Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Sachstand der städtebaulichen Planung im Juni 2002

TRIER

Stadtplanungsamt Juni 2002

Inhalt

1. Vorbemerkung 1

2. Erforderlichkeit der Planrechtschaffung 1

3. Programm Bauleitplanung 2

3.1 Bebauungsplan BU 16 „Petrisberg-Ost“ 3

3.2 Bebauungsplan BU 17 „Krone Belvedere“ 3

3.3 Bebauungsplan BU 18 „Belvedere-Süd“ 4

3.4 Bebauungsplan BU 19 „Landschaftspark Petrisberg“ 4

3.5 Bebauungsplan BOL 24 „Brettenbachtal“ 4

4. Flächenbilanz 4

5. Weitere Planungsschritte - Zeitplan 6

Anlage

Anlage 1: Grafik Flächenbilanz, Stand 6-2002

Anlage 2: Tabelle Flächenbilanz, Stand 6-2002

1. Vorbemerkung

Im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Petrisberg ist zur Koordination der unterschiedlichen Nutzungsansprüche und zur Schaffung von Planrecht die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Erarbeitung von Bebauungsplänen erforderlich. Der Rahmen für diese Planungen wird durch den vom Stadtrat am 30.04.2002 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan vorgegeben.

Im folgenden werden der Sachstand der Planbearbeitung und die sich daraus ergebenden Rückwirkungen auf die Flächenbilanz und die weitere Zeitplanung dargestellt.

2. Erforderlichkeit der Planrechtschaffung

Im Bereich Petrisberg sollen durch die EGP, die Stadt Trier und die Landesgartenschau unter Beachtung des vorliegenden Zeitplans rasch Baumaßnahmen in den Bereichen Tiefbau, Landschaftsbau und Hochbau durchgeführt werden. Im Mittelpunkt bei der Frage nach der Zulässigkeit der Vorhaben stehen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Die Status-Quo-Situation wird von der Stadt Trier als Außenbereich gesehen. Außenbereichsflächen sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs grundsätzlich von Bebauung freizuhalten (§ 35 Baugesetzbuch). Lediglich im Einzelfall können Vorhaben zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 2 BauGB). Von dieser Regelung des § 35 Abs. 2 BauGB wurde bereits Gebrauch gemacht bei der Zulassung des so genannten „Roten U“ (Umnutzung bestehender Gebäude).

Eine Zulassung von Vorhaben auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB kann nach Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt der Stadt Trier in begrenztem Umfang weiterhin zur Anwendung kommen bei untergeordneten Maßnahmen (z. B. Erdarbeiten), Umnutzungen und temporäre Bauten (Landesgartenschau). Für weitergehende Vorhaben ist demgegenüber Planrecht im Sinne der §§ 33 und 30 BauGB anzustreben, wobei überwiegend die Zulassung auf der Grundlage von § 33 BauGB zum Tragen kommen wird.

In § 33 BauGB (Zulassung von Vorhaben während der Planaufstellung) werden 2 Arten von Fallgestaltungen unterschieden:

a) Abs. 1 mit abgeschlossener öffentlicher Auslegung = formelle und materielle Planreife ist erreicht;

b) Abs. 2, wonach lediglich die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgeschlossen sind = materielle Planreife.

Vereinfacht ausgedrückt, kann eine Zulassung nach § 33 Abs. 2 BauGB lediglich bei einfachen Fallgestaltungen zur Anwendung kommen - insbesondere dann, wenn nachbarliche Belange nicht berührt sind. Die Zulassung umfangreicher Vorhaben setzt dem gegenüber in der Regel die materielle und formelle Planreife gem. § 33 Abs. 1 BauGB voraus.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für die Zulassung von Vorhaben im Bereich Petrisberg teilweise naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich sind. Die hierzu notwendigen Abstimmungen mit den Fachbehörden sind erfolgt.

Die im folgenden dargestellte Programm- und Zeitplanung für die Bauleitplanung berücksichtigt die dargestellten Abhängigkeiten.

