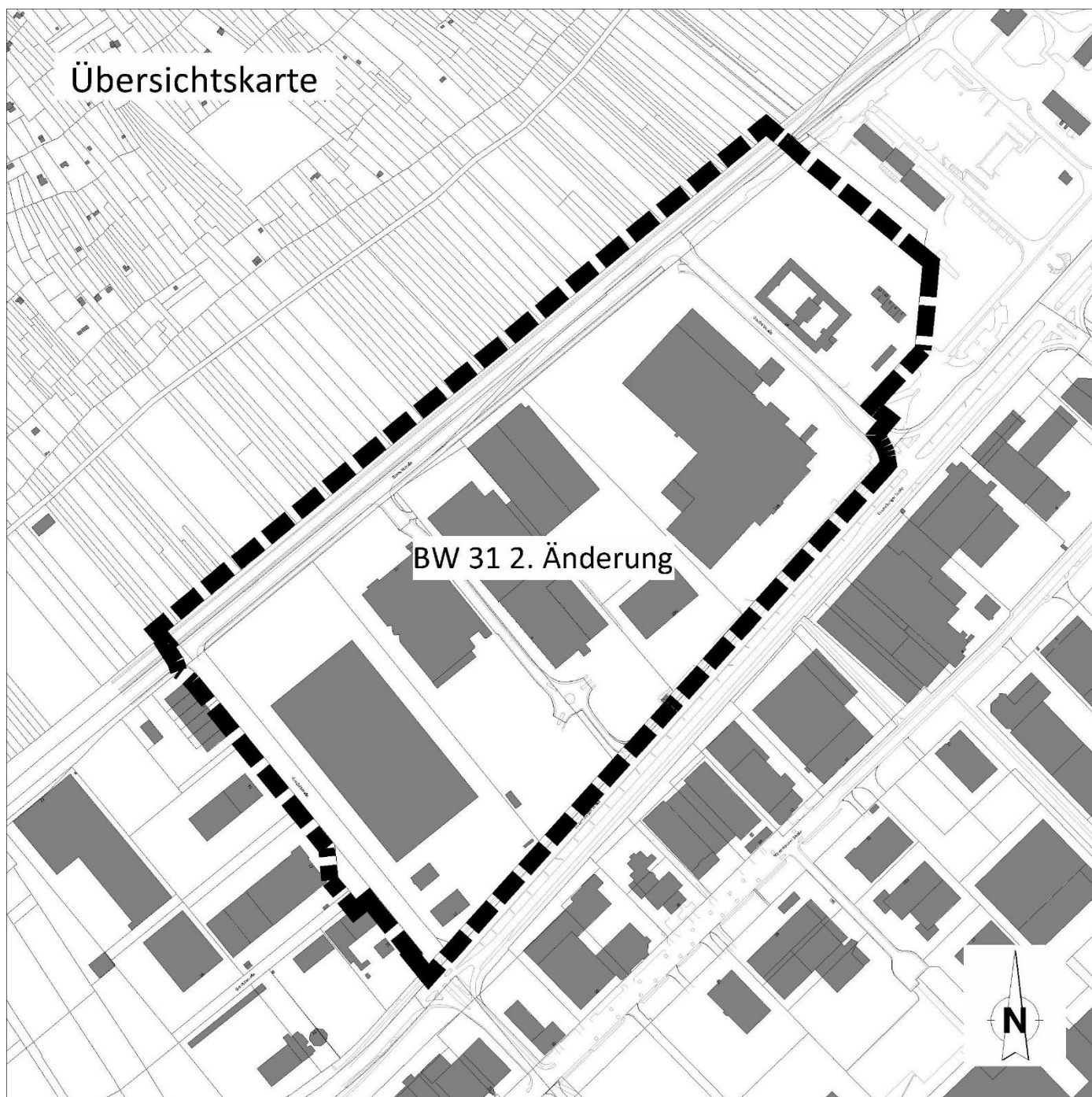


Bebauungsplan BW 31, 2. Änderung

„Gewerbegebiet Luxemburger Straße“

Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)



