

# RATSINFORMATIONSSYSTEM DER STADT TRIER

## Vorlage - 545/2011

**Betreff:** 53. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan BU 16 "Petrisberg-Ost" 3.  
Änderung und Erweiterung  
- Aufstellungsbeschluss

**Anlagen:**

[545\\_2011\\_anlage1\\_geltungsbereich](#)

[545\\_2011\\_anlage2\\_entwurf](#)

**Status:** öffentlich

**Vorlage-Art:** StR öffentlich

**Berichterstatter:** Beigeordnete Kaes-Torchiani

**Aktenzeichen:** 61

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Bearbeiter/-in:** Leist, Stefan

**Beratungsfolge:**

Stadtrat		Entscheidung
31.01.2012	Sitzung des Stadtrates	ungeändert beschlossen
Dezernatsausschuss IV		Vorberatung
25.01.2012	Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Dezernatsausschusses IV	
Stadtvorstand		Vorberatung
Ortsbeirat Trier-Kürenz		Anhörung
26.01.2012	öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Trier-Kürenz	geändert beschlossen

Im Bereich zwischen der Siedlung „Burgunder Straße“ und der Robert-Schumann-Allee wurde mit der städtebaulichen Neuordnung des Petrisbergs (49. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan BU 16) eine gemischte Nutzung mit einem Teil des Wissenschaftsparks und einem Wohnanteil als „Auftakt“ des Petrisbergs vorgesehen. Etwa die Hälfte dieses Bereichs wird durch das vor kurzem realisierte Studentenwohnheim „The Flag I“ derzeit für Wohnzwecke genutzt.

Im Hinblick auf die bevorstehende Neuordnung der ehemaligen französischen Wohnsiedlung „Burgunder Straße“ und den hohen Wohnungsbedarf in der Stadt Trier soll die Zweckbestimmung dieser Teilfläche nun in „Wohngebiet“ geändert werden. Die Entwicklung des Wissenschaftsparks hat sich entgegen der früheren Überlegungen schwerpunktmäßig auf dem ehemaligen Exerzierplatz sowie in den bestehenden Kasernengebäuden vollzogen. Auf der Fläche gegenüber wird an einer gewerblichen bzw. universitären Entwicklung festgehalten.

Die Gesellschaft für urbane Projektentwicklung (EGP) hat als Flächeneigentümerin ein entsprechendes Konzept mit dem Ziel der Errichtung eines Studentenwohnheims als Grundlage für die weitere Planung vorgelegt (siehe Anlage 2). Dieses Nutzungsprogramm ist vor allem wegen des unverändert hohen Bedarfs an studentischem Wohnraum und der unmittelbaren Nähe der Universität für diese Teilfläche besonders geeignet.

Unter Berücksichtigung dieser geänderten Zielsetzung soll nun der Flächennutzungsplan zugunsten der Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. der Bebauungsplan zugunsten der Festsetzung eines Wohngebietes geändert werden. In der Bebauungsplanänderung soll neben der geänderten Art der baulichen Nutzung auch das von der EGP übermittelte städtebauliche Konzept mit einer bis zu sechsgeschossigen Bebauung am Gebietseingang Berücksichtigung finden.

Des Weiteren soll durch die Planung die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> geschaffen werden (siehe Anlage 2). Der Markt soll gegenüber dem bestehenden LIDL Lebensmittelmarkt auf der Fläche des ehemaligen Reiterslagers entstehen und in Arbeitsteilung mit dem Stadtteilzentrum in Tarforst die Versorgung der ansässigen Wohnbevölkerung garantieren. Für den Ausbau der Nahversorgung im Standortbereich Robert-Schumann-Allee spricht die integrierte Lage, der Bevölkerungszuwachs auf dem Petrisberg, die steigende Attraktivität des Universitätscampus II und die Realisierung zusätzlichen Wohnraums in der ehemaligen französischen Siedlung „Burgunderstraße“.

Das in Bezug auf die Verträglichkeit dieses Vorhabens erstellte Gutachten des Büros CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass ein zusätzlicher Vollsortimenter im Standortbereich Robert-Schumann-Allee stadtverträglich darstellbar ist und andere Wettbewerbsstandorte in ihrer Funktion nicht gefährdet werden. Aufgrund der hohen Akzeptanz des Nahversorgungszentrums Tarforst ist nicht mit einem qualitativen Einbruch der Nahversorgung zu rechnen. Vielmehr kommt in der Umsatzverlagerung ein Entlastungseffekt zum Ausdruck. Der Nahversorgungsbereich „Im Treff“ deckt insbesondere studentisches Angebot und hat lediglich ergänzende Nahversorgungsfunktion. Der derzeit hier vorhandene WASGAU-Markt verfügt über kaum mehr wettbewerbsfähige Verkehrsflächenausstattung; eine Aufgabe des Marktes wäre im Hinblick auf das neu entstehende Angebot zu relativieren. Die Gutachter empfehlen die Arbeitsteilung zwischen den drei Versorgungsstandorten durch optimierte Fußgänger- und Radfahrerverbindungen zu unterstützen. Die funktionale Arbeitsteilung kann überdies dadurch unterstrichen werden, dass einer der beiden etablierten Vollsortimenter auch den neuen Markt am Petrisberg übernimmt.

Die Fläche des ehemaligen Reiterslagers war bisher gemäß § 38 BauGB für militärische Nutzungen reserviert und konnte daher nicht im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung auf dem Petrisberg durch eine Flächennutzungsplanänderung und einen Bebauungsplan überplant werden. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Areal teils als gewerbliche Baufläche und teils als Gemeinbedarfsfläche aus. Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen bedarf es neben der Aufstellung eines Bebauungsplans einer Änderung des Flächennutzungsplans. Vorgesehen ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung im Flächennutzungsplan bzw. die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets im Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich sind weiterhin der Bereich der ehemaligen französischen Vorschule und die nördlich angrenzende Fläche enthalten. Die Kindertageseinrichtung soll planungsrechtlich gesichert und die Option einer wohnbaulichen Nachverdichtung im Hinblick auf die bessere Ausnutzung im Umfeld des Grundstücks angeboten werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans sollen im Parallelverfahren erfolgen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Bereich des Bebauungsplans BU 16 2. Änderung und die im Westen angrenzende, bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplante Fläche des ehemaligen Reiterslagers und der ehemaligen Vorschule. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,85 ha auf und wird durch die ehemalige französische Wohnsiedlung Burgunderstraße, die Kohlenstraße und die Robert-Schumann-Allee begrenzt (siehe Anlage 1).

Auf Grundlage der dargestellten Zielsetzungen soll im nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur 53. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan BU 16 „Petrisberg-Ost“ 3. Änderung und Erweiterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.



- 
1. Der Stadtrat beschließt die Einleitung der 53. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans BU 16 „Petrisberg-Ost“ 3. Änderung und Erweiterung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage dargestellten Bereich.
  2. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierzu notwendigen inhaltlichen Vorarbeiten sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

---

## Anlagen

- 1) Übersichtskarte über den Änderungsbereich der 53. Flächennutzungsplanänderung und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BU 16 „Petrisberg-Ost“ 3. Änderung und Erweiterung
- 2) Gestaltungsentwurf

### Anlagen:

Nr.	Status	Name
	1 (wie Dokument)	<a href="#">545_2011_anlage1_geltungsbereich (97 KB)</a>
	2 (wie Dokument)	<a href="#">545_2011_anlage2_entwurf (899 KB)</a>