

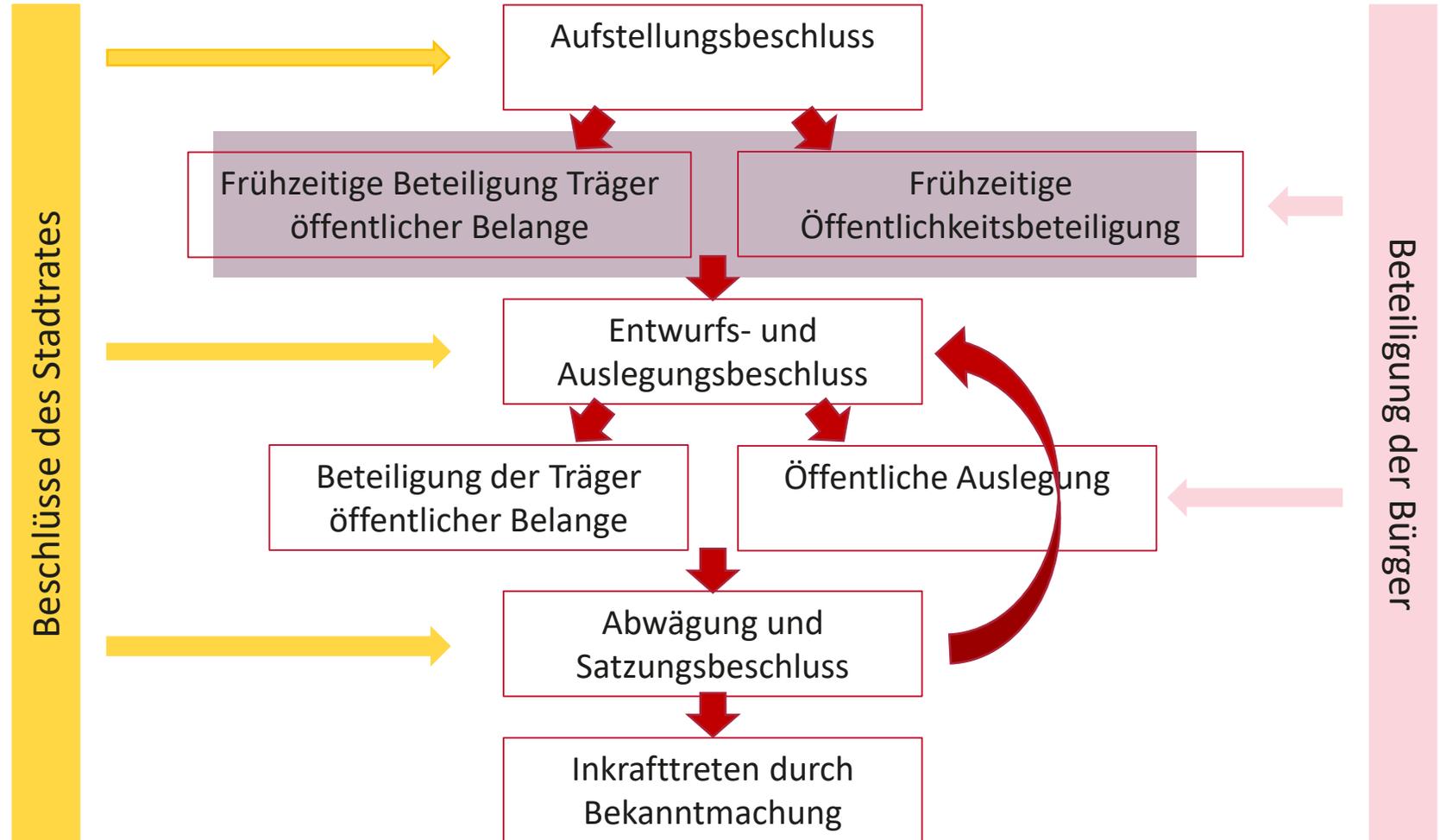
# Bebauungsplan BK 36

„Wohnsiedlung Maximineracht“