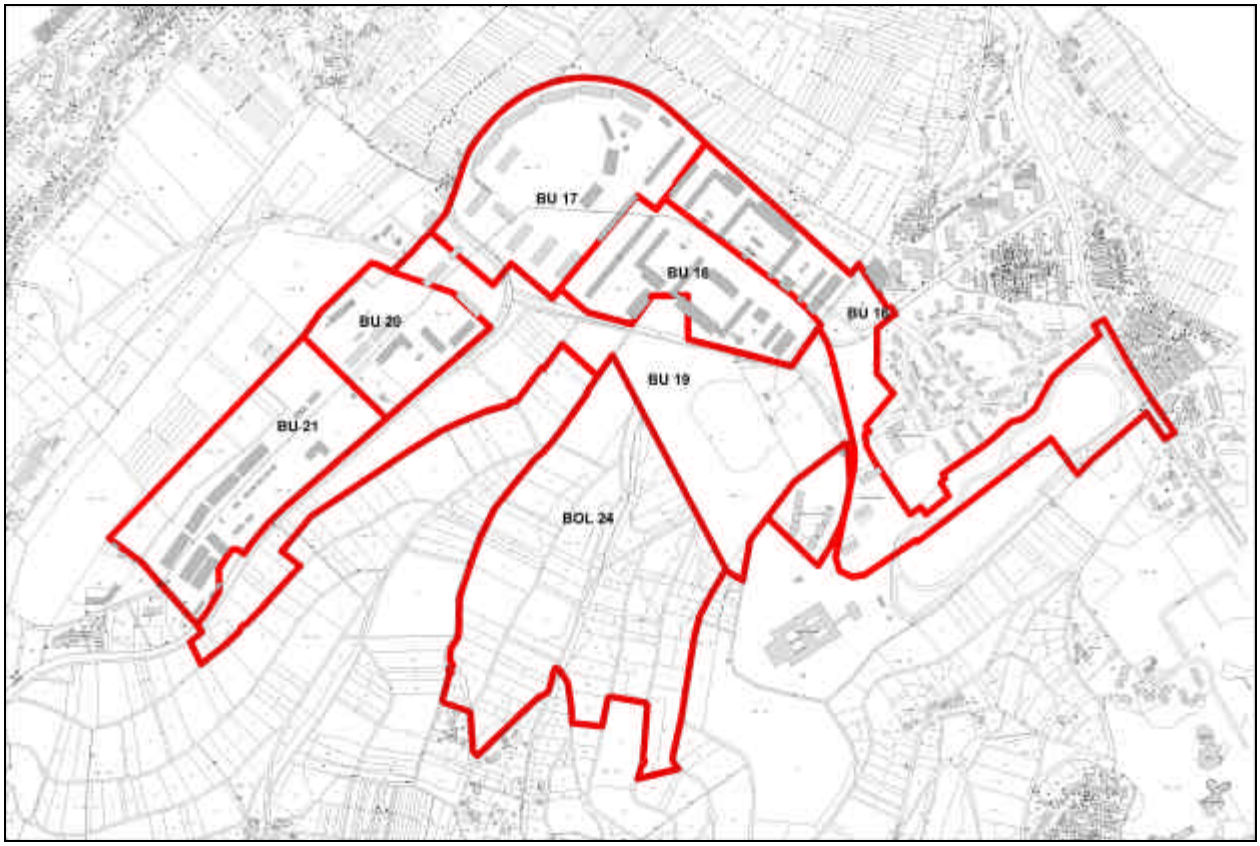
3. Programm Bauleitplanung

Das Programm für die Aufstellung von Bebauungsplänen orientiert sich an der geplanten Reihenfolge für die Durchführung von Baumaßnahmen und der für die einzelnen Realisierungsabschnitte erfolgten inhaltlichen Klärungen.

Die für die Entwicklung der Bebauungspläne erforderliche 49. Änderung des Flächennutzungsplans soll vom Stadtrat abschließend am 2. Juli 2002 beschlossen werden und wird dann nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde voraussichtlich Ende August diesen Jahres rechtswirksam werden.

Das Programm für die Bebauungsplanung (räumliche Abgrenzung der einzelnen Bebauungsplanabschnitte) ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 1: Abgrenzung der Bebauungsplanabschnitte



Mit Ausnahme der Pläne BU 20 und BU 21 für den Bereich der Wohngebiete W3 und W4 (Realisierung erst nach der Landesgartenschau 2004) liegen für alle Planabschnitte mittlerweile Bebauungs- bzw. Gestaltungsplanentwürfe mit abgeschlossener frühzeitiger Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vor.

