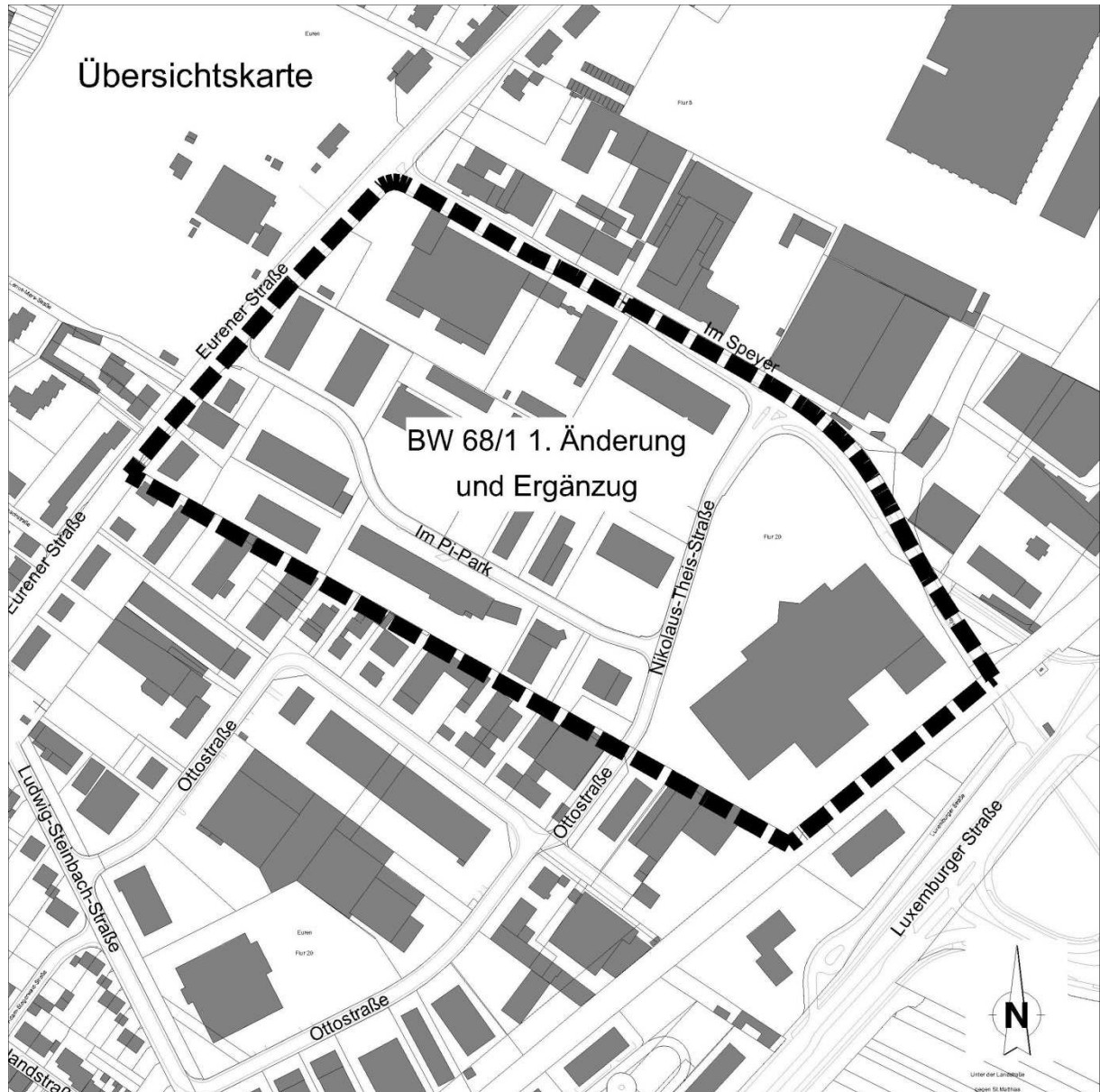


# STADT TRIER

## Bebauungsplan BW 68/1 „Ehemaliger Pi- Park“- 1. Änderung und Ergänzung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Stadtplanungsamt Trier, Stand 09/2014

