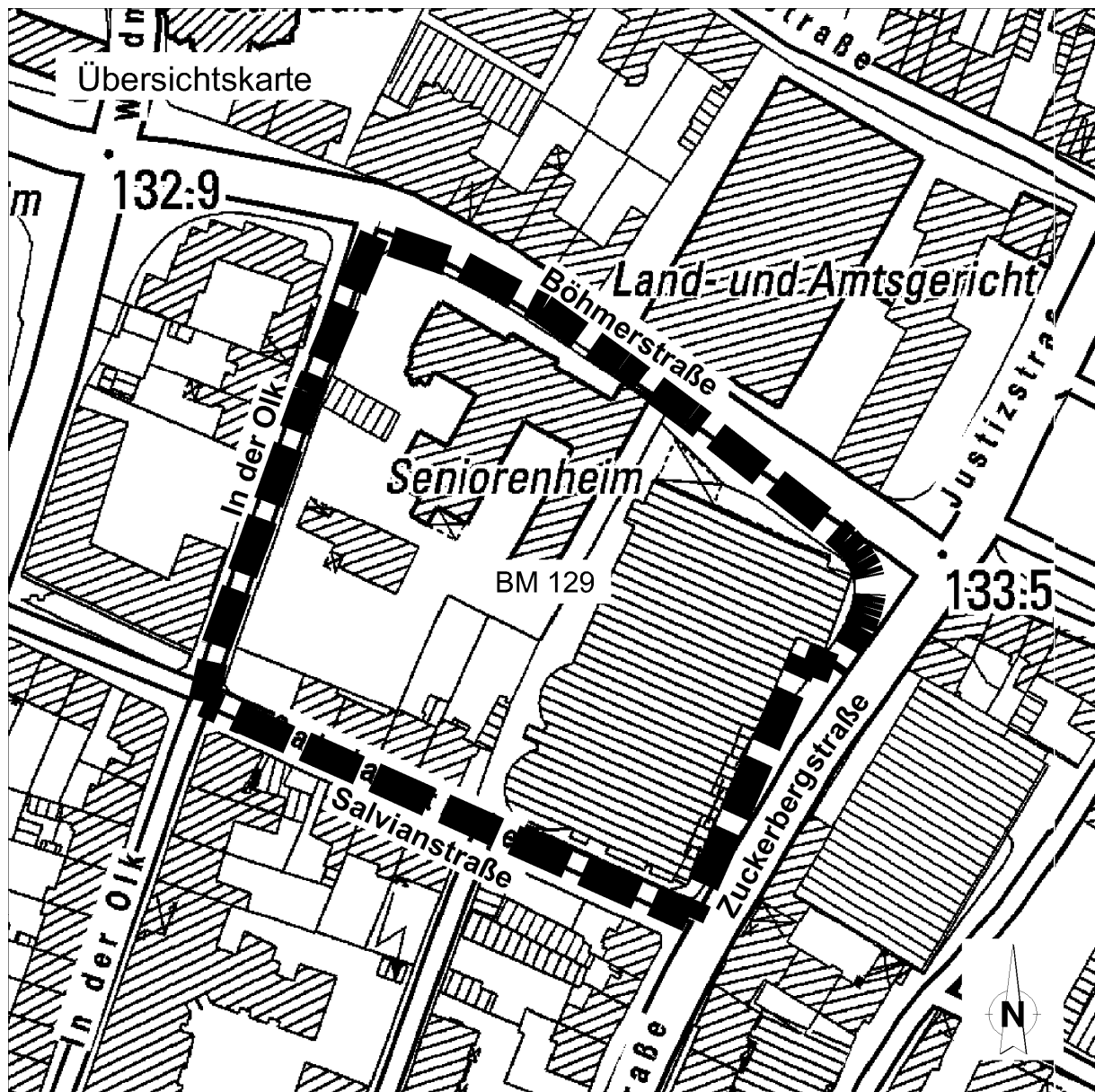


**STADT TRIER • BEBAUUNGSPLAN BM 129**  
„Zwischen Böhmerstraße und Salvianstraße“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stadtplanungsamt Trier, Mai 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 .....	1
<b>2</b>	<b>Planungsziele/ Planungsalternativen</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrenshinweise</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>3</b>
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	4
6.2	Gender Mainstreaming.....	4
	<b>Anlagen</b>	