3.1 Bebauungsplan BU 16 „Petrisberg-Ost“

Der „Erschließungsbebauungsplan“ BU 16 wird extern durch das Büro BKS (Trier) erarbeitet mit den Fachbeiträgen Landespflege/Umweltbericht (BIELEFELD/GILLICH/HECKEL) und Schallschutz (FIRU, Kaiserslautern).

Die inhaltliche Klärung kann als weitgehend abgeschlossen gelten. Änderungen gegenüber der Rahmenplanung ergeben sich darin, dass das Gebiet G6 nun als Mischgebiet festgesetzt werden soll. Mit der Neubildung des Liegenschaftskatasters hat sich zudem eine geringfügige Vergrößerung des Plangebietes in Richtung der Wohnsiedlung Burgunderstraße ergeben, was sich positiv auf die Flächenbilanz auswirkt, anderseits aber auch den Erwerb der entsprechenden Fläche voraussetzt.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan BU 16 hat ergeben, dass zur Konfliktbewältigung im Bereich der Straße „Im Aveler Tal“ externe passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Diese Maßnahmen werden Gegenstand eines eigenständigen (einfachen) Bebauungsplans sein, der unmittelbar nach der Sommerpause ins Verfahren gegeben werden soll.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans BU 16 „Petrisberg-Ost“ soll mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 17.07.2002 bis 23.08.2002 erfolgen.

Der Bebauungsplanentwurf ist im PKM eingestellt.

3.2 Bebauungsplan BU 17 „Krone Belvedere“

Der Bebauungsplan BU 17 umfasst den Wissenschaftspark G1, einen Teil des Wohngebietes W1 (Wohnen am Wasser) und das Gebiet W2. Die inhaltliche Klärung für das Gebiet G1 kann - auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - mit dem Vorliegen des Gestaltungsplans von HEPP/ZENNER als abgeschlossen gelten. Klärungen sind noch notwendig für die Teilabschnitte „Wohnen am Wasser“ und die Fläche W2 sowie das im Bereich W1 vorgesehene Modellprojekt in Zusammenarbeit mit dem Finanzministerium

Die Erarbeitung des Rechtsplans erfolgt durch das Stadtplanungsamt Trier mit den Fachbeiträgen Landespflege/Umweltbericht (BIELEFELD/GILLICH/HECKEL) und Schallschutz (FIRU, Kaiserslautern). Im Interesse der Herstellung frühzeitigen Planrechts (§ 33 Abs. 2 BauGB) soll die Erstellung eines Planvorentwurfs bis Anfang August diesen Jahres abgeschlossen werden. Auf dieser Grundlage erfolgt dann eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die Masterplan des Büros HEPP/ZENNER ist im PKM eingestellt.

3.3 Bebauungsplan BU 18 „Belvedere-Süd“

Der Bebauungsplan BU 18 umfasst das Wohngebiet W1. Die Planerarbeitung erfolgt durch das Stadtplanungsamt mit dem Fachbeitrag Landespflege/Umweltbericht (BIELEFELD/GILLICH/HECKEL). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 20.03.2002 durchgeführt.

Die Priorität für die Erschließung des Gebietes ist gegenüber den Plänen BU 16 und BU 17 nachgeordnet, so dass die Schaffung der Planreife bis zum Ende des Jahres 2002 als ausreichend angesehen wird. Weiterer Klärungsbedarf ergibt sich noch im Zusammenhang mit der vorgesehenen Durchführung des Modellprojektes.

Der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan BU 18 ist im PKM eingestellt.

3.4 Bebauungsplan BU 19 „Landschaftspark Petrisberg“

Schwerpunkt des Bebauungsplans BU 19 ist der Bereich der Daueranlagen der Landesgartenschau 2004. Die Planerarbeitung erfolgt durch das Stadtplanungsamt mit den Fachbeiträgen Landespflege/Umweltbericht (BIELEFELD/GILLICH/HECKEL) und Schallschutz (FIRU, Kaiserslautern).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans BU 19 soll mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 17.07.2002 bis 23.08.2002 erfolgen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan BU 19 ist im PKM eingestellt.

