

**Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung „BO 18,  
zwischen Schützenstraße, Egbertstraße und Bahn“  
am 22. Januar 2009 um 19:30 im Mergener Hof**  
im Rahmen der Ortsbeiratssitzung.

Anwesend: Ortsbeirat Trier-Mitte/Gartenfeld  
Investor Kohlhaas, Architekt Feisthauer vom Büro Chr. Bauer, RA Jeromin  
Stadt Trier: Baudezernentin Frau Kaes-Torchiani, Herr Leist, Herr Pflugradt

Die Veranstaltung begann um 19:30 und endete um ca. 21:00 Uhr  
Es waren ca. 60 Bürger anwesend.

Baudezernentin Frau Kaes-Torchiani begrüßte den Investor Herrn Kohlhaas, Herrn Feisthauer, Architekt vom Büro Chr. Bauer, Luxemburg, sowie seinen Rechtsbeistand RA Jeromin, sowie die Bürgerinnen und Bürger, die so zahlreich erschienen.

**Frau Kaes-Torchiani erläuterte den bisherigen Verlauf des Projektes.**

Für den Bereich des Bauvorhabens wurde ein Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan BO 18) mit Veränderungssperre gefasst. Die Veranstaltung diene als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Nachdem der Investor 4 verschiedene Konzeptstudien dem Architektur- und Städtebaubeirat vorlegte, empfahl dieser zusätzlich zur Entwicklung des ehemaligen Gärtnerareals eine Mehrfachbeauftragung vorzunehmen, um dadurch eine möglichst hohe Qualität für dieses Projekt zu erreichen.

**Herr Feisthauer vom Büro Christian Bauer stellt das Projekt vor.**

Das ca. 2.300 qm große Grundstück soll mit einem 3 geschossigen (zusätzlich 1 Staffelgeschoss als Dachgeschoss) Baukörper bebaut werden, Flachdach.

Das Vorhaben beinhaltet 21 Wohneinheiten. Die hierfür erforderliche Tiefgarage weist 29 Stellplätze auf.

Die Wohnungen sollen eine Größe von ca. 90 – 130 qm haben incl. 15 qm Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Frau Kaes-Torchiani begrüßt ausdrücklich die städtebauliche Nachverdichtung in diesem Bereich.

## Fragen und Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger:

- Bereits heute gibt es in den Morgenstunden Probleme bei der Ausfahrt aus der Egbertstraße. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird dieses Problem noch verschärft.

*Antwort: Es ist leider so, dass Grundstückseigentümer ihr Grundstück bebauen können, wenn dies nicht explizit ausgeschlossen ist. Diese Mehrbelastung ist hin zunehmen.*

- Bereits heute stehen sehr viele Autos im Quartier und auch in der Schützenstraße. Es wird angeregt, dass das Anwohnerparkvorrecht im Stadtteil Gartenfeld eingeführt wird.

*Der Ortsbeirat hat hierfür bereits einen Antrag gestellt, der jetzt noch einmal bekräftigt und beschleunigt weiter verfolgt werden soll.*

- Gilt dies auch für die Neubebauung?

*Das Bauvorhaben wird 21 Wohneinheiten enthalten. Dafür werden 29 Stellplätze vorgesehen. Der geforderte Stellplatzschlüssel beträgt 1,25 Stp/WE, hier ist er bei 1,4 Stp/WE.*

- Es werden immer mehr Vorgärten als Parkplatz umgewandelt. Anwohnerparken könnte dies verhindern, bzw. minimieren.
- Falls Anwohnerparken eingerichtet wird, werden meine Vorgärten auch zum Parken genutzt, weil meine Mieter keine weiteren Kosten haben sollen.
- Es müssen verstärkt Kontrollen vorgenommen werden.
- Der Entwurf stellt eine reine Gewinnmaximierung dar, da der Baukörper in der Massierung zu hoch ist. Vier Geschosse werden wahrgenommen, wenn auch das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss darstellt.
- Die Bestandsgebäude haben ein Satteldach, so dass dort die Traufe wahrgenommen wird. Bei der geplanten Bebauung ist das „Dachgeschoss/Staffelgeschoss“ teilweise als Wandscheibe sichtbar. Somit wirkt das Gebäude, zumindest teilweise, als viergeschossig und damit gefühlsmäßig ein Geschoss zu hoch.
- Die Bebauung ist absolut unverträglich in Höhe und Gestalt und Massierung.

*Die Gebäudeform (Staffelgeschoss) lässt die Bauordnung jedoch zu.  
(siehe auch unten zu Massierung)*

- Der Architekt führte aus, dass durch die Gebäudezeile, statt Einzelgebäude, Grün „geschenkt“ wird. Das kann so nicht nachvollzogen werden. Die Bebauung durch diesen Baukörper ist falsch. Eine Auflockerung wäre besser.

