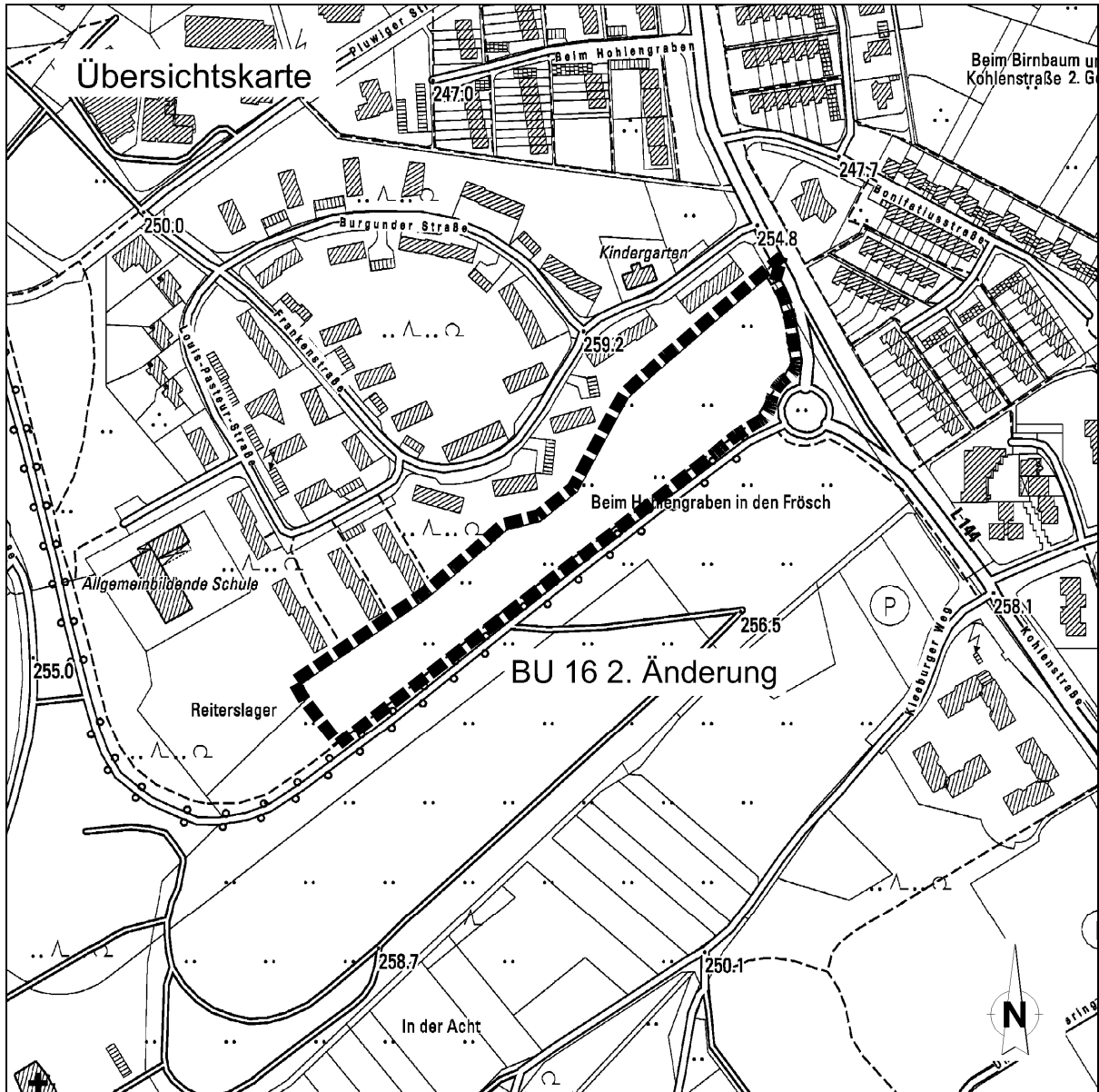


BEGRÜNDUNG



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planänderung	1
2	Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	1
3	Verfahren und Rechtsgrundlagen.....	1
4	Flächennutzungsplan.....	1
5	Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans.....	2
6	Auswirkungen der Planung.....	4