3.5 Bebauungsplan BOL 24 „Brettenbachtal“

Der Bebauungsplan BOL 24 umfasst die externen Ausgleichsmaßnahmen für die Durchführung der anderen Pläne. Die Planerarbeitung erfolgt durch das Stadtplanungsamt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans BOL 24 soll mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 17.07.2002 bis 23.08.2002 erfolgen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan BOL 24 ist im PKM eingestellt.

4. Flächenbilanz

Durch den Fortgang der Planung mit einer Konkretisierung der Planinhalte in allen Teilgebieten ergibt sich eine gegenüber der städtebaulichen Rahmenplanung geänderte Flächenbilanz. Grundlagen der Bilanz sind die aktuellem Entwürfe in der Aufstellung befindlichen Be-

bauungspläne BU 16, BU 17, BU 18 und BU 19 und Testentwürfe zu den Plänen BU 20 bzw. 21. Die Plangrundlage und die tabellarische Bilanz sind in der Anlage dargestellt.

Die bisherige und die aktualisierte Flächenbilanz sind - für künftigen Baugebiete - in der folgenden Tabelle gegenübergestellt.

Teilfläche	Nettobauland Flächenbilanz Drees & Sommer	Nettobauland Stadtplanungsamt Status 6-2002
W1	70.125	69.940
W2	8.500	5.053
W3i	36.635	35.008
W4i	30.430	35.545
G1	79.305	77.233
G2	24.565	33.887
G3	13.005	10.195
G4i	7.650	8.585
G5	10.200	10.791
G6	12.240	14.353
SO / Kasino	6.300	6.187
Zwischensumme	**298.955**	**306.777**
W3a	1.190	1.156
W4a	5.270	8092
G4a	8.160	10.379
Zwischensumme	**13.430**	**19.627**
Gesamtsumme	**312.385**	**326.404**

Gegenüber der zuletzt auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung erstellten Flächenbilanz ergeben sich danach geringfügige Verschiebungen beim Netto-Wohnbauland (+ 2.600 m^2) und wesentliche Verbesserungen bei den Gewerbegebieten (+ 10.300 m^2). Ursächlich hierfür sind die in der ursprünglichen Bilanz angesetzten Sicherheiten für die innere Erschließung der Baugebiete (pauschal -15 %) und die insgesamt sparsame Erschließungskonzeption im Rahmen der Bebauungsplanung.

Ergänzend sind folgende Punkte anzumerken:

- Der Entwurf der 49. Flächennutzungsplanänderung wurde aktuell unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Forstverwaltung geändert. Hierdurch wird sich gegenüber der Rahmenplanung und dem vorliegenden Testentwurf eine andere Abgrenzung mit Kon-

zentration des Wohngebietes auf das ehemalige STALAG-Gelände ergeben. Hiermit ist für die EGP ein verringerter Bedarf für den Erwerb externer Flächen verbunden - andererseits können hierdurch auch Nachzahlungsverpflichtungen gegenüber der Bundesvermögensverwaltung auftreten[1].

- Wie unter 3.1 dargestellt, ist im Bereich G6 (aktuell Mischgebiet) der Erwerb der durch die Neubildung des Liegenschaftskatasters zusätzlich zur Verfügung stehenden Fläche erforderlich.
- Das Gebiet G5 wird sich nach Abstimmung mit der Universität noch geringfügig reduzieren.