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Planungsbereich des BM 129 zwischen Zuckerbergstraße, Salvianstraße, Böhmerstraße und „In der Olk“ liegt bisher im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Durch seine exponierte Lage und der Funktion als eine Art „Tor zur Innenstadt“, bedingt durch das Cityparkhaus, nimmt das Plangebiet eine wichtige Stellung im Innenstadtbereich ein. Die Tendenz im Bereich des Erdgeschosses des City Parkhauses eine Umnutzung zu einer Vergnügungsstätte (Spielhalle) anzustreben ist aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Hierdurch besteht die Gefahr eines Trading-Down-Effektes im Sinne einer Attraktivitätsminderung des gesamten umliegenden Gebiets. Eine Zulassung von Vergnügungsstätten in diesem Stadtbereich widerspricht darüber hinaus auch der bisherigen Zielrichtung der Stadtplanung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten westlich der Achse Walramsneustraße/Zuckerbergstraße.

Mit der Aufstellung des i. S. von § 30 Abs. 3 BauGB „einfachen“ Bebauungsplans BM 129 „Zwischen Böhmerstraße und Salvianstraße“ wird das Ziel verfolgt durch Festsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB die bestehende Nutzungsmischung zu sichern und eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden.

Vom aktuellen Aufstellungsbeschluss, mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes mit Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Sexshops, wird in Teilen abgewichen. Im Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 16.09.2013 wurde klargestellt, dass Bordelle „in einem wesentlich auch dem Wohnen dienenden Mischgebiet nicht genehmigungsfähig“ sind. Somit fügen sich gem. § 34 BauGB Bordelle nicht in das Plangebiet ein, da es sich hier um ein Mischgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung handelt. Daher kann von den weiteren im Aufstellungsbeschluss aufgeführten Festsetzungen, die über den Ausschluss von Vergnügungsstätten hinausgehen, abgesehen werden.

## 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich zwischen den Straßen Zuckerbergstraße, Salvianstraße, Böhmerstraße und „In der Olk“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Zulassung von Bauvorhaben erfolgte bislang nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Das Gebiet zeichnet sich zum einen durch eine gewerbliche Nutzung (Cityparkhaus) und zum anderen durch eine starke wohnbauliche Nutzung (Seniorenwohnstätte) aus. Durch die gewerbliche Nutzung als Parkhaus ist das Plangebiet einer der zentralen Anlaufpunkte sowohl für die regionale Bevölkerung als auch für überregionale Besucher.

Der an das Planungsgebiet angrenzende Siedlungsbereich zeichnet sich vor allem durch Wohnnutzung aus. Darüber hinaus sind weitere unterschiedliche, die Wohnbereiche nicht störende, Nutzungen vorhanden, wie das Land- und Amtsgericht, das Polizeipräsidium, sowie das Seniorenfreizeitstätte Residenz am Zuckerberg.

## 2 Planungsziele/ Planungsalternativen

Mit der Aufstellung des i. S. von § 30 Abs. 3 BauGB „einfachen“ Bebauungsplans BM 129 „Zwischen Böhmerstraße und Salvianstraße“ wird das Ziel verfolgt durch Festsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB die bestehende Nutzungsmischung zu sichern und eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden.

Da es sich beim BM 129 um eine konkrete örtliche Festsetzung handelt (Ausschluss von Spielhallen im Plangebiet) stellt sich hier die Frage nach Planungsalternativen nicht.

## 3 Verfahrenshinweise

Bei dem Bebauungsplan BM 129 handelt es sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet welches bisher als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert“ wird (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach erster Bestandsaufnahme nicht begründet, da sich keine Änderung im Bereich Maß der baulichen Nutzung ergeben, die eventuell Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luftqualität, Flora/Fauna/Biotopstrukturen, Landschaftsbild/Ortsbild und Mensch haben könnten. Die einzige Festsetzung des B-Plans bezieht sich auf den Ausschluss der Nutzung „Vergnügungsstätte“. Darüber hinaus liegen keine Aspekte vor die eine Beeinträchtigung von FFH – Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vermuten lassen.

