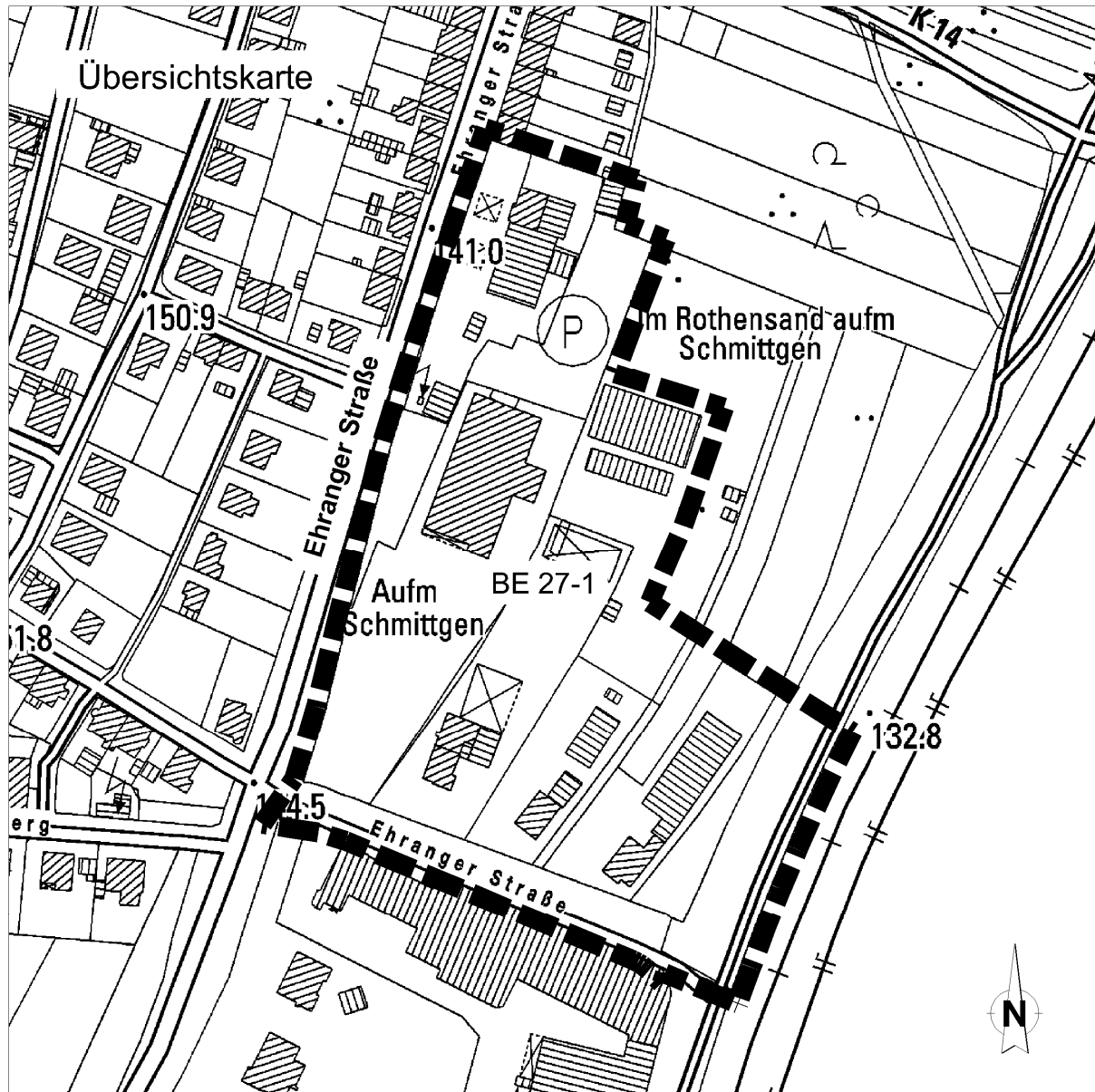


STADT TRIER

BEBAUUNGSPLAN BE 27-1 „EHRANGER STRASSE SÜDOST“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Stand: Satzungsbeschluss

Bearbeitung:
Stadtplanungsamt Trier



Inhalt

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung -----	1
2	Beschreibung des Plangebietes -----	1
2.1	<i>Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes</i> -----	1
2.2	<i>Nutzung des Plangebietes und der Randbereiche</i> -----	1
3	Planungsrechtliche Situation / Verfahrensablauf -----	2
4	Flächennutzungsplan / Ziele der Raumordnung -----	3
5	Ziele und Zwecke der Planung -----	3
5.1	<i>Allgemeine Zielsetzung</i> -----	3
5.2	<i>Konkrete Ziele für die Entwicklung des Baugebietes BE 27-1</i> -----	4
6	Planungsrechtliche Festsetzungen -----	6
7	Auswirkungen der Planung -----	8