5. Weitere Planungsschritte - Zeitplan

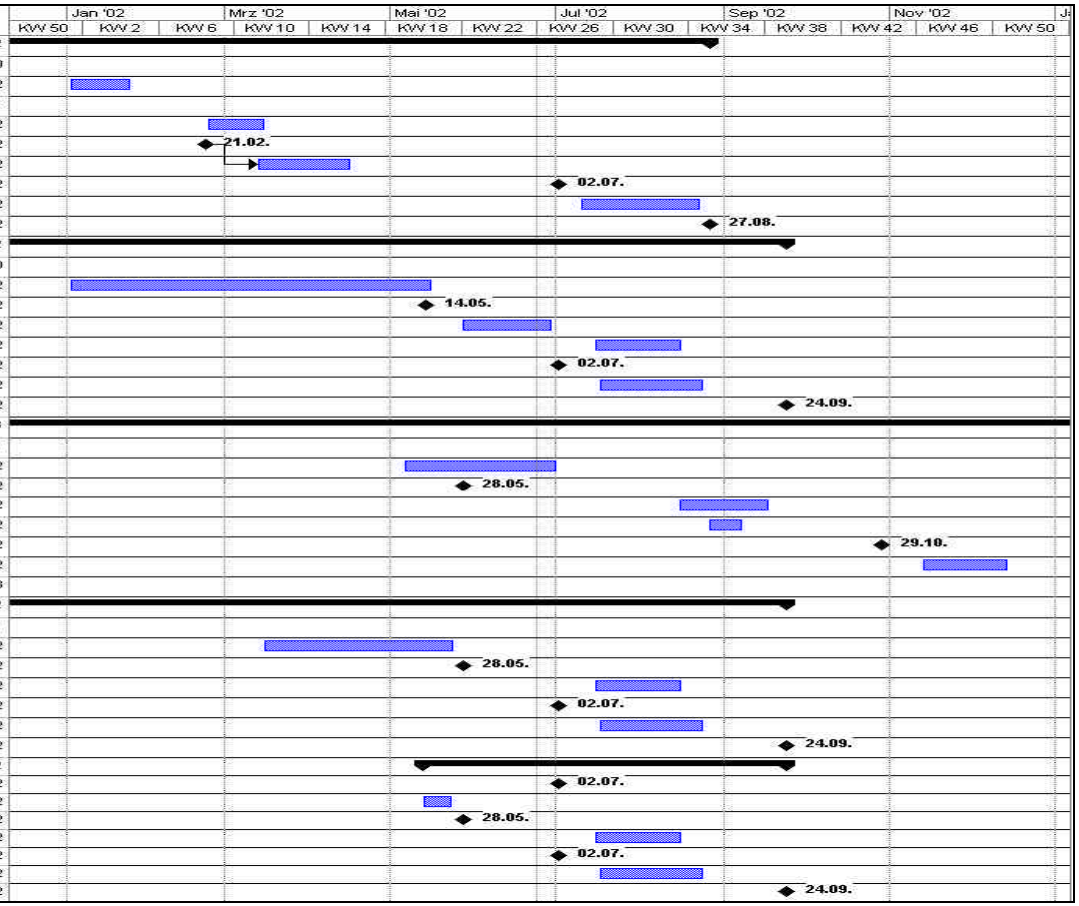
Der aktualisierte Zeitplan für die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung ist in der Abbildung auf der nächsten Seite dargestellt. Das Arbeitsprogramm berücksichtigt die oben angeführten Abhängigkeiten für die Baurechtschaffung und stellt - vorbehaltlich nicht vorhersehbarer Ereignisse - die erforderliche Planreife zum Beginn der Baumaßnahmen sicher.

Noch nicht aufgenommen ist der Bebauungsplan BU 18 für das Wohngebiet W1. Wie oben dargestellt, wird hierfür die Schaffung der Planreife bis zum Ende diesen Jahres als ausreichend angesehen.

