**Stadtplanungsamt**

Michaela Bredin
Fon -2616 / Fax -1618

61010301-MB-P20002244
23. März 2007

**KON ENT Petrisberg BU 21 „Petrisberg West“**
**Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 22. März 2007 im WIP-Center, Belvedere 1 in Trier**

| | | |
|---|---|---|
| Anwesend: | von der Verwaltung: | Herr Dietze |
| | | Herr Leist, Frau Bredin (Amt 61) |
| | von der EGP: | Herr Eitel |
| | ca. 40 Bürgerinnen und Bürger | |

**TOP 1:** Begrüßung der Anwesenden durch Herrn Dietze und Vorstellung der Anwesenden der Stadt Trier und der EGP. Herr Dietze stellt kurz dar, dass es einen städtebaulichen Vertrag zwischen der EGP und anderen externen Partnern und der Stadt Trier gebe, um die städtebaulichen Zielvorstellungen auf dem Petrisberg um zu setzen. Der BU 21 sei nunmehr der letzte der sog. Petrisbergpläne, der zur Umsetzung und Durchführung komme.

**TOP 2:** Begrüßung der Anwesenden durch Herrn Eitel. Herr Eitel stellt nochmals dar, dass die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes, welches zusammen mit der Stadt Trier und den externen Partnern in den vergangenen Jahren erstellt und entwickelt wurde, nun mit diesem Bebauungsplan weitere Verwirklichung finde, wobei dieser Plan auch als Ergebnis der mittlerweile mehrjährigen Erfahrung und der Fort- und Weiterentwicklung der bisherigen Ideen zu sehen sei; die EGP sei als Vertragpartner der Stadt mehr vertriebsorientiert einzustufen, während die Stadt die rechtliche Basis zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes liefere. Insofern sei man als Team zu verstehen.

Herr Eitel stellt in einer Power-Point-Präsentation kurz das städtebauliche Konzept des BU 21 vor und weist darauf hin, dass der Rechtsplan durch Herrn Leist vom Planungsamt weiter erläutert werde. Im Vergleich zu den angrenzenden Bebauungsplänen BU 20-1 und BU 20-2 und auch als Ergänzung zu dem sehr verdichteten Baugebiet BU 20-2 beabsichtige man mit dem BU 21 wieder eine Familienhausbebauung auf größeren Grundstücken und in der Folge eine weniger verdichtete Bauweise, zumindest für den südlichen Teilbereich. Als weiteres Planungsziel nennt Herr Eitel die Verwirklichung von überwiegend südwestorientierten Gebäuden auf den einzelnen Grundstücken zur Schaffung von optimal belichteten Gartenbereichen sowie die Bildung von durchgängig begrünten und von Bebauung freizuhaltenden Bereichen.

Die Haupterschießungsstraße erhalte entlang der südlichen Straßenseite einen durchgängigen Parkstreifen, so dass sich der Abstand der Wohngebäude auf den südlich daran anschließenden Grundstücken zu Straße hin nochmals vergrößere. Die Wendehämmer der geplanten Stichstraßen seien vom Querschnitt gegenüber den ersten Planungsüberlegungen zugunsten

von zusätzlicher Grundstücksfläche reduziert worden; das Müllfahrzeug werde somit nicht in die Stichstraßen einfahren, da dort keine Wendemöglichkeit mehr bestehe, vielmehr werde der Müll bis zur Haupterschließungsstraße gebracht.

Herr Eitel erklärt, dass die Gebäude entlang des Panoramaweges maximal zweigeschossig gebaut werden dürften; hier seien auch nur Flachdächer zulässig, um den Übergang in den offenen Landschaftraum möglichst harmonisch zu gestalten. Im Baugebiet WA 17 seien hingegen fast alle Dachformen und auch ein drittes Geschoss, allerdings nur als Staffelgeschoss, zulässig. Die Höhen seien aber auch hier begrenzt.

Nördlich daran anschließend plane man einen verdichteten Städtebau mit dem bisherigen Arbeitstitel „5 Wohnhöfe“; dieses könnten Reihenhäuser, aber auch gänzlich andere individuelle Wohnformen sein; das Konzept solle in Abhängigkeit vom künftigen Bauherrn entsprechend umgesetzt werden

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes BU 21 sei voraussichtlich im Sommer diesen Jahres zu rechnen, so dass im Frühjahr 2008 mit dem Bauen begonnen werden könne.

**TOP 3:** Vorstellung des Rechtsplanvorentwurfs durch Herrn Leist

Herr Leist erklärt zunächst Grundsätzliches zum Verfahren. Der Stadtrat habe im November 2006 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan BU 21 gefasst. Daran schließe sich ein zweistufiges Verfahren an, dessen erste Stufe mit der heutigen Veranstaltung, der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung beginne. Mit dem jetzigen Verfahrensschritt könnten Änderungen seitens der Öffentlichkeit und seitens der Behörden vorgebracht und nach Prüfung im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Im zweiten Verfahrensschritt schließe sich dann die sog. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes an, die voraussichtlich im Mai beginne. Darüber hinaus könne man auch über das Internet Einsicht in die Plandokumente und die Begrünung nehmen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren laufe derzeit auch das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes erläutert Herr Leist, dass in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch die noch aus dem Landesgartenschauwettbewerb stammende Erdskulptur sowie die Waldfläche im Norden des Plangebietes mit einbezogen werde. Da aber die Bebauung einem Mindestabstand zum Wald hin einhalten müsse, beabsichtige man in Zusammenarbeit mit der Forstverwaltung die Umgestaltung des Waldrandes zu einem Waldsaum, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Wald zu gewährleisten.