Somit sind die Grundlagen zur Anwendung des im § 13 BauGB aufgeführten vereinfachten Verfahren gewährleistet. Nach § 13 Abs. 2 BauGB ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nicht zwingend erforderlich. Darüber hinaus wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von Umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dem Aufstellungsbeschluss (Drucksache 308/2011) am 01.09.2011 folgte der Beschluss des Stadtrates der Stadt Trier zur öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 19.12.2013. Im Zeitraum vom 05.02.2014 bis 07.03.2014 hat der Bebauungsplan öffentlich ausgelegen. Während diesem Zeitraum erfolgte ebenfalls die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange. Da keine Stellungnahmen eingegangen sind die eine Änderung der Planung erfordern, wird der Bebauungsplan ungeändert dem Rat der Stadt Trier in seiner Sitzung am 22.07.2014 zur Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

## 4 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trier (1982) im Westen als „gemischte Baufläche“ (braun) und im Osten als „Gemeinbedarfsfläche“ (pink) dargestellt. Das Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt, da der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung enthält und somit die Planung den im F-Plan ausgewiesenen Flächen nicht entgegensteht.

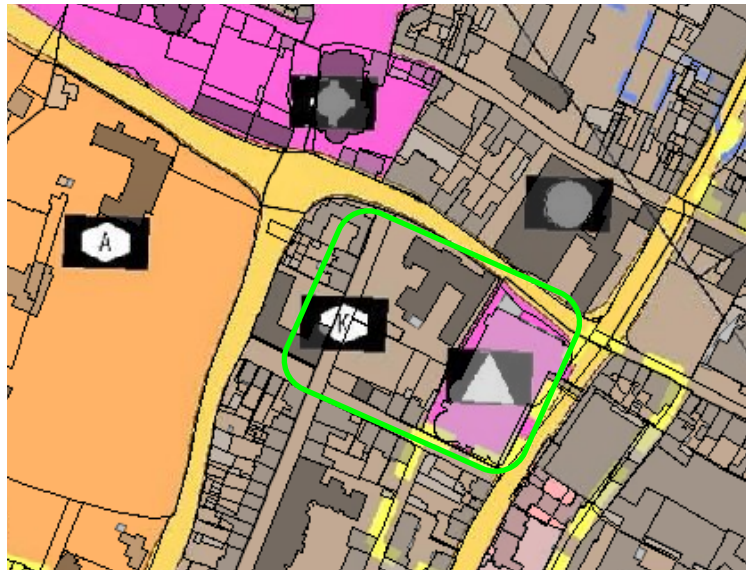


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trier 1982

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Folgende Festsetzung wird für das Plangebiet des BM 129 „Zwischen Böhmerstraße und Salvianstraße“ getroffen

### **Festsetzung**

#### **Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

§ 9 Abs. 2b BauGB

*Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 2b BauGB)*

### **Begründung**

Zur Verhinderung einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung (§ 9 Abs. 2b Nr.1 BauGB), und der städtebaulichen Funktion als „Tor zur Innenstadt“ (§ 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB) wird gemäß § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans BM 129 nicht zulässig sind.

## 6 Auswirkungen der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan wird den bestehenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern. Die Festsetzung des Ausschluss orientiert sich an der bestehenden Bebauung bzw. Nutzung im Plangebiet sowie an dessen direktem Umfeld. Von der Planung gehen auch keine Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzungen aus, da diese weiterhin zulässig bleiben.

Im Hinblick auf die weitgehende Übernahme der gem. § 34 BauGB bestehenden Bau-rechte können die weiteren Auswirkungen der Planung als insgesamt unerheblich eingestuft werden.

