße;
- Zewen, Monaiser Straße.

Bezüglich der Variante Euren, Messepark ist festzustellen, dass dieser Standort wegen der vergleichsweise geringen Distanz zur Innenstadt über eine hohe Lagegunst hinsichtlich der Erreichbarkeit verfügt. Im Hinblick auf die Nähe zu bestehenden zentralen Versorgungsbereichen in Trier-West und Trier-Süd sind die nachteiligen Auswirkungen auf diese Zentren aber auch höher als bei den Standorten *Zewen, Monaiser Straße* und *Euren, Niederkircher Straße*. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Messepark an der Konrad-Adenauer-Brücke vor ca. 30 Jahren mit erheblichen öffentlichen Mitteln entwickelt wurde und die einzige Fläche für große Freiflächenveranstaltungen in der Stadt Trier dargestellt; auch der Messehalle kommt für die Durchführung von Veranstaltungen eine große Bedeutung zu. Der Standort steht nach Mitteilung des dafür zuständigen Dezernates III für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses wegen mangelnder Standortalternativen nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, den Standort *Euren, Messepark* nicht weiterzuverfolgen.

Die verbleibenden Standortalternativen Zewen, Monaiser Straße und Euren, Niederkircher Straße werden im Gutachten der GMA mit 36 bzw. 37 Punkten bewertet. Im Verkehrsgutachten fällt die Bewertung mit 3 bzw. 1 Punkten zu Gunsten des Standortes an der Monaiser Straße aus.

Beide Standorte haben eine sehr unterschiedliche Charakteristik.

Bei der Fläche an der Niederkircher Straße handelt es sich um einen nicht-integrierten Standort im Gewerbegebiet ohne Bezug zu Wohnsiedlungen. Die Erschließung unmittelbar von der Luxemburger Straße scheidet wegen der hier als Naturdenkmal festgelegten

Baumallee aus; die Erschließung von der Niederkircher Straße ist ohne große Aufwendungen einfach herzustellen. Die Busanbindung über die Haltestellen an der Niederkircher Straße und der Luxemburger Straße ist gegeben. Die Fläche bietet aufgrund der Größe von mehr als 6 ha vielfältige Gestaltungsspielräume zur Aufnahme der geplanten Nutzungen. Sie wurde von GLOBUS gekauft und stünde deshalb sofort zur Verfügung.

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.

Für die Erschließung der neuen Baufläche liegt noch kein Konzept vor. Unter Berücksichtigung der gem. Bundesverkehrswegeplan vorgesehenen Ortsumfahrung Zewen ist die äußere Erschließung über den bestehenden Knoten „Im Siebenborn“ wie auch über die Monaiser Straße möglich. 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.

Das bisher landwirtschaftlich genutzte Gebiet ist zu etwa zwei Drittel in städtischem Eigentum.

In der **Abwägung der Vor- und Nachteile** im Vergleich der Standorte *Niederkircher Straße* und *Monaiser Straße* spricht die unmittelbare Verfügbarkeit der Fläche und die bereits vorhandene äußere Verkehrserschließung für den Standort an der Niederkircher Straße.

Für den Standort *Monaiser Straße* spricht demgegenüber räumlich-strukturell die Nähe zu dem bestehenden Sonderstandort am Siebenborn und insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft zum geplanten zentralen Versorgungsbereich für den Stadtteil Zewen. In einer Fußwegedistanz von 1.000 m leben hier ca. 3.400 Einwohner, während in der gleichen Distanz am Standort *Niederkircher Straße* nur 770 Bewohner leben. Auch die fußläufige Erreichbarkeit des geplanten Bahnhalt punktes Zewen (500 m Distanz) spricht deutlich für den Standort an der Monaiser Straße.

Vor diesem Hintergrund entspricht der Standort *Monaiser Straße* eher den im städtischen Mobilitätskonzept definierten Prämisse der Verminderung des Kfz-Verkehrs durch eine integrierte Stadt- und Verkehrsplanung (Stadt der kurzen Wege) und der Verlagerung des Autoverkehrs auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes.

Mit der Errichtung des GLOBUS-Marktes an der Monaiser Straße könnte auch erstmals eine den Standards des Einzelhandelskonzeptes gemäße Nahversorgung des Stadtteils Zewen mit vergleichsweise guter Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer erreicht werden.

Die von GLOBUS benötigte Fläche an der Alten Monaiser Straße würde von der Stadt Trier nach Durchführung der Bauleitplanung und der Bodenordnung an GLOBUS veräußert werden. Im Zusammenhang mit dem Kauf könnte die GLOBUS-Gruppe auch die von ihr an der Niederkircher Straße erworbenen Grundstücke als Bestandteil der Kaufpreissumme mit einbringen, so dass diese Fläche dann von der Stadt Trier für eine proaktive Wirtschaftsförderung genutzt werden könnte.

Vor dem Hintergrund dieser Aspekte ist aus Sicht der Verwaltung dem Standort Zewen, Monaiser Straße der Vorzug gegenüber dem Standort an der Niederkircher Straße einzuräumen.

7. Weiteres Verfahren

Die Schaffung des Baurechts für die Ansiedlung eines GLOBUS-Warenhauses am Standort *Monaiser Straße* setzt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes voraus. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens sind auch die weiteren Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Baugebietes zu prüfen. Dies

betrifft die Flächendisposition für weitere an diesem Standort mögliche gewerbliche Nutzungen, die Entwicklung eines Erschließungskonzeptes, die Bodenordnung einschließlich der Ersatzlandbereitstellung für den betroffenen Landwirt sowie die Bearbeitung der umweltfachlichen Fragestellungen.