Der südwestliche Planbereich unterhalb der ehemaligen Sickingenstraße sei der Oberflächenwasserbewirtschaftung vorbehalten, wobei die detaillierte fachliche Ausarbeitung durch ein Fachbüro derzeit noch in Bearbeitung sei.

Herr Leist erläutert den städtebaulichen Entwurf und die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Geplant sei ein sogenanntes allgemeines Wohngebiet, dass auch wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen, wie z.B. kleinere Büros und Ateliers zulasse. Das Wohngebiet gliedere sich in die Wohngebiete WA 16 bis WA 19, die sich durch unterschiedliche Geschossigkeiten, Höhen und Dachformen unterscheiden würden. Im WA 16 seien maximal nur zweigeschossige Gebäude mit Flachdach zulässig, während im WA 17 alle Dachformen und auch zusätzlich

noch weiteres drittes Geschoss als Staffelgeschoss zulässig seien. Auch die im Norden geplanten Wohnhöfe am Übergang zum Wald seien maximal zweigeschossig geplant.

**TOP 4:** Fragen und Anregungen des Publikums:

- Wo sollen die Loftwohnungen entstehen?

Antwort durch Herrn Eitel: Die Loftwohnungen sollen in der ehemaligen Panzerhalle entstehen, für die ein Investor ein Konzept entwickelt habe, das den Erhalt der Kubatur der Halle mit gleichzeitigem Umbau und der Umnutzung zu Wohnungen berücksichtige.

- Sind für die Hofhäuser nur Flachdächer zulässig und ist auch ein Kellergeschoss möglich?

Antwort durch Herrn Eitel: Ja, es sind nur Flachdächer zulässig, um eine einheitliche und harmonisch aufeinander abgestimmte Dachform in dieser verdichteten Baustruktur zu gewährleisten. Ein Keller sei möglich.

- Warum wurde keine GFZ (Geschossflächenzahl) festgesetzt?

Antwort durch Herrn Leist: Es gibt restriktive Regelungen über die GRZ, die sich aufteilt in die Regel-GRZ für das Hauptgebäude und die Neben-GRZ für Nebengebäude, wie z.B. Garagen, Terrassen und Gartenhäuser und über die festgesetzten Höhen der Gebäude; darüber lässt sich die GFZ ableiten und der Zweck ist erfüllt.

- Die Baufelder im nordöstlichen Planbereich angrenzend an die Kettenhäuser des BU 20-2 soll man nur maximal zweigeschossig und mit Flachdach zulassen, um Einblicke in die Gärten der unmittelbar angrenzenden Kettenhäuser zu vermeiden; außerdem soll die Zulässigkeit von Nebenanlagen entlang dieser zu den Kettenhäuser gelegenen Grundstücksgrenze eingeschränkt und auch nur hochliegende Fenster zugelassen werden.

Antwort durch Herrn Leist: Die Anregung wird geprüft und ggf. entsprechend berücksichtigt.

- Wie ist die Regelung von Mauer bzw. Wandscheiben im BU 21 vorgesehen?

Antwort durch Herrn Eitel: Mauern / Wandscheiben sind reglementiert über die maximal zulässigen Höhen und über die grundsätzliche Zulässigkeit, d.h. in welchen Grundstücksbereichen, z.B. zum Straßenraum oder zu den Nachbargrenzen hin. Ein Sonderfall sind die Festsetzungen von Wandscheiben im Bereich der Wohnhöfe, da hier eine städtebauliche Raumkante geschaffen werden soll und der hofartige Charakter durch die Einfriedung mit geregelt wird.

- Wie viele Gebäude sind in den Wohnhöfen zulässig?

Antwort von Herrn Leist: es gibt dazu keine Festsetzung; die maximale Grundstücksausnutzung wird geregelt über die GRZ und die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude; darüber ist mehr Flexibilität möglich

- Warum lässt man in den Innenbereichen (WA 17) nur 7,00 m und in dem Randbereich (WA 16) 8,00 m als maximale Gebäudehöhe für zweigeschossige Gebäude zu?

Antwort durch Herrn Leist: damit will man in den Randbereichen größere Geschosshöhen, die über dem Normal-Maß von 2,50 m liegen, ermöglichen.

- Wie ist die Festsetzung öffentliche Waldfläche zu verstehen?

Aufgrund des Heranrückens der geplanten Wohnbebauung an den Wald, der in Teilen derzeit nicht standortgerecht ist, soll dieser entlang der geplanten Wohnbebauung ausgedünnt, d.h. ein Waldsaum ausgebildet werden, um einen Naherholungswald zu bekommen, wie er angrenzend bereits vorhanden ist.

Herr Dietze beendet die Bürgerinformation und bedankt sich für die rege Teilnahme.

Ende der Veranstaltung: ca. 21:00 Uhr

gez. Michaela Bredin