Stand: Satzungsbeschluss



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG .....	1
1.2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES.....	2
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>2</b>
2.1	BEBAUUNG UND NUTZUNG .....	2
<b>3</b>	<b>VERFAHRENSHINWEISE .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN.....</b>	<b>3</b>
4.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIELE .....	3
4.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
4.3	PLANUNGSALTERNATIVEN .....	4
<b>5</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>4</b>
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Für das Plangebiet existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan BW 68-1 „Ehemaliger Pi-Park“ aus dem Jahr 2003. Ziel dieser Planung war insbesondere, den bis dahin überwiegend militärisch genutzten Standort den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprechend einer zivilen Nachfolgenutzung zuzuführen. Im Interesse der Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur wurden so Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen für Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe der Branchen „Kraftfahrzeuge“ und „Bau- und Heimwerkermarkt“ geschaffen. Darüber hinaus diente die Planung zur verkehrlichen Neuordnung des Gesamtbereiches durch Schaffung einer neuen Straßenverbindung des Gewerbegebietes „Ottostraße“ an die Straße „Im Speyer“ und damit an das Netz der Hauptverkehrsstraßen.

Anlass zur vorliegenden Planänderung sind Tendenzen zur Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben im Plangebiet, was nach bisherigem Planrecht nicht verhindert werden könnte. Solche Nutzungen sind, wenn dort lediglich einzelnen Kunden individuelle sexuelle Dienstleistungen geboten werden, nach der herrschenden Meinung in der Kommentarliteratur und der Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung zu qualifizieren; sie wären somit von der oben genannten Ausschlussregelung des Bebauungsplans BW 68/1 nicht erfasst. Derartige Entwicklungen sind nach Auffassung der Verwaltung jedoch nicht mit den Entwicklungszielen für das Plangebiet vereinbar. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die hier gegebene vergleichsweise enge Nachbarschaft zwischen den gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Wohnnutzung einschließlich eines Kindergartens an der Eurener Straße. Zudem sollen die mit der Ansiedlung von Bordellen verbundenen zu befürchtenden Trading-Down-Effekte vermieden werden, die zu einer Gefährdung des für Handwerks-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe vorgesehenen Gebietes führen würden.

Zudem soll, über die im Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2009 formulierten Ziele hinaus, auf Grundlage des zwischenzeitlich aktualisierten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier für die im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiete eine Reglementierung von Einzelhandelsnutzungen dergestalt erfolgen, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus haben die zwischenzeitlich erfolgten weiteren Planüberlegungen ergeben, dass die Erforderlichkeit der bisherigen Festsetzung eines Sondergebietes für den Bereich des vorhandenen Kfz-Handels nicht mehr gesehen wird. Nach Auffassung der Verwaltung sind diese Betriebe auch in einem Gewerbegebiet zulässig, da selbst bei Großflächigkeit die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Und die im Ursprungsplan weiterhin zulässigen Nutzungen entsprechen ebenfalls denen des Katalogs eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO. Aus diesem Grund soll das bisherige Sondergebiet SO 1 im vorliegenden Plan ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt werden, mit Reglementierung bzgl. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wie oben beschrieben.

Ebenfalls über die im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele hinaus, soll die Festsetzung des Sondergebietes für „Bau- und Heimwerkemarkt“ dahingehend präzisiert werden, dass nur **ein** großflächiger Betrieb der Branche „Bau-/ Heimwerkemarkt“ zulässig ist mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (sog. Randsortimente) sollen hier künftig nur noch auf max. 800 m<sup>2</sup> zulässig sein (näheres hierzu s. Kapitel 5 dieser Begründung).