1 Anlass und Ziel der Planänderung

Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke durch die Entwicklungsgesellschaft Petrisberg hat sich für den Teilbereich zwischen der Projektstraße 1 und ehemaligem Reiterslager eine konkrete Planungsabsicht zum Bau eines Studentenwohnheims verfestigt. Aufgrund des nach wie vor hohen Bedarfs an studentischem Wohnraum und der unmittelbaren Nähe zur Universität, wird dieses Vorhaben für den in Frage kommenden Teilbereich als geeignet angesehen. Eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens bedingt jedoch eine Planänderung in Bezug auf die bisherige Geschossigkeit und die Bauweise. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan BU 16 „Petrisberg-Ost“ in dem Teilbereich zwischen Verkehrskreisel Kohlenstraße / Einmündung Robert-Schuman-Allee und dem ehemaligen Reiterslager (G 3 und G4-Fläche des Wissenschaftsparks) geändert werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes BU 16, in einer flächenmäßigen Ausdehnung von ca. 380 m mal 40 m; er gehört zum Stadtbezirk Neu-Kürenz (Gemarkung Olewig, Flur 1) und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: von der ehemaligen französischen Wohnsiedlung „Burgunder-Straße“;
- im Nordosten: von der Kohlenstraße Einmündungsbereich Verkehrskreisel / Robert-Schuman-Allee;
- im Südosten: von der Robert-Schuman-Allee;
- im Südwesten: von der Fläche des ehemaligen Reiterlagers der französischen Streitkräfte.

Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde (M.1/1000); der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,62 ha.

3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Die Planänderung wird im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** durchgeführt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung - das heißt die Festsetzung von Mischgebieten am Übergang zu der teilweise noch in Nutzung stehenden französischen Wohnsiedlung „Burgunder Straße“ für Wohnen, Geschäfts- und Verwaltungs- sowie sonstige gewerbliche Nutzungen - werden nicht berührt, da die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe beibehalten und lediglich Änderungen in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise erfolgen.

Auch die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete vor, da derartige Gebiete weder im näheren noch im weiteren Umfeld liegen.

4 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trier als gemischte Baufläche dargestellt. Da die Art der Nutzung im Änderungsbereich weiterhin beibehalten wird, sind somit auch die Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

5 Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Folgenden wird die gegenüber der Ursprungsfassung geänderte Festsetzung wörtlich aufgeführt und im Anschluss daran begründet:

Festsetzung:

4. Vollgeschosse
(§§ 17, 20 BauNVO)

(siehe Nutzungsschablone)

Begründung:

Unter Beibehaltung der ursprünglich festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m soll die Geschossigkeit in den **Mischgebieten MI 1 und MI 2** von zwei auf drei Geschosse erhöht werden. Aufgrund der bisher nur auf zwei Geschosse begrenzten Gebäudeausnutzung war eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung für eine Nutzung als Studentenwohnheim nur eingeschränkt möglich. Durch Beibehaltung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe wird sich jedoch die Maßstäblichkeit nicht ändern und somit das städtebaulich räumliche Erscheinungsbild des Mischgebietes nicht verändert bzw. verfremdet werden. Insbesondere wird mit der Höhenbegrenzung auch der im Nordwesten daran anschließende zweigeschossigen Wohnbebauung der „Burgunder-Siedlung“ Rechnung getragen.

Festsetzung:

5. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem Mischgebiet **MI 2** wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:

Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Begründung:

Im Unterschied zu der bisherigen offenen Bauweise wird mit der Planänderung eine **abweichende Bauweise** gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im **Mischgebiet MI 1** festgesetzt, die so definiert ist, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sein sollen. Städtebaulich soll als Auftaktbebauung entlang der Robert-Schuman-Allee einerseits eine gewisse städtebauliche Dichte bzw. eine stadträumliche Kante entstehen, gleichzeitig sollen jedoch auch Durchblicke in den dahinter liegenden Siedlungs- und Landschaftsraum gewährleistet bleiben und zu diesem ein städtebaulich harmonischer Übergang geschaffen werden. Mit dieser Festsetzung sind damit sowohl mehrere Einzelgebäude, als auch ein über das gesamte Baufenster reichendes Solitärgebäude möglich; unter Berücksichtigung der oben genannten städtebaulichen Zielsetzung sollte ein Solitärgebäude jedoch zwingend so ausgeführt werden, dass das Gebäude optisch gestaffelt bzw. so gegliedert wird, dass eine gewisse visuelle Durchlässigkeit / Transparenz erlebbar ist (z.B. durch Wechsel von geschlossenen zu transparenten Gebäudeteilen). Dies soll ergänzend durch städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Entwicklungsgesellschaft Petrisberg, die mit der Vermarktung der Grundstücke betraut ist, sicher gestellt werden.