*Damit hat sich der Architektur- und Städtebaubeirat auch bereits beschäftigt und kam zu dem Schluss, dass ein durchgehender Baukörper ruhiger sei, keine zusätzlichen Lärmprobleme bringe und quartiersbezogen auch ruhiger wirke.*

- Bei den großzügig geschnittenen Wohnungsgrößen kann eigentlich nicht von Profitmaximierung gesprochen werden.
- Es wird sehr begrüßt, dass das Wohnangebot in der Stadt erweitert wird. Es sinnvoller im Stadtbereich zu verdichten, als am Stadtrand weitere Grünflächen in Anspruch zu nehmen. Auch ist es wichtig, dass für ältere Personen ein zusätzliches Angebot gemacht wird.
- Wie sieht es mit der Abwasserproblematik aus, braucht man zusätzliche Kanäle?

*Das Schmutzwasser ist sicher kein Problem. Es wird geprüft, ob für die Regenrückhaltung Maßnahmen auf dem Grundstück erforderlich werden , die ohne weiteres hier vorgenommen werden könnten.*

- Bleibt meine Mauer?

*An der bestehenden Grenzmauer wird nichts verändert.*

- Geschosswohnungen werden begrüßt aber nicht in dieser Massierung.

*Bei Einzelgebäuden müssten auch Abstände eingehalten werden. Dadurch werde keine Verbesserung erzielt.*

- Bleibt das Wohnhaus der Gärtnerei bestehen?

*Ja*

- Wie sind die Abstände /Gartentiefe im Erdgeschoss?

*nach Osten ist der Garten 10m (im Innenbereich), nach Süden sind es 6m.*

- Es wird als positiv angemerkt, dass der Baukörper nahe zur Bahn vorgesehen wird, somit stellt sich der Baukörper auch positiv als Lärmschutzbauwerk für den Bestand dar.

*Herr Kohlaas erläutert noch, dass das Schallgutachten vorliege und an keinem Punkt die Grenzwerte überschritten werden. Die Werte werden im Gegenteil um 5 db(A) niedriger.*

*Herr Leist bekräftigt die Forderung der Stadt zum Schallschutz und erläutert, dass der durchgehende Baukörper auch aus Gründen des Schallschutzes als positiver anzusehen ist als Einzelbaukörper.*

- Bezüglich des Grundrisses wird angemerkt, dass wohl die Balkone zur Bahn nicht gerade sinnvoll seien.

*Zu jeder Wohnung gehört auch ein Balkon zur Innenseite*

- Wie tief ist der Baukörper

*Etwas mehr als 12m, so die Antwort des Architekten*

- Die Gärten verlieren an Erholungswert durch die Zufahrt der Tiefgarage.

*Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt auf kürzestem Weg. Der anschließende Bereich ist nicht befahrbar und dient lediglich als Feuerwehrezufahrt.*

- Es wird angemerkt, dass durch den hohen Baukörper eine Sichtbeeinträchtigung und Verschattung der Gebäude erfolge.

*Herr Jeromin merkte an, dass keine Verschattung der Bestandsgebäude zu befürchten sei. (Für Häuser gerechnet, nicht für die Gärten)*

- Wie ist die Entlüftung der Tiefgarage angedacht.

*Es ist eine natürliche Entlüftung vorgesehen. Die vorliegenden Planungen wurden allerdings noch nicht bis ins Detail geplant, so dass auch die das Entlüftungsproblem noch nicht endgültig behandelt werden konnte.*

- Gibt es bereits Vorgespräche mit dem Landesmuseum?

*Ja, dem Investor liegen alle Vorbehalte des Landesmuseum vor. Es wird mit dem Landesmuseum ein entsprechender Vertrag geschlossen.*

- Fanden Vorgespräche mit der Feuerwehr statt in Bezug auf Zufahrt Grünbeanspruchung?

*Es liege zwar keine abschließende Stellungnahme vor. Im Groben erfolgte jedoch eine Vorabstimmung.*

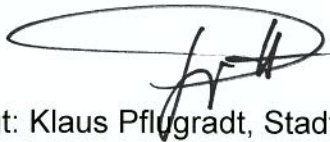
- Es wird gesagt, dass die Gebäude nicht schön seien.

*Über Geschmack lässt sich wahrlich streiten. Dafür wurde auch der Architektur- und Städtebaubeirat einbezogen. Durch die Bewertung der qualifizierten Besetzung mit anerkannten Architekten und Hochschulprofessoren sollte eine hohe Qualität gewährleistet sein.*

- Welche Möglichkeiten haben die Bürger im weiteren Verfahren an der Planung mitzuwirken?

*Erst einmal können die Bürgerinnen und Bürger bis zum 6.2. 2009 im Planungsamt selbst ihre Stellungnahme zu Protokoll geben. Die Stadt stellt die gezeigten Planungen aber auch ins Internet ([www.trier.de/Bauleitplanung\\_BO18](http://www.trier.de/Bauleitplanung_BO18)), so dass Stellungnahmen auch als Mail abgegeben werden können.*

**Frau Kaes-Torchiani bedankte sich bei allen Bürgerinnen und Bürger für die rege Teilnahme an der frühzeitigen Bürgerinformation zum Bauvorhaben Schützenstraße.**



Gefertigt: Klaus Pflugradt, Stadtplanungsamt