Gemäß dem im aktuellen Entwurf des Einzelhandelskonzeptes formulierten Ziel 8 ist „(...) in Bestandsgebieten (ist) Einzelhandel bis zur Großflächigkeit mit nicht innenstadtrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig“. Dies wird auch für das Plangebiet für unschädlich gehalten.

**Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes BW 68/1 sollen weiterhin Gültigkeit besitzen.**

## 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich im wesentlichen um die Fläche des ehemaligen Pionierparks im Stadtbezirk Trier-Euren. Das Gebiet wird im wesentlichen wie folgt räumlich begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Im Speyer“;
- im Westen durch die Eurener Straße;
- im Osten durch das Bahngleis;
- im Süden durch die Grenze des heutigen Gewerbegebietes „Ottostraße“.

Die genauen, parzellenscharfen Grenzen des Bebauungsplanes können der zugehörigen Planzeichnung (M 1:1000) entnommen werden.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 9,78 ha auf.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Das ehemals militärisch genutzte Gelände ist mittlerweile vollständig umgenutzt und mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie einem Baufachmarkt im Südosten bebaut. Freiflächen existieren lediglich in Form von Lager- und Betriebsflächen sowie Stellplätzen.

## 3 Verfahrenshinweise

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (s. hierzu auch Kapitel 6 dieser Begründung). Vor diesem Hintergrund soll gem. § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da es sich im Rahmen

der Änderung nur um Festsetzungen im Bereich der zulässigen Nutzungen handelt, die keinen Einfluss auf die Baustruktur haben. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB kann verzichtet werden.

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungsziele

Wie in Kapitel 1 bereits erläutert, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich, für den bereits Planrecht in Form des Bebauungsplanes BW 68/1 „Ehemaliger Pi-Park“ besteht. Dieser setzt Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sowie Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Die Planungsziele der vorliegenden Planung sind in Kapitel 1 ebenfalls ausführlicher beschrieben.

**Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes BW 68-1 „Ehemaliger Pi-Park“ sowie Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen besitzen weiterhin Gültigkeit.**

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit noch rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Trier stellt das Plangebiet in Teilen als gewerbliche Baufläche sowie in den übrigen Bereichen als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten dar (42. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 1982 im Jahr 2003).

Wie in Kapitel 5.1.2 dieser Begründung näher erläutert, erscheint die Festsetzung eines Sondergebietes für die Kraftfahrzeugbranche nicht erforderlich. Nach Auffassung der Verwaltung sind diese Betriebe auch in einem Gewerbegebiet zulässig, da selbst bei Großflächigkeit die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Da die im Ursprungsplan BW 68/1 weiterhin zulässigen Nutzungen ebenfalls denen des Katalogs eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNV entsprechen, soll das bisherige Sondergebiet SO 1 im vorliegenden Plan **als Gewerbegebiet** festgesetzt werden mit entsprechender Reglementierung bzgl. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Da die Festsetzungsinhalte und somit die zulässigen Nutzungen auch künftig den Zielen der damals vorgenommenen Darstellung „Sondergebiet“ entsprechen, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die derzeit in Aufstellung befindliche Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 wird diese Änderung berücksichtigen.

In diesem Entwurf der Gesamtfortschreibung des FNP werden zudem Nahversorgungszentren in Euren und Zewen dargestellt. Dies ist vor dem Hintergrund des Ausschlusses nahversorgungsrelevanter Sortimente im vorliegenden Plangebiet des BW 68/1 von Bedeutung.

### 4.3 Planungsalternativen

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, ist die Frage nach Planungsalternativen nur bedingt relevant. Der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben erscheint vor dem Hintergrund der städtischen Flächenknappheit an Gewerbeflächen unabdingbar.