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist Teil einer größeren zusammenhängenden und nur teilweise bebauten Fläche am südöstlichen Ortsrand von Trier-Ehrang. Für diesen Bereich wurde bereits im Jahr 2006 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes BE 27 "Östlich Ehranger Straße" mit dem Ziel der Entwicklung einer neuen Wohnbebauung auf den bisher noch unbebauten Flächen gefasst (Drucksache 389/2006). Derzeit wird für diesen Bereich eine Entwicklungs- und Nutzungskonzeption erarbeitet, deren Konkretisierung im Hinblick auf die Vielzahl der zu berücksichtigenden Belange aber noch eines längeren Untersuchungszeitraumes bedarf.

Ein vordringlicher Planungsbedarf besteht demgegenüber in dem gewerblich geprägten Bereich im südlichen Teil des Plangebietes BE 27. Hier liegt ein mit den Zielen der Planung nicht zu vereinbarendes Baugesuch zur Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes vor. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wurde für diese Teilfläche am 20.11.2008 vom Stadtrat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes BE 27-1 „Ehranger Straße Südost“ gefasst (Drucksache 389/2008); gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Ziel der Planung ist insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Ehrang-Ort. Zu diesem Zweck soll die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Bebauungsplans BE 27-1 ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB aufgestellt werden, mit dem lediglich der Ausschluss von weiteren Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage vom § 9 Abs. 2a BauGB geregelt werden soll.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes BE 27-1 „Ehranger Straße Südost“ liegt am südöstlichen Rand des Stadtteiles Trier-Ehrang zwischen der Ehranger Straße im Westen und der Bahnlinie im Osten. Das Gebiet weist eine Größe von ca. 3 ha auf.

2.2 Nutzung des Plangebietes und der Randbereiche

Die Flächen entlang der angrenzenden Straßen (Ehranger Straße) werden baulich genutzt. An der Hauptstraße befinden sich gewerbliche Betriebe (z.B. Kfz-Werkstatt), darunter auch ein großflächiger ALDI-Markt. Für diesen Markt wurde vor einigen Jahren eine Erweiterung zugelassen, so dass der Betrieb aktuell über eine Verkaufsfläche von ca. 850 m² und eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.400 m² verfügt.

Im südlichen Teilbereich entlang des von West nach Ost verlaufenden Teilstückes der Ehranger Straße sind ein Bus - Reiseunternehmen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schafhaltung ansässig. Des Weiteren befindet sich hier ein Getränke-Abholmarkt. Auf Flächen einer ehemaligen Gärtnerei ist ein sog. „Frauengarten“ eingerichtet worden, ein Gemeinschaftsprojekt unterschiedlicher Stiftungen, Interessengemeinschaften und öffentlicher Stellen. Bei den angrenzenden Freiflächen handelt es sich im wesentlichen um

Grün-/ Weideland. Im Süden grenzt, getrennt durch ein Teilstück der Ehranger Straße, an das Plangebiet ein Gewerbebetrieb zur Herstellung von forst- und industrietechnischen Arbeitsgeräten an.



Abbildung 1: Luftbildaufnahme des Plangebietes (2009)

3 Planungsrechtliche Situation / Verfahrensablauf

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um einen unbeplanten, gem. § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 wurde das Baugesetzbuch u. a. um den § 9 Abs. 2a ergänzt. Hierin heißt es, dass „für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) (...) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festge-

setzt werden (kann), dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können“.

Diese Regelung soll im vorliegenden Fall zur Anwendung kommen. Da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das „vereinfachte Verfahren“ gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann somit gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

4 Flächennutzungsplan / Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Gelände des Bebauungsplanes BE 27-1 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trier aus dem Jahre 1984 als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan lässt nach den Grundsätzen des § 9 Abs. 2a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten grundsätzlich bestehen und schränkt diese nur teilweise ein, es wird keine Baugebietsart festgesetzt. Somit sind die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für die vorliegende Planung ist insbesondere das im Landesentwicklungsprogramm IV definierte Ziel 61 von Interesse. Hiernach ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

5 Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Allgemeine Zielsetzung

Der Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen, möglichst fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs ist ein grundlegendes Ziel der Planung der Stadt Trier. Dazu gehören insbesondere der Erhalt, die Stärkung und die Weiterentwicklung der zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereiche in den Stadtteilen. Die Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie die Innenstadt sollen auf allen Bezugsebenen ein langfristig attraktives und angemessenes Angebot bieten.