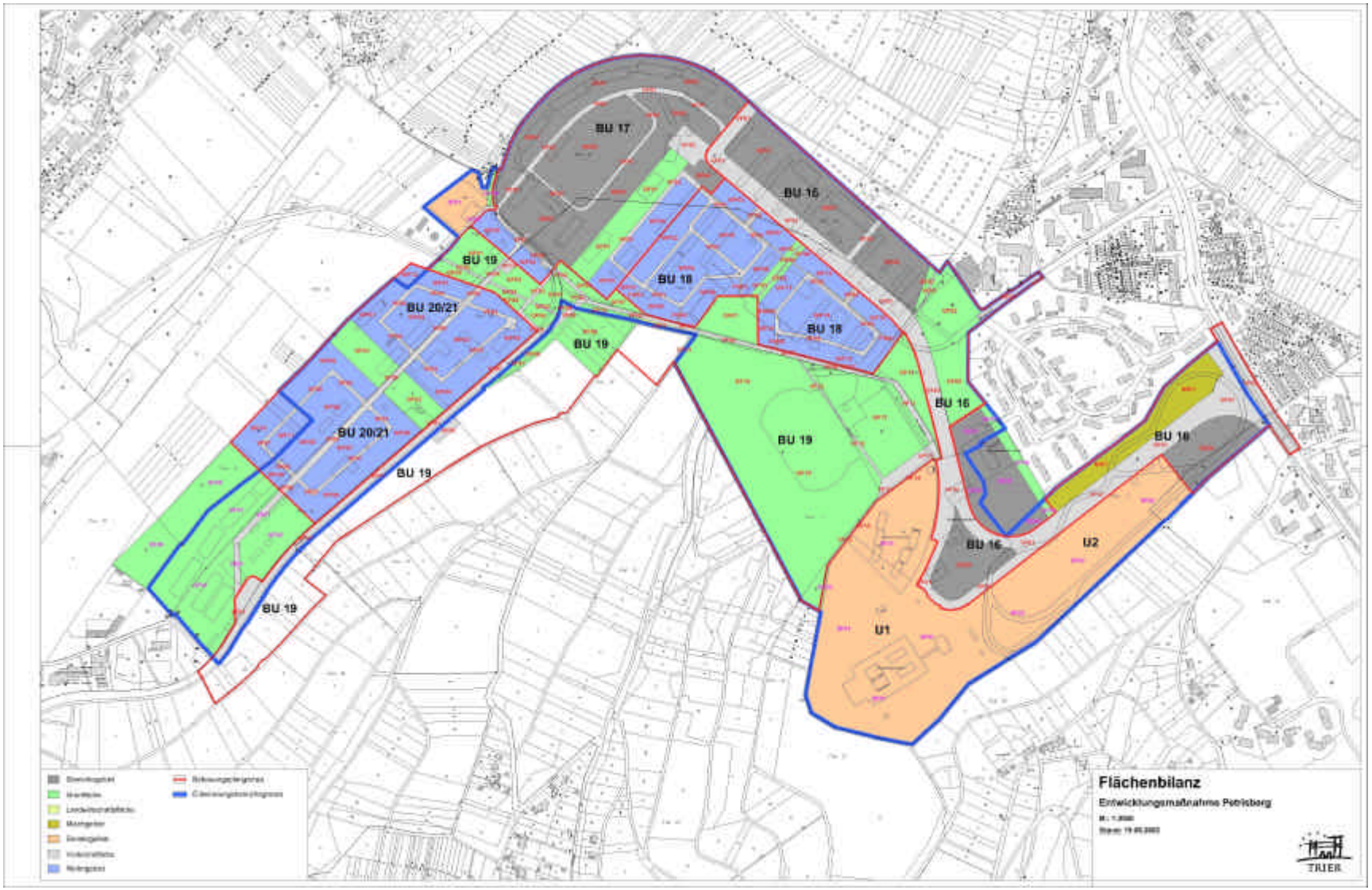
[1] Nach dem Vertrag zwischen Stadt und Bund wird von einem Flächenverhältnis im Bereich des ehemaligen STALAG-Geländes von ca. 50 % Grünfläche und 50 % Wohngebiet ausgegangen; unter Berücksichtigung der oben dargestellten Verschiebung ergibt sich ein Verhältnis von ca. 40 % Grünfläche und 60 % Wohngebiet.