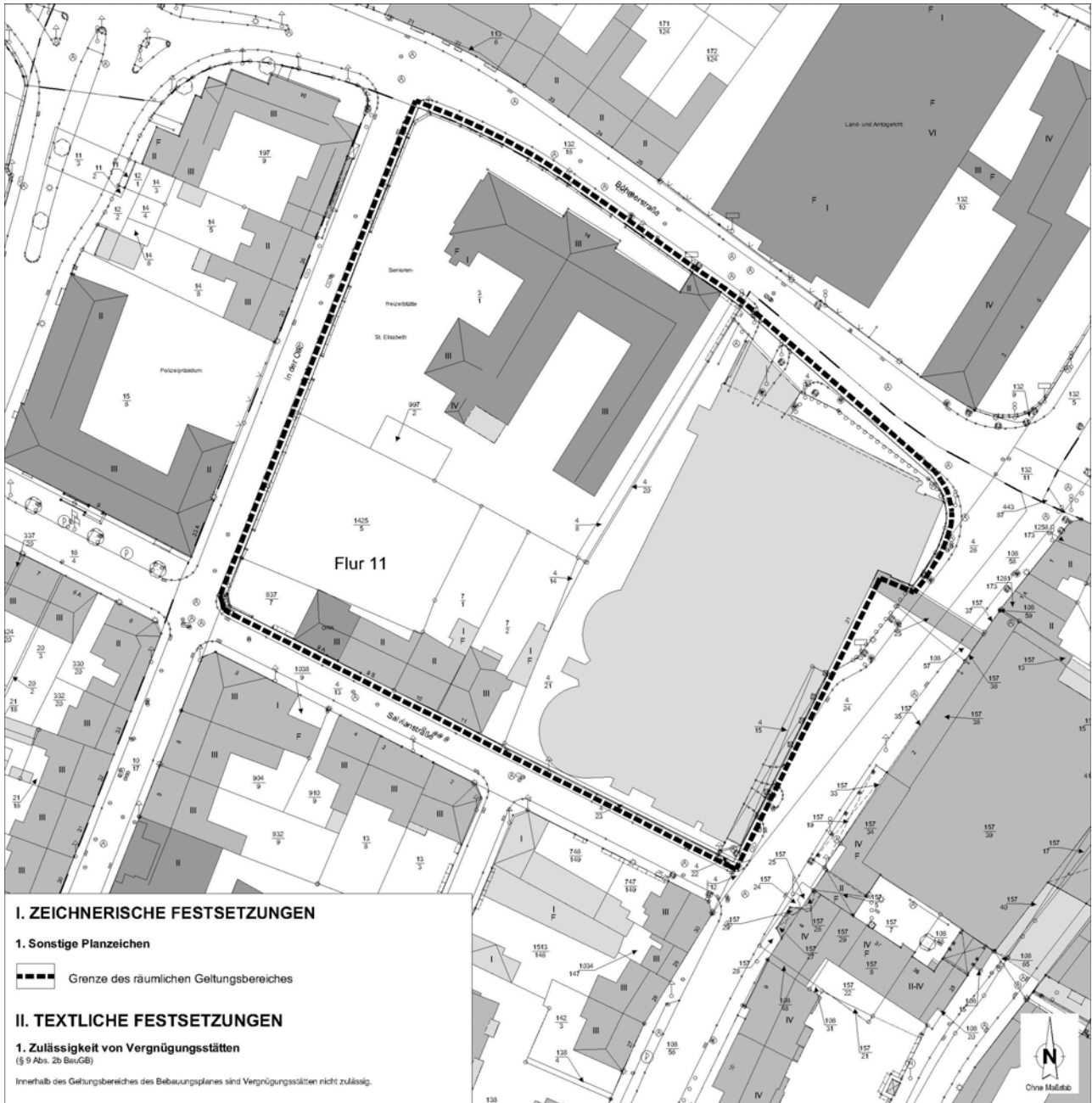
### **6.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luftqualität, Flo-ra/Fauna/Biotopstrukturen, Landschaftsbild/Ortsbild und Mensch werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, da (nur) die Nutzungsmöglich-keiten eingeschränkt werden. Die Aufstellung hat keine sonstigen Auswirkungen auf die Umwelt.

### **6.2 Gender Mainstreaming**

Wegen der geringfügigen Auswirkungen der Planung (Beschränkung auf den Aus-schluss von Vergnügungsstätten) wird auf die Durchführung des Gender-Checks ver-zichtet.

**Übersichtskarte (ohne Maßstab)**



Trier, den 23.07.2014

gez. Simone Kaes-Torchiani  
Beigeordnete