Aus dieser allgemeinen Zielsetzung ergeben sich Leitlinien für das planerische Handeln:

- planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereichen;

- keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden können, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche;
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen.

Die Stadt Trier hat im Jahr 2004 ein Einzelhandelskonzept erstellt, das für die Nahversorgung in den Stadtteilen folgende Ziele und Maßnahmeempfehlungen formuliert:

- *„Die Nahversorgung in den Stadtteilen wird, soweit möglich, an integrierten potenzialstarken Standorten in den zentralen Nahversorgungsstandorten realisiert.*
- *Dort, wo aufgrund geringer Nachfragepotenziale eine eigene Nahversorgung in Stadtteilen nicht mehr realisiert werden kann, greift die Realisierung stadtteilübergreifender Nahversorgungszentren. Realisiert ist der Standort ‚Tarforster Höhe‘, Entwicklungspotenziale bestehen für Weismark / Feyen **sowie Ehrang / Pfalzel.**“*

Im Maßnahmenband des Einzelhandelskonzeptes (Maßnahme 17) wird das Ziel definiert, einen Nahversorgungsstandort für die Stadtteile Ehrang, Biewer und Pfalzel mit folgendem Dimensionierungskonzept zu entwickeln:

- *Vollsortimenter Frischemarkt bis 1.300 m² oder Discounter 800 m² unter Berücksichtigung kleinteiliger, parzellierter Strukturen.*

Zur Zeit wird das Einzelhandelskonzept mit dem Ziel fortgeschrieben, über ein Zentrenkonzept die Grundlagen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche aller Bezugsebene zu schaffen. Dieses Konzept soll der Verwaltung für den Planungsvollzug dienen. Ziel ist zum einen die Schaffung von Rechtssicherheit bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit einzelner Vorhaben. Zum anderen dokumentiert dieses Konzept die planerischen Absichten der Stadt im Hinblick auf die Belange des §1 (6) Nr. 4 BauGB, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

5.2 Konkrete Ziele für die Entwicklung des Baugebietes BE 27-1

Das Baugebiet BE 27-1 liegt an der Schnittstelle der Ortsbezirke Biewer, Ehrang und Pfalzel und damit nicht innerhalb eines Ortskerns.

Der Stadtteil Biewer verfügt nach den Feststellungen im Einzelhandelskonzept 2004 lediglich noch über 9 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 470 m². Der Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf 3,7 Mio. €. In Pfalzel wurden 16 Einzelhandelsbetriebe erhoben, die auf einer Verkaufsfläche von 1.490 m² einen Einzelhandelsumsatz von 7,3 Mio. € erwirtschaften. Im Stadtteil Ehrang wurden 48 Einzelhandelsbetriebe erhoben, die auf einer Verkaufsfläche von 5.140 m² einen Einzelhandelsumsatz von 27,2 Mio. € erwirtschaften.

Die Stadt Trier hat vor dem Hintergrund der sehr unterschiedlichen Tragfähigkeit dieser drei Stadtteile das Ziel formuliert, die Ortsmitte von Ehrang mit Priorität als künftigen über-

geordneten zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln. Mit dieser Maßnahme wird das im Einzelhandelskonzept definierte Ziel zur Entwicklung eines stadtteilübergreifenden Versorgungszentrums sachlich und räumlich konkretisiert.

Konkret treibt die Stadt Trier derzeit mit hohem finanziellem Engagement die Planung für den Bereich Ehrang-Mühlengelände voran (Bebauungsplan BE 25); der Satzungsbeschluss war Gegenstand der Sitzung des Stadtrates am 31.03.2009. Ein wichtiger Baustein dieses Konzepts ist auch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, der in Ergänzung der weiteren Ladengeschäfte im Stadtteil Ehrang eine übergeordnete Versorgungsfunktion für den Standortbereich Ehrang/ Quint/ Biewer/ Pfalzel übernehmen soll.

Die ungesteuerte Entwicklung oder Verfestigung möglicher Konkurrenzstandorte wäre geeignet, die Entwicklung dieses städtebaulich integrierten Standortes zu gefährden. Dieser Zusammenhang war in der jüngeren Zeit auch Gegenstand mehrerer Vorlagen für den Stadtrat (so unter anderem Vorlage 389/2006 Bebauungsplan BE 27 "Östlich Ehranger Straße", 077/2007 „Mühlengelände Ehrang, Fortschreibung der Planungsziele“).