Stand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung des
Bebauungsplanentwurfes
www.trier.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Einführung.....	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2 Ausgangssituation.....	4
2.1 Bebauung und Nutzung	4
2.2 Verkehrliche Erschließung	4
3 Verfahrenshinweise	4
4 Planungsvorgaben und Planungsziele	5
5 Planinhalte und Begründung	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2 Nachrichtliche Übernahmen	7
6 Auswirkungen der Planung.....	8

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Stadtrat hat in seinen Sitzungen am 17.11.2016 (Vorlage 413/2016) und 12.05.2016 (Vorlage 571-1/2015) das Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros sowie das Konzept zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben beschlossen. Mit beiden Beschlüssen war der Auftrag an die Verwaltung verbunden, die zur Umsetzung des Konzeptes erforderlichen Verfahren und Schritte einzuleiten.

Zwischenzeitlich wurden die Ziele der Konzepte im Rahmen laufender Bebauungsplanverfahren umgesetzt. Die Analyse des für die Stadt Trier durch rechtsverbindliche Bebauungspläne bzw. durch § 34 Baugesetzbuch gegebenen Zulässigkeitsrahmens hat indessen auch ergeben, dass in einer Reihe weiterer Baugebiete ein Planungserfordernis zur Regulierung von Spielhallen, Wettbüros und Bordellen bzw. bordellartigen Betrieben besteht. Dies betrifft überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete im Geltungsbereich von älteren Bebauungsplänen.

Seitens des Stadtplanungsamtes wurden die Baugebiete innerhalb des Stadtgebietes im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen bzw. bordellähnlichen Nutzungen untersucht. Durch den Abgleich zwischen den Zielen des Vergnügungsstätten- und des Bordellkonzeptes mit den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden diejenigen Bereiche identifiziert, in denen ein Erfordernis zur Überarbeitung der Pläne besteht. Für diese Bereiche hat der Stadtrat im Jahr 2019 einen Sammelaufstellungsbeschluss (Vorlage 192/2019) gefasst.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans BW 31Ä „Gewerbegebiet Luxemburger Straße“ war in dieser Beschlussvorlage in den Grenzen des ruhenden Verfahrens zum BW 65 enthalten. Das Verfahren des BW 65 wird zum einen nicht weitergeführt, zum anderen kann eine Bebauungsplanänderung sich nur auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan beziehen. Daher erfolgt die Umsetzung des Vergnügungsstätten- und des Bordellkonzeptes nunmehr für den Geltungsbereich des Bebauungsplans BW 31Ä als BW 31, 2. Änderung.

Im Zuge des Änderungsverfahrens erfolgt auch zugleich die Anpassung an die aktuell gültige Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2025+ (Vorlage 109/2020).

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans BW 31, 2. Änderung mit einer Größe von ca. 22,2 ha liegt im Ortsbezirk Trier-Euren.

Das Gebiet wird räumlich begrenzt:

- von der Luxemburger Straße im Süden,
- den Gleisanlagen jenseits der Gottbillstraße im Norden,

- der Gottbillstraße westlich des Busdepots der Stadtwerke Trier
- sowie der Justizvollzugsanstalt im Osten (einschließlich).

Der Geltungsbereich wird im Einmündungsbereich Gottbillstraße / Luxemburger Straße südlich der Justizvollzugsanstalt entsprechend der Abgrenzung des seit 23.05.2023 rechtskräftigen Bebauungsplans BW 84 „Ehemalige General-von-Seidel-Kaserne“ angepasst.

2 Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet des BW 31, 2. Änderung ist vollständig bebaut. Im Westen unterhalten die Stadtwerke Trier ihr Busdepot. Daran anschließend läuft für eine derzeit leerstehende Einzelhandelsimmobilie ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren zur Ansiedlung eines Möbelhauses. Die übrigen Grundstücke des Geltungsbereichs zwischen Luxemburger Straße und Gottbillstraße werden durch verschiedene Betriebe des Baugewerbes/ Bauhandels genutzt, bevor dann jenseits der Gottbillstraße die Justizvollzugsanstalt den östlichen Abschluss des Plangebiets markiert.