*„Für Nutzungen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen ergibt die Bilanzierung zwischen Flächenbedarf und Flächenangebot ein Defizit von rund 28 ha. In diesem Rahmen sollten im Flächennutzungsplan 2025 zusätzliche gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.“<sup>1</sup>*

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier ebenfalls unabdingbar.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung des ehemals als SO 1 festgesetzten Bereiches künftig als Gewerbegebiet wurde unter Kapitel 1.1 ebenfalls ausführlicher beschrieben, ebenso wie die Präzisierung der Festsetzung für das Sondergebiet „Bau-/Heimwerkermarkt“.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

**Die folgenden Festsetzungen ergänzen bzw. ändern die des Ursprungsbebauungsplanes BW 68/1 „Ehemaliger Pi-Park“.**

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

#### 5.1.1 Gewerbegebiet GE 1 bis GE 4

(§ 8 BauNVO)

5.1.1.1 *In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO **allgemein zulässig**:*

1. *Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der unter 5.1.1.3 Nr. 3 genannten Betriebe) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
3. *Tankstellen,*
4. *Anlagen für sportliche Zwecke.*
5. *Abweichend von Nr. 1 sind im **Gewerbegebiet GE 2** nur Betriebe und Nutzungen i. S. von § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO).*

<sup>1</sup> Flächennutzungsplan Trier 2025; Fachbeitrag Wirtschaft und Arbeitsstätten, Stadtplanungsamt, Februar 2012; S. 37

5.1.1.2 *In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO **ausnahmsweise zulässig**:*

1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*
2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

5.1.1.3 *In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind folgende Arten von Nutzungen **nicht zulässig**:*

1. *Vergnügungsstätten (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO),*
2. *Bordelle, bordellähnliche Betriebe (gem. § 1 Abs. 5 i.V.m Abs. 9 BauNVO),*
3. *Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Trierer Liste“ (gem. § 1 Abs. 5 i.V.m Abs. 9 BauNVO).*

## **5.1.2 Sondergebiet SO 2**

### **(§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

*Das Sondergebiet SO 2 dient überwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Branche „Bau- und Heimwerkermarkt“.*

5.1.2.1 **Zulässig sind:**

1. *Ein Einzelhandelsbetrieb der Branche „Bau- und Heimwerkermarkt“; dieser darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Er darf auf maximal 800 m<sup>2</sup> Sortimente der unten angeführten Sortimentsliste (Trierer Liste) führen.*
2. *Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der unter 5.1.2.3. Nr. 2 genannten Betriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
3. *Anlagen für sportliche Zwecke,*
4. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
5. *Tankstellen.*

5.1.2.2 **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

5.1.2.3 **Nicht zulässig sind:**

1. *Vergnügungsstätten,*
2. *Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Trierer Liste“*

### Trierer Liste

#### zentrenrelevante Sortimente:

*Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Babybekleidung, Wäsche, Sportbekleidung (ohne Mannschaftskleidung), Reisegepäck, Lederwaren, Schuhe, Rundfunkgeräte, Fernseh- und Phonotechnische Geräte, Tonträger, Speichermedien, Telefone, Video-, DVD- und Blue-ray Geräte, PC und Zubehör (Hard- und Software), Elektrohaushaltsgeräte, Digitalkameras, Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), Augenoptiker, Fotoartikel, Heimtextilien und Bettwaren, Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör, Kurzwaren und Handarbeitswaren, Orientteppiche, Musikinstrumente (sofern im Instrumentenkoffer transportierbar), Musikalien (Noten, Fachbücher), Uhren, Schmuck, Modeschmuck, Spielwaren, Modellbau, Bastelbedarf, Sportartikel, Sportkleingeräte, Papier- und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel, Bücher, Hausrat, Porzellan, Schneidwaren/Bestecke, Feinkeramik und Glaswaren, Geschenkartikel, Parfümerie und Kosmetikartikel, Sanitätshausartikel und Medizintechnische Geräte, Erotikartikel, Waffen und Jagdbedarf, Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel, Kunstgegenstände.*