Nach dem Stand der Erarbeitung des Konzeptes zentraler Versorgungsbereiche wird voraussichtlich auch für den Stadtteil Pfalzel mit aktuell ca. 3.500 Einwohnern ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Hierfür spricht neben der noch im Ortskern vorhandenen Versorgung mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen insbesondere auch die Tatsache, dass die Stadt Trier an der Eltzstraße noch einen Standort für einen Lebensmittelmarkt vorhält.

Der Ortsbezirk Biewer hat demgegenüber mit aktuell knapp 2.000 Einwohnern eine wesentlich geringere Tragfähigkeit für die Entwicklung zentraler Versorgungseinrichtungen. Flächenpotenziale für die Ansiedlung ergänzender dem aktuellen Standard entsprechenden Einkaufseinrichtungen stehen nicht zur Verfügung. Die in der Ortsmitte vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe haben unabhängig hiervon dennoch eine wichtige Funktion für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Vor diesem Hintergrund hat das Plangebiet BE 27-1 primär eine Ergänzungsfunktion insbesondere für die Nahversorgung des Stadtteils Biewer sowie die Wohnsiedlungen an der Ehranger Straße. Eine Weiterentwicklung dieses Standortes mit zusätzlichen Märkten und damit einer Agglomeration würde die Gefahr einer Beeinträchtigung der gewachsenen Versorgungseinrichtungen in den angrenzenden Stadtteilen mit sich bringen bzw. die Weiterentwicklung der für Pfalzel und insbesondere Ehrang gefährden. Dies gilt in gleicher Weise für mögliche Erweiterungen des bereits jetzt großflächigen ALDI-Marktes an der Ehranger Straße.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung ist dementsprechend die Erhaltung der Funktion des Plangebietes BE 27-1 für die Versorgung der angrenzenden Wohngebiete mit Waren des periodischen Bedarfs und hier insbesondere mit Lebensmitteln.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Als Festsetzungsmöglichkeit ist lediglich vorgesehen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gem. BauGB oder BauNVO kommen nicht in Betracht. Es wird keine Baugebietsart festgesetzt. Im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB ist es auch möglich, Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Betriebe zu treffen, ähnlich wie gem. § 1 Abs.10 BauNVO, wonach der bauplanungsrechtliche Bestandsschutz näher definiert werden kann.

Der Bebauungsplan besteht lediglich aus einer zeichnerischen Plangebietsabgrenzung sowie folgender textlicher Festsetzung.

Festsetzung

Gem. § 9 Abs. 2a BauGB ist im Plangebiet die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit *nahversorgungs- und innenstadtrelevanten* Sortimenten nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB die Erneuerung oder angemessene Erweiterung bestehender Nutzungen, sofern diese baurechtlich vor dem 25.11.2008 (Inkrafttreten der Veränderungssperre) genehmigt wurden. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen ist nicht zulässig.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören: Lebensmittel, Genussmittel (alkoholische Getränke, Tabakwaren), Getränke, Apothekenartikel, Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, Zeitschriften, Schreib-/ Papierwaren, Schnittblumen

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten gehören: Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Babybekleidung, Wäsche, Heimtextilien, Bettwaren, Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör, Kurzwaren / Handarbeitswaren, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Modeschmuck, Schul- und Büroartikel, Bücher, Hausrat, Porzellan, Schneidwaren / Bestecke, Feinkeramik / Glaswaren, Geschenkartikel, Rundfunkgeräte, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Video- und DVD-Geräte, Digitalkameras, Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), Fotoartikel, Tonträger, Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs), Telefone, PC und Zubehör (Hard- und Software), Lampen und Leuchten, Elektrokleingeräte, Musikinstrumente und Musikalien, Waffen, Munition, Jagdartikel, Anglerbedarf, Kunsthandwerkliche Gegenstände, Antiquitäten, Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel, Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau, Sportartikel und Sportkleingeräte, Babyartikel, Fahrräder.

Getränkemarkte gehören weder zu den nahversorgungs- noch innenstadtrelevanten Sortimenten und sind somit zulässig.

Begründung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes BE 27-1 war die Anfrage zur Errichtung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes (Discounters) im Plangebiet. Um die Entwicklung des städtebaulich integrierten Standortes im eigentlichen Ortskern von Ehrang nicht zu gefährden sollen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes BE 27-1 weitere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden (s. hierzu auch Kapitel 5 dieser Begründung).