Von der vorliegenden Planänderung inhaltlich nicht berührt werden die zurzeit mit Sondernutzungen bestandenen bzw. projektierten Flächen für ein Möbelhaus auf dem Grundstück des ehemaligen Lebensmitteleinzelhändlers, die planungsrechtlich zu überarbeitende Fläche der Firma Bauhaus sowie der Bereich der Justizvollzugsanstalt. Für zwei dieser Teilflächen erfolgen gesonderte Planverfahren, die zum Teil (BW 87 „Möbelhaus Gottbillstraße“) bereits angestoßen wurden bzw. in der Vorabstimmung sind. Für die Fläche der Justizvollzugsanstalt besteht zur Zeit kein Handlungsbedarf.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die Luxemburger Straße / B 49 über eine eigene Zufahrt sowie über die Kreuzung Gottbillstraße auf Höhe der Justizvollzugsanstalt an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

3 Verfahrenshinweise

Der Bebauungsplan BW 31, 2. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Die Zulässigkeit zur Durchführung dieses Verfahrens ist gegeben, da durch die vorliegende Planänderung die Grundzüge der Planung des BW 31Ä nicht berührt werde. Vielmehr handelt es sich um eine Konkretisierung der bereits bestehenden Gewerbegebietsfestsetzung (Nutzungsausschluss Bordelle und bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros, Regelung zentren- und

nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen). Darüber hinaus ergibt sich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da es sich um kein Vorhaben gem. Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung handelt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im Zuge des Verfahrens nach § 13 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange verzichtet (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

4 Planungsvorgaben und Planungsziele

Der Bebauungsplan BW 31Ä (also BW 31, 1. Änderung) wurde am 18.06.1986 durch Stadtratsbeschluss rückwirkend in Kraft gesetzt und mit Bekanntmachung am 27.06.1986 rechtswirksam.

Zentraler Aspekt des Bebauungsplans BW 31, 2. Änderung ist die bauplanungsrechtliche Umsetzung der Konzepte zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten - Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüro, zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie des Einzelhandelskonzeptes für die als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereiche.

Ziel und Zweck der Planung BW 31, 2. Änderung ist die Sicherung der gewerblichen Flächen für die klassischen Gewerbebetriebe durch den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten.

5 Planinhalte und Begründung

Der Bebauungsplan BW 31Ä wird im folgenden Punkt geändert.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung

A) Art und Maß der baulichen Nutzung, Ziffer 4 wird geändert in:

4. *In den Gewerbegebieten sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:*

- *Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros (gem. §1 Abs. 6 BauNVO),*
- *Bordelle, bordellähnliche Betriebe (gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO),*

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Trierer Liste.

Ausnahmsweise sind Betriebe mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 100 m² Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevante Randsortimente bis zu einer Größe von 100 m² in Betrieben mit ansonsten nicht nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig (gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

Trierer Liste (Stand: 30.06.2020)

zentrenrelevante Sortimente:

- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile, wie Schnuller, Flaschen, Zubehör)
- Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Elektro-Haushaltsgeräte (außer Elektrogroßgeräte)
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Korbwaren
- Heimtextilien, Bettwäsche inkl. Meter-, Kurz- und Handarbeitswaren
- medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Musikinstrumente, Musikalien (sofern im Instrumentenkoffer transportierbar)
- Optik/Akustik
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Sammelbriefmarken, Numismatik
- Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau
- Sportartikel, Sportkleingeräte
- Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Uhren, Schmuck (inkl. Modeschmuck)
- Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto/Video
- Ton- und Bildträger
- Waffen, Jagdbedarf

nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)
- Drogeriewaren (inkl. Hygiene-, Wasch- und Putzmittel)
- pharmazeutische Artikel / Arzneimittel

- Reformwaren
- Schnittblumen
- Tierfutter
- Zeitungen, Zeitschriften

Im Gewerbegebiet sind je Betriebsgrundstück nur bis zu 2 Wohnungen zulässig. Wohnungen und Büros sind straßenseitig zu errichten.

Begründung

Die vom Stadtrat verabschiedeten Konzepte zur Steuerung von Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros sowie von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben zielen auf die Sicherung bestehender sowie die Steuerung der Ansiedlung neuer Betriebe ab. Die 2. Änderung des Bebauungsplans BW 31 stellt dabei einen der Bausteine zur Umsetzung dieser Konzepte dar.