#### nahversorgungsrelevante Sortimente :

*Lebensmittel, Getränke (ohne Getränkemärkte), Reformwaren, Tabakwaren, Drogerieartikel, Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel, Apotheken, Schnittblumen, Zeitschriften, Tierfutter.*

### **Begründung**

Die Planungskonzeption des Ursprungsbebauungsplanes sah eine Gliederung des Gebietes in die Abschnitte „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel“ und „Gewerbegebiete“ vor. Im Interesse einer kurzen Anbindung an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz und die überörtlichen Verkehrswege sind die Sondergebiete im Bereich der Straße „Am Speyer“ angeordnet. Die als **Gewerbegebiete** festgesetzten Bereiche des Plangebietes dienen der Ansiedlung von neuen Betrieben sowie der Standortsicherung und Erweiterung bestehender Betriebe. Die **Sondergebiete** dienen vorrangig der Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes / Baustoffhandel sowie Betrieben der Kfz-Branche (näheres hierzu s. Begründung zum Bebauungsplan BW 68/1 „Ehemaliger Pi-Park“).

Für den nun vorgesehenen Ausschluss von **Bordellen und bordellartigen Betrieben** sind insbesondere die zu befürchtenden Trading-Down-Effekte von Bedeutung. Nähere Erläuterungen hierzu enthält bereits Kapitel 1 dieser Begründung.

In den Gewerbegebieten geschieht dies auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO. In den Sondergebieten hingegen ist § 11 BauNVO selbst die Festsetzungsgrundlage, da die Sondergebietsfestsetzung alle Möglichkeiten der Nutzungsdifferenzierung umfasst.

Im Rahmen des aktuell in Bearbeitung befindlichen Konzeptes der Stadt Trier zur Steuerung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sollen Aussagen getroffen werden, wo im Stadtgebiet solche Nutzungen künftig zugelassen werden sollen.



Nach dem derzeitigen Planungsstand dieses Konzeptes sollen derartige Prostitutions-einrichtungen auf bislang bereits entsprechend vorgeprägte und städtebaulich verträgliche Standorte konzentriert werden. Dies betrifft vornehmlich Standorte in den Gewerbegebieten Trier Nord I und II sowie einzelne andere Standorte.

Im Plangebiet des BW 68/1 „Ehemaliger Pi-Park“ 1. Änderung und Ergänzung soll hingegen der klassische Gewerbegebietscharakter mit handwerks- und produktionsorientierten Betrieben sowie Gewerbe des Dienstleistungssektors beibehalten und gefördert werden. Insbesondere auch im Hinblick auf die hier gegebene vergleichsweise enge Nachbarschaft zwischen den gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Wohnnutzung einschließlich eines Kindergartens an der Eurenener Straße erscheint der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Nutzungen angezeigt.

Der weitere Änderungsinhalt der vorliegenden Planung bzgl. der Zulässigkeit bzw. des **Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den als Gewerbegebiete festgesetzten Teilbereichen** resultiert aus den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier sowie den Inhalten der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025. Entsprechend der Zielsetzung der Vorhaltung des Gebietes für handwerks- und produktionsorientiertes Gewerbe soll in den als Gewerbegebiete festgesetzten Teilflächen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden. Primäres Interesse der Regelungen ist die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die oberzentrale Funktion des Innenstadtzentrums von Trier sowie auf das im Entwurf zum Flächennutzungsplan 2025 dargestellte benachbarte Nahversorgungszentrum Euren sowie den Nahversorgungsbereich Zewen. Die Ansiedlung von Märkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes könnte auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nachteilige Auswirkungen auf die oberzentrale Funktion der Innenstadt haben. Durch so genannte Agglomerationseffekte - also die Häufung kleinflächiger benachbarter Betriebe - könnte ein eigenes Zentrum entstehen, von dem beträchtliche Kaufkraftabflüsse auf die Innenstadt ausgehen. Schließlich ist auch zu berücksichtigen, dass Gewerbegebiete in einer Lage wie der des Plangebietes wegen der im Vergleich zu zentralen Lagen wesentlich niedrigeren Grundstückspreise und der verkehrlichen Anbindung für Einzelhandelsnutzungen eine besondere Attraktivität entfalten.