Abbildung 2: Arbeitsprogramm Bauleitplanung, Stand 6-2002

Nr.	Vorgangsname	Anfang	Ende
1	**49. Flächennutzungsplanänderung**	**Di 04.04.00**	**Di 27.08.02**
2	Einleitungsbeschluss	Di 04.04.00	Di 04.04.00
3	Planentwurf	Mi 02.01.02	Mi 23.01.02
4	frühzeitige Bürgerbeteiligung	So 21.10.01	So 21.10.01
5	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	Fr 22.02.02	Do 14.03.02
6	Beschluss Offenlegung	Do 21.02.02	Do 21.02.02
7	Offenlegung	Mi 13.03.02	Mo 15.04.02
8	Feststellungsbeschluss	Di 02.07.02	Di 02.07.02
9	Genehmigung	Mi 10.07.02	Do 22.08.02
10	Bekanntmachung	Di 27.08.02	Di 27.08.02
11	**BU 16 "Petrisberg-Ost"**	**Mo 19.06.00**	**Di 24.09.02**
12	Aufstellungsbeschluss	Mo 19.06.00	Mo 19.06.00
13	Planentvorwurf	Mi 02.01.02	Mi 15.05.02
14	frühzeitige Bürgerbeteiligung	Di 14.05.02	Di 14.05.02
15	Planentwurf	Mo 27.05.02	Fr 28.06.02
16	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	Mo 15.07.02	Do 15.08.02
17	Beschluss Offenlegung	Di 02.07.02	Di 02.07.02
18	Offenlegung	Mi 17.07.02	Fr 23.08.02
19	Satzungsbeschluss	Di 24.09.02	Di 24.09.02
20	**BU 17 "Belvedere-Nord"**	**Do 25.01.01**	**Do 30.01.03**
21	Aufstellungsbeschluss	Do 25.01.01	Do 25.01.01
22	Planentvorwurf	Mo 06.05.02	So 30.06.02
23	frühzeitige Bürgerbeteiligung	Di 28.05.02	Di 28.05.02
24	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	Do 15.08.02	Mo 16.09.02
25	Planentwurf	Mo 26.08.02	Fr 06.09.02
26	Beschluss Offenlegung	Di 29.10.02	Di 29.10.02
27	Offenlegung	Mi 13.11.02	Fr 13.12.02
28	Satzungsbeschluss	Mi 15.01.03	Do 30.01.03
29	**BU 19 "Landschaftspark Petrisberg"**	**Do 29.03.01**	**Di 24.09.02**
30	Aufstellungsbeschluss	Do 29.03.01	Do 29.03.01
31	Planvorentwurf	Fr 15.03.02	Do 23.05.02
32	frühzeitige Bürgerbeteiligung	Di 28.05.02	Di 28.05.02
33	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	Mo 15.07.02	Do 15.08.02
34	Beschluss Offenlegung	Di 02.07.02	Di 02.07.02
35	Offenlegung	Mi 17.07.02	Fr 23.08.02
36	Satzungsbeschluss	Di 24.09.02	Di 24.09.02
37	**BOL 24 "Brettenbachtal"**	**Mo 13.05.02**	**Di 24.09.02**
38	Aufstellungsbeschluss	Di 02.07.02	Di 02.07.02
39	Planentwurf	Mo 13.05.02	Mi 22.05.02
40	frühzeitige Bürgerbeteiligung	Di 28.05.02	Di 28.05.02
41	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	Mo 15.07.02	Do 15.08.02
42	Beschluss Offenlegung	Di 02.07.02	Di 02.07.02
43	Offenlegung	Mi 17.07.02	Fr 23.08.02
44	Satzungsbeschluss	Di 24.09.02	Di 24.09.02



Anlage 1: Grafik Flächenbilanz, Stand 6-2002



Anlage 2: Tabelle Flächenbilanz, Stand 6-2002

PETRISBERG FLÄCHENBERECHNUNG

Wohngebiet		Verkehrsfl./Futter.		Mischgebiet		Gewerbegebiet		Grünfläche		Landwirtschaftfl.		Sondergebiet		
		VF01	58767		14252	GE01	23951	GF01	573					
		VF02	1635			GE02	5004	GF02	16754					
		VF03	5663			GE03	10196							
						GE04	10791							
BU 16	0	BU 16	66074	BU 16	14252	BU 16	54812	BU 16	17328	BU 16	0	BU 16	0	152728
in %	0,00%	in %	43,57%	in %	9,34%	in %	35,89%	in %	11,40%	in %	0,00%	in %	0,00%	100,00%

Wohngebiet		Verkehrsfl./Futter.		Mischgebiet		Gewerbegebiet		Grünfläche		Landwirtschaftfl.		Sondergebiet		
WF01	3011	VF01	7074			GE01	35356	GF01	10087					
WF02	1872	VF02	1605			GE02	19781							
WF03	2279	VF03	2672			GE03	20941							
WF04	1827	VF04	451			GE04	1971							
BU 17	13953	BU 17	12023	BU 17	0	BU 17	77233	BU 17	10087	BU 17	0	BU 17	0	113305
in %	12,31%	in %	10,61%	in %	0,00%	in %	68,15%	in %	8,91%	in %	0,00%	in %	0,00%	100,00%