Festsetzung:

8. Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den Mischgebieten ist der Anschluss von Baugrundstücken an die Straßenverkehrsfläche (Robert-Schuman-Allee) pro Baugrundstück auf eine Länge von insgesamt maximal 6,00 m begrenzt. Der Anschluss ist nicht zulässig in den Bereichen, die als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt wurden.

Begründung:

Entsprechend des zur Ursprungsplanung vorliegenden wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages soll in den straßenbegleitenden Grünstreifen auch die Rückhaltung eines Teils des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgen. Hierfür ist die Anlage naturnah zu gestaltender Mulden vorgesehen. Um ein hinreichendes Volumen dieser straßenbegleitenden Mulden sicher zu stellen, das nicht gegeben wäre, wenn z.B. auf der gesamten Breite eines Baugrundstücks die Versiegelung der Mulde durch Zufahrten erfolgte, ist die Breite der Muldenquerungen einzuschränken. Insbesondere u.a. zu diesem Zweck wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, wonach der Anschluss eines jeden betroffenen Baugrundstücks an die öffentliche Straße mittels Zufahrten und Zugängen in der Summe eine Gesamtbreite von 6,00 nicht überschreiten darf. Darüber hinaus dient die Regelung der Reibungslosigkeit der Verkehrsabläufe auf den Erschließungsstraßen.

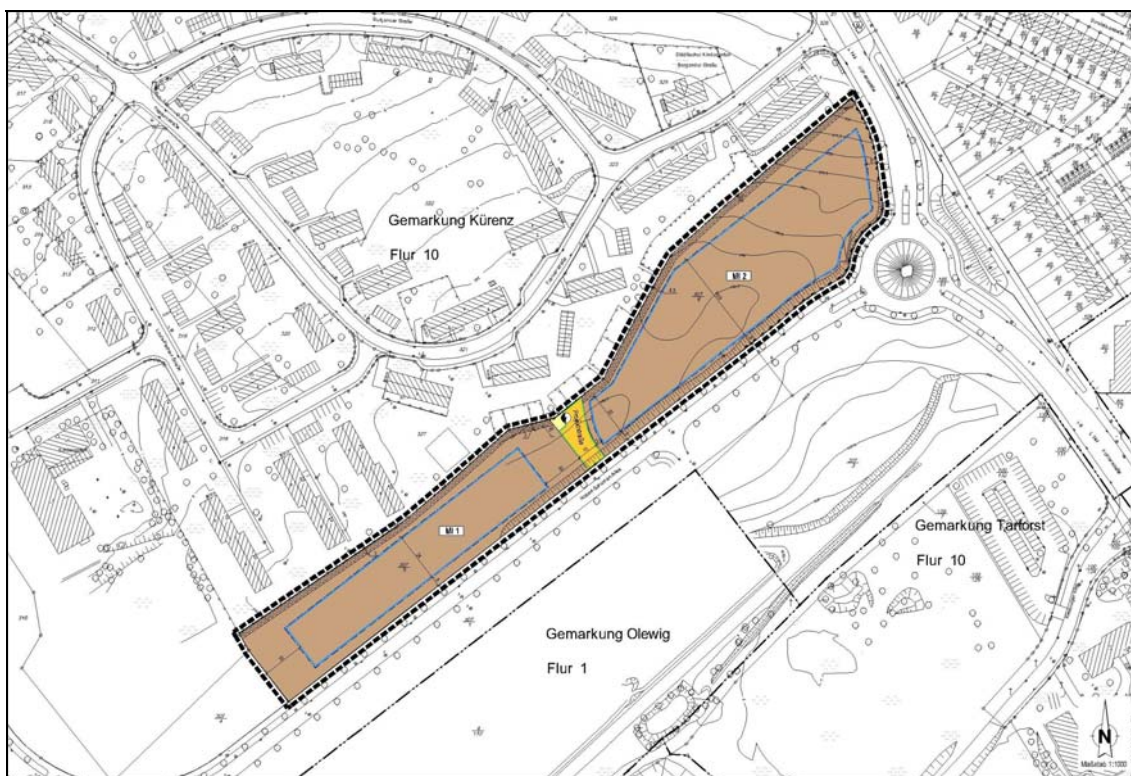


Abbildung: Grafik der Planzeichnung (Auszug)

6 Auswirkungen der Planung

Im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Änderungen können die Auswirkungen der Planung als unerheblich eingestuft werden. Auch auf die Zuordnung und Umsetzung von Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Maßnahmen hat die Planänderung keine Auswirkung.

Trier, den 17.05.2011

gez.

S. Kaes-Torchiani

Beigeordnete