Rechtsgrundlage für die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist § 1 Abs. 9 i.V. m. Abs. 5 BauNVO; hiernach kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, bestimmt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht oder nur als Ausnahme zulässig sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kann dieser Ausschluss durch die Beschreibung der Ausstattungsmerkmale der betroffenen Anlagen und somit auch über die Definition der nicht zulässigen Sortimente von Einzelhandelsbetrieben erfolgen.

Eine auf die vorgenannten Vorschriften gestützte Planung muss mit Argumenten begründet werden, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben und die geeignet sind, die jeweilige Abweichung von den in den §§ 2 bis 10 BauN-

VO vorgegebenen Gebietstypen zu tragen. Das "Besondere" an den städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 BauNVO besteht nicht notwendig darin, dass die Gründe von größerem oder im Verhältnis zu § 1 Abs. 5 BauNVO zusätzlichem Gewicht sein müssen. Vielmehr ist mit "besonderen" städtebaulichen Gründen in § 1 Abs. 9 BauNVO gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss (Vgl. BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 - 4 C 77.84 -, BRS 47 Nr.58.). Diese Gründe liegen hier vor. Sie wurden in den vorangegangenen Abschnitten erläutert.

Der Ausschluss umfasst die im Anhang zum Einzelhandelskonzept bestimmten **zentrenrelevanten Sortimente**. Sie definieren die Attraktivität von Haupteinkaufsbereichen. Es sind die Warengruppen und Sortimente, die traditioneller Weise ihren Standort in der Innenstadt oder in weiteren Haupteinkaufsbereichen einer Stadt haben und als Magnete für Frequenz sorgen. Darüber hinaus sind im Plangebiet **Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen**. Die Erforderlichkeit hierfür begründet sich - wie oben bereits angeführt - in einer möglichen Gefährdung der Nahversorgung insbesondere in Euren durch die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet. Die bestehenden Nahversorgungsbereiche an der Eurer Straße und der Eisenbahnstraße sollen mit der vorliegenden Planung gesichert und in ihrer Entwicklung unterstützt werden.

Die entsprechenden Sortimentslisten wurden an das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Trier (sog. „Trierer Liste“) angepasst.

Ein weiterer Änderungsinhalt besteht in der Änderung der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet SO 1 für den Bereich der Kfz-Branche. Nach eingehender Prüfung des Sachverhaltes ist die Frage der Erforderlichkeit der Festsetzung eines Sondergebietes für diesen Bereich aufgetreten. Nach Auffassung der Verwaltung sind diese Betriebe auch in einem Gewerbegebiet zulässig, da selbst bei Großflächigkeit die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Und die im Ursprungsplan weiterhin zulässigen Nutzungen entsprechen ebenfalls denen des Katalogs eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO. Aus diesem Grund soll das bisherige Sondergebiet SO 1 im vorliegenden Plan **als Gewerbegebiet** festgesetzt werden, mit der oben beschriebenen Reglementierung bzgl. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Diese sollen grundsätzlich nicht zulässig sein. Auf entsprechende atypische Fallgestaltungen kann ggfls. mit dem Instrument der Befreiung reagiert werden.

Die jetzt ebenfalls vorgesehene Präzisierung der Festsetzung im Sondergebiet für die Branche „Bau- und Heimwerkemarkt“ erfolgt aus Gründen der Klarstellung und Eindeutigkeit der Festsetzung. Die Formulierung wird dahingehend präzisiert, dass künftig nur noch **ein** großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Branche „Bau- und Heimwerkemarkt“ mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> zulässig sein soll. Dies entspricht dem Leitsatz des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 (4 CN 3.07), da es sich nun um die rechtlich unbedenkliche Festsetzung einer vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung handelt.