Unter Berücksichtigung vergleichbarer Einzelhandelsgroßprojekte ist für die Schaffung von Baurecht zu Gunsten des SB-Warenhauses GLOBUS mit einem Zeitaufwand von ca. 1,5 bis 2 Jahren zu rechnen.

Die Anforderungen von § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan) machen es überdies erforderlich, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch den Flächennutzungsplan mit Darstellung einer Sonderbaufläche an Stelle von gewerblicher Baufläche zu ändern.

Die Bauleitpläne – Flächennutzungsplan und Bebauungsplan – sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung erfolgt in der Regel im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPlG innerhalb des Bauleitplanverfahrens. Hierzu teilen die Träger der Bauleitplanung der nach § 4 Abs. 1 LPlG zuständigen Landesplanungsbehörde die vorgesehene Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mit. Die zuständige Landesplanungsbehörde gibt im Benehmen mit der regionalen Planungsgemeinschaft den Trägern der Bauleitplanung in einer landesplanerischen Stellungnahme die bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung bekannt.

Bei einem Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung teilt die Landesplanungsbehörde in der Regel auch das geeignete Verfahren zur möglichen Bewältigung des Konflikts mit. In Bezug auf den Standort Monaiser Straße ist mit der Notwendigkeit zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (§ 15 Raumordnungsgesetz; § 1 Raumordnungsverordnung) (RoV) oder einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung (§ 18 Landesplanungsgesetz) sowie eines Zielabweichungsverfahrens zu rechnen.

Die Bauleitplanung sowie die raumordnerischen Verfahren können zeitlich parallel verlaufen. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Bauleitplanung sowie die raumordnerischen Verfahren unmittelbar nach der Beschlussfassung des Stadtrates über die vorliegende Vorlage zügig einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n: (nur ALLRIS-net)

- 1) Synopse Strukturdaten der in Phase 2 geprüften Standorte
- 2) Fachgutachten Einzelhandel und Städtebau (GMA)
- 3) Fachgutachten Verkehr (R+T)
- 4) Fachgutachten Umwelt (Stadtplanungsamt)
- 5) Globus SB-Warenhaus - Chancen und Risiken für das Oberzentrum Trier (GMA)

03 – Pfalzel Eltzstraße	11 – Euren Messepark	14 – Euren REAL-Markt	15 – Euren Niederkircher Straße	16 – Zewen Monaiser Straße
				
Ortsbezirk: Pfalzel Fläche in ha: 3,0 Eigentum: privat Aktuelle Nutzung: landwirtsch. Nutzfläche F-Plan: gewerbliche Baufläche Kfz-Distanz zur City: 7 km ÖPNV-Erreichbarkeit: Linie 7 (30-Min-Takt), Bahn-HP Hafenstraße in 850 m Fußwegedistanz Erläuterung Im Bebauungsplan BP 5 festgelegte neue Gewerbebaufläche, Anfragen Eigentümer nach Einzelhandelsnutzungen liegen vor	Ortsbezirk: Euren Fläche in ha: 5 Eigentum: Stadt Trier Aktuelle Nutzung: Messepark F-Plan: Sonderbaufläche Kfz-Distanz zur City: 3,4 km ÖPNV-Erreichbarkeit: Linie 3 (20-Min-Takt), Bahn-HP Euren in 1.000m Fußwegedistanz Erläuterung Messepark der Stadt Trier mit Veranstaltungshalle und Freiflächen	Ortsbezirk: Euren Fläche in ha: 2,7 Eigentum: privat Aktuelle Nutzung: SB-Warenhaus F-Plan: Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Kfz-Distanz zur City: 7 km ÖPNV-Erreichbarkeit: Linie 3 und 2 (20- bzw. 30-Min) Takt ca. 400-500m, Bahn-HP Euren (Planung) in 1.300 m Fußwegedistanz Erläuterung Standort REAL-Markt der Metro-Gruppe; Geschossflächenbegrenzung im B-Plan max. 7.000 m²	Ortsbezirk: Euren Fläche in ha: 6,1 Eigentum: privat (Globus) Aktuelle Nutzung: Gewerbebrache, teils genutzt F-Plan: gewerbliche Baufläche Kfz-Distanz zur City: 5,8 km ÖPNV-Erreichbarkeit: Linie 3 und 2 (20- bzw. 30-Min) Takt ca. 400-500m, Bahn-HP Zewen (Planung) in 1.300 m Fußwegedistanz Erläuterung Von GOBUS zum Zweck der Ansiedlung SB-Warenhaus erworben; nach Bebauungsplan BW 64 Ausschluss von city- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten	Ortsbezirk: Zewen Fläche in ha: > 5 ha Eigentum: Stadt Trier (überwiegend) / privat Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft F-Plan: gewerbliche Baufläche; Sonderbaufläche NVZ Kfz-Distanz zur City: 6,5 km ÖPNV-Erreichbarkeit: Linie 3 und 2 (20- bzw. 30-Min) Takt ca. 400-500m, Bahn-HP Zewen (Planung) in 440m Fußwegedistanz Erläuterung Im Flächennutzungsplan neu festgelegte gewerbliche Bau-fläche und neues Nahversorgungszentrum für Zewen; Bebauungsplanverfahren noch nicht eingeleitet