Die oben genannten *innenstadtrelevanten Sortimente* sind im Anhang des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier definiert. Sie definieren die Attraktivität von Haupteinkaufsbereichen. Es sind die Warengruppen und Sortimente, die traditionellerweise ihren Standort in der Innenstadt oder in weiteren Haupteinkaufsbereichen einer Stadt haben und als Magnete für Frequenz sorgen. Die Erforderlichkeit des Ausschlusses dieser Sortimente resultiert aus den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier. Im Interesse der Erhaltung und Entwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Trierer Innenstadt sind in dem Konzept eine Vielzahl von Maßnahmen dargestellt, mit denen die Attraktivität der Trierer City erhalten und gesteigert werden soll. Dies betrifft insbesondere eine Reihe so genannter Quartiersentwicklungskonzepte für Citylagen, Nutzungskonzepte für mindergenutzte Standortareale innerhalb der Trierer City sowie die Umsetzung eines städtebaulichen und räumlich funktionalen Plätzekonzeptes. 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.

Darüber hinaus sind im Plangebiet Betriebe mit *nahversorgungsrelevanten Sortimenten* ausgeschlossen. Diese umfassen ebenfalls die im Anhang zum Einzelhandelskonzept entsprechend klassifizierten Sortimente. Sie dienen der täglichen bzw. periodischen Bedarfsdeckung für die Bevölkerung. Die Erforderlichkeit hierfür begründet sich - wie oben bereits angeführt - in einer möglichen Beeinträchtigung der Nahversorgung des Ortsbezirks Ehrang. Die Zulassung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet des Bebauungsplanes BE 27-1 wäre geeignet, in erster Linie den Standort- und Wettbewerbsdruck auf die Nahversorgung im Ortskern von Ehrang zu erhöhen und Kaufkraft in großem Umfang abzuziehen. In der Folge wären die dort vorhandenen bzw. künftigen Betriebe existentiell beeinträchtigt, was zu erheblichen Nachteilen in der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr. 8 BauGB) führen würde. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche in Biewer, Pfalzel und Quint wären nicht auszuschließen und sollen durch die Planung vermieden werden.

Getränkefachmärkte sind im Plangebiet zulässig, da sie gemäß Maßnahmenkonzept des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier weder Innenstadt- noch Nahversorgungsrelevanz aufweisen.

Bestehende Betriebe im Gebiet genießen Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz greift zum einen für den Fall, dass Betriebe durch Brand oder sonstige außergewöhnliche Ereignisse zerstört würden. Dann dürfen diese Betriebe neu errichtet werden. Zum zweiten beinhaltet die Ausnahmeregelung für bestehende Betriebe eine moderate Erweiterung der

bauliche Anlagen, um den Betrieben Planungssicherheit für eine angemessene Anpassung an sich wandelnde handelswirtschaftliche Erfordernisse zu geben und unbotmäßige Härten zu vermeiden, ohne jedoch die oben beschriebenen, gebietsbezogenen Planungsziele aufzugeben. Vor diesem Hintergrund sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, jedoch nur, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten; aus diesem Grund ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ausdrücklich ausgeschlossen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Erneuerungen oder angemessenen Erweiterungen soll bei betrieblich notwendigen Bestandsanpassungen einen Entwicklungsspielraum ermöglichen, ohne gleichzeitig einer allgemeinen Ausweitung der Einzelhandelsnutzung an diesen im Prinzip ungeeigneten Standort Vorschub zu leisten. Art und Umfang der ausnahmsweise zulässigen Erweiterungen sind im Einzelfall zu beurteilen.

Der bestehende Discounter erfüllt in seiner jetzigen Ausprägung Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bebauung und die künftig noch zu entwickelnden Flächen im Rahmen der Planung des BE 27 „Östlich Ehranger Straße“. Die bestehende Größe des Marktes lässt noch keine Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO vermuten, die bei einer Vergrößerung oder gar Agglomeration mit weiteren Betrieben nicht ausgeschlossen werden kann.

7 Auswirkungen der Planung

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Es greift aber auch ein erweiterter Bestandsschutz, d.h. Entwicklungen in Bezug auf bestehende Nutzungen sind möglich.

Die o. a. Einschränkungen sind entschädigungslos möglich; sie sind auch erforderlich in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier umzusetzen und die verbrauchernahe Versorgung im Ortskern von Ehrang – aber auch in Pfalzel und Biewer - im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu sichern. Die Etablierung möglicher Konkurrenzstandorte wäre geeignet, die Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche zu gefährden.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen sog. einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

Umweltbelange

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB somit nicht erforderlich.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Trier, im Oktober 2010