Die ursprünglich festgesetzten max. 10 % (1.000 m<sup>2</sup>) der Gesamtverkaufsfläche für sog. (zentrenrelevante) „Randsortimente“ resultierten aus der Tatsache, dass Fahrräder, die oft einen großen Flächenanteil eines Baumarktes einnehmen, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes BW 68/1 zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehörten. Die sog. „Trierer Liste“ wurde diesbezüglich jedoch zwischenzeitlich geändert, so dass der Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante Sortimente entsprechend reduziert werden kann. Die jetzt festgesetzte maximale Verkaufsfläche für sog. Randsortimente von 800 m<sup>2</sup> entspricht auch den im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes formulierten Zielen.

**Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes BW 68/1 „Ehemaliger Pi-Park“ aus dem Jahr 2003 besitzen weiterhin Gültigkeit.**

## 6 Auswirkungen der Planung

In diesem Kapitel soll nur auf die Auswirkungen eingegangen werden, die sich aufgrund der geänderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben. Alle übrigen Auswirkungen, die bereits in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan thematisiert wurden, haben weiterhin Gültigkeit. Durch die Änderungen wird das Grundgerüst der des Ursprungsbebauungsplanes zugrunde liegenden Abwägung nicht berührt. Durch die Einschränkung des Nutzungskataloges der zulässigen Nutzungen ist im Wesentlichen nur von folgenden Auswirkungen auszugehen:

Der in Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Trier stellt für den Bereich Euren zwei sog. Nahversorgungszentren dar. Die geänderten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes mit dem Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente (mit den entsprechenden Ausnahmen) tragen durch Vermeidung von Kaufkraftabflüssen zum Schutz und zur Entwicklung dieser Versorgungszentren und somit zum Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Euren und auch von Zewen bei. Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente trägt darüber hinaus zum Schutz des Innenstadtzentrums von Trier bei.

Mit dem Ausschluss von Bordellen, bordellähnlichen Nutzungen wird dem in Aufstellung befindlichen „Bordellkonzept“ Rechnung getragen und verhindert, dass sich diese Nutzungen ungeordnet über das gesamte Stadtgebiet verteilen und so hochwertige Gewerbestandsorte der Gefahr von Trading-Down-Effekten ausgesetzt würden.

Die Umwandlung des ehemals als Sondergebiet festgesetzten Teilbereiches für die Kfz-Branche ist ebenfalls nicht mit grundlegenden Änderungen der Plankonzeption verbunden, da auch die Ursprungsfestsetzung für das Sondergebiet so formuliert war, dass die zulässigen Nutzungen faktisch denen eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO entsprachen. Einschränkungen hinsichtlich zulässiger zentrenrelevanter Sortimente soll in atypischen Fällen ggfls. mit dem Instrument der Befreiung gem. § 31 BauGB Rechnung getragen werden.

Alle übrigen Auswirkungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes BW 68/1 „Ehemaliger Pi-Park“ untersucht und beschrieben.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes BW 68/1 „Ehemaliger Pi-Park“ erfolgt, wie unter Punkt 1 der Begründung bereits beschrieben, im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 BauGB. Hierbei kann von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Die Anwendung der Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen ist dabei gem. § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich, da durch die Änderung keine neuen Baurechte geschaffen werden (Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes). Ein Ausgleich gem. § 1a BauGB ist somit nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, in diesem Fall der Festsetzungen des Bebauungsplanes BW 64 erfolgt sind bzw. zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die ansonsten dennoch zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Tatbestände sowie das bauleitplanerische Gebot einer gestuften Konfliktbewältigung betreffend die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes) werden durch die Planänderung ebenfalls nicht tangiert. Insgesamt sind durch die Planänderung keine negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten.

Trier, den 19.11.2014

gez. Simone Kaes-Torchiani, Beigeordnete