Da es nur wenige gewerbliche Flächen in Trier gibt, besteht ein zentrales Erfordernis, diese für das sogenannte „klassische“ produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Dienstleistungsgewerbe zu sichern. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass sich bei der Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten (insbesondere solche des Glücksspiels) und prostitutiven Betrieben entsprechende Trading-Down-Effekte entwickeln. Diese können zum einen die bereits vorhandenen produzierenden Betriebe verdrängen und stellen zum anderen einen negativen Standortfaktor für die Ansiedlung neuer Betriebe dar.

Zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Trier wird entsprechend der Festlegungen des aktuellen Einzelhandelskonzepts 2025+ die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten eingeschränkt (vgl. Ziel 7). Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen lediglich noch als Ausnahme zugelassen werden bis zu einer Größe von 100 m². Diese Ausnahmeregelung bezieht sich sowohl auf nahversorgungsrelevante Randsortimente innerhalb ansonsten nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Betrieben als auch auf separate kleine Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie beispielsweise Backshops oder ähnliches. Diese sollen innerhalb des Gewerbegebiets ermöglicht werden und im Wesentlichen der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Menschen dienen. Diese Regelung soll auch in die anstehende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts einfließen.

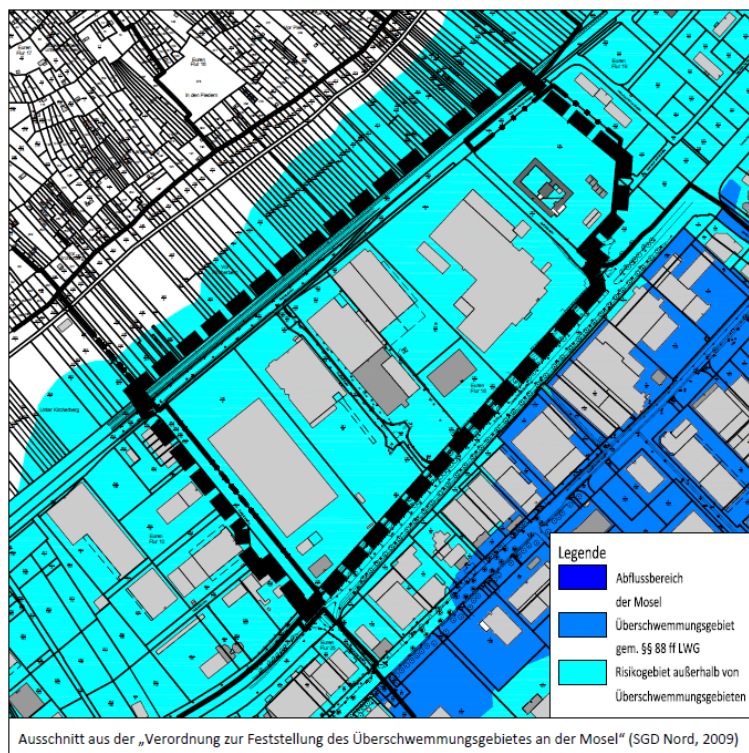
Die Sätze 2 und 3 der ursprünglichen Festsetzungsziffer 4 bleiben unverändert.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Risikogebiete Mosel

Das Plangebiet liegt voll umfänglich im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Mosel gemäß § 83 ff Landeswassergesetz (LWG vom 14. Juli 2015, GVBl. S. 383), festgestellt durch die Verordnung vom 14. September 2009. Die Verbote, Auflagen und Bedingungen der Verordnung sind zu beachten.



6 Auswirkungen der Planung

Die vorliegende 2. Änderung des BW 31 konkretisiert lediglich den Katalog zulässiger Nutzungen im Gewerbegebiet hinsichtlich Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben und trifft Regelungen über die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Einzelhandel. Die Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf die bereits bestehenden Nutzungen im Plangebiet.

Mittelbare Auswirkungen der eingeschränkten Einzelhandelsnutzungen sollten entsprechend Einzelhandelskonzept auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Trier erkennbar sein. Diese werden durch den weitgehenden Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels in den herkömmlichen Gewerbegebieten geschützt. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit kleinerer Nahversorgungsbetriebe bis 100qm wird darüber hinaus die Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen ermöglicht.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Trier, den xx.xx.xxxx

Dr. Thilo Becker, Beigeordneter

Abbildung Planzeichnung