Wohngebiet		Verkehrsfl./Futter.		Mischgebiet		Gewerbegebiet		Grünfläche		Landwirtschaftfl.		Sondergebiet		
WF01	691	VF01	4721					GF01	600					
WF02	5054	VF02	430					GF02	651					
WF03	3537	VF03	3138					GF03	340					
WF04	3531	VF04	306					GF04	346					
WF05	6166													
WF06	6240													
WF07	3652													
WF08	4060													
WF09	2555													
WF10	1745													
WF11	3610													
WF12	3065													
WF13	6034													
WF14	10174													
WF15	2737													
BU 18	61040	BU 18	8619	BU 18	0	BU 18	0	BU 18	2067	BU 18	0	BU 18	0	71722
in %	85,11%	in %	12,01%	in %	0,00%	in %	0,00%	in %	2,88%	in %	0,00%	in %	0,00%	100,00%

Wohngebiet		Verkehrsfl./Futter.		Mischgebiet		Gewerbegebiet		Grünfläche		Landwirtschaftfl.		Sondergebiet		
		VF01	13035					GF01	4869					
		VF02	2020					GF02	1595					
		VF03	209					GF03	3401					
		VF04	569					GF04	1112					
		VF05	308					GF05	2640					
		VF06	893					GF06	1947					
		VF07	200					GF07	9820					
		VF08	560					GF08	10618					
		VF09	2774					GF09	322					
		VF10	345					GF10	17287					
		VF11	1244					GF11	24747					
		VF12	3919					GF12	989					
		VF13	345					GF13	245					
BU 19	0	BU 19	28627	BU 19	0	BU 19	0	BU 19	136009	BU 19	0	BU 19	0	164636
in %	0,00%	in %	17,39%	in %	0,00%	in %	0,00%	in %	82,61%	in %	0,00%	in %	0,00%	100,00%

Wohngebiet		Verkehrsfl./Futter.		Mischgebiet		Gewerbegebiet		Grünfläche		Landwirtschaftfl.		Sondergebiet		
WF01	1183	VF01	1442					GF01	1005					
WF02	3962	VF02	929					GF02	9618					
WF03	4030	VF03	1867											
WF04	11644	VF04	1455											
WF05	6786	VF05	5860											
WF06	9448	VF06	297											
WF07	6366	VF07	897											
WF08	11997													
WF09	1366													
WF10	5614													
WF11	2576													
WF12	1165													
BU 20/21	78921	BU 20/21	11734	BU 20/21	0	BU 20/21	0	BU 20/21	10754	BU 20/21	0	BU 20/21	0	102209
in %	76,92%	in %	11,47%	in %	0,00%	in %	0,00%	in %	10,51%	in %	0,00%	in %	0,00%	100,00%

Wohngebiet		Verkehrsfl./Futter.		Mischgebiet		Gewerbegebiet		Grünfläche		Landwirtschaftfl.		Sondergebiet		
												GF01	87514	
												GF02	42795	
U12	0	U12	0	U12	0	U12	0	U12	0	U12	0	U12	130309	130309
in %	0,00%	in %	0,00%	in %	0,00%	in %	0,00%	in %	0,00%	in %	0,00%	in %	100,00%	100,00%

Wohngebiet		Verkehrsfl./Futter.		Mischgebiet		Gewerbegebiet		Grünfläche		Landwirtschaftfl.		Sondergebiet		
		VF01	2062			GE01	18446	GF01	27041			GF01	6187	
		VF02	473			GE02	10279	GF02	9470					
								GF03	293					
								GF04	634					
								GF05	10842					
								GF06	2261					
								GF07	758					
								GF08	366					
Sonstige	0	Sonstige	2535	Sonstige	0	Sonstige	28725	Sonstige	51728	Sonstige	0	Sonstige	6187	89413
in %	0,00%	in %	2,87%	in %	0,00%	in %	32,20%	in %	57,88%	in %	0,00%	in %	7,24%	100,00%

Wohngebiet		Verkehrsfl./Futter.		Mischgebiet		Gewerbegebiet		Grünfläche		Landwirtschaftfl.		Sondergebiet		
GESAMT	154794	GESAMT	128068	GESAMT	14352	GESAMT	151070	GESAMT	238180	GESAMT	0	GESAMT	134487	821402
in %	18,85%	in %	15,59%	in %	1,75%	in %	18,39%	in %	28,75%	in %	0,00%	in %	16,42%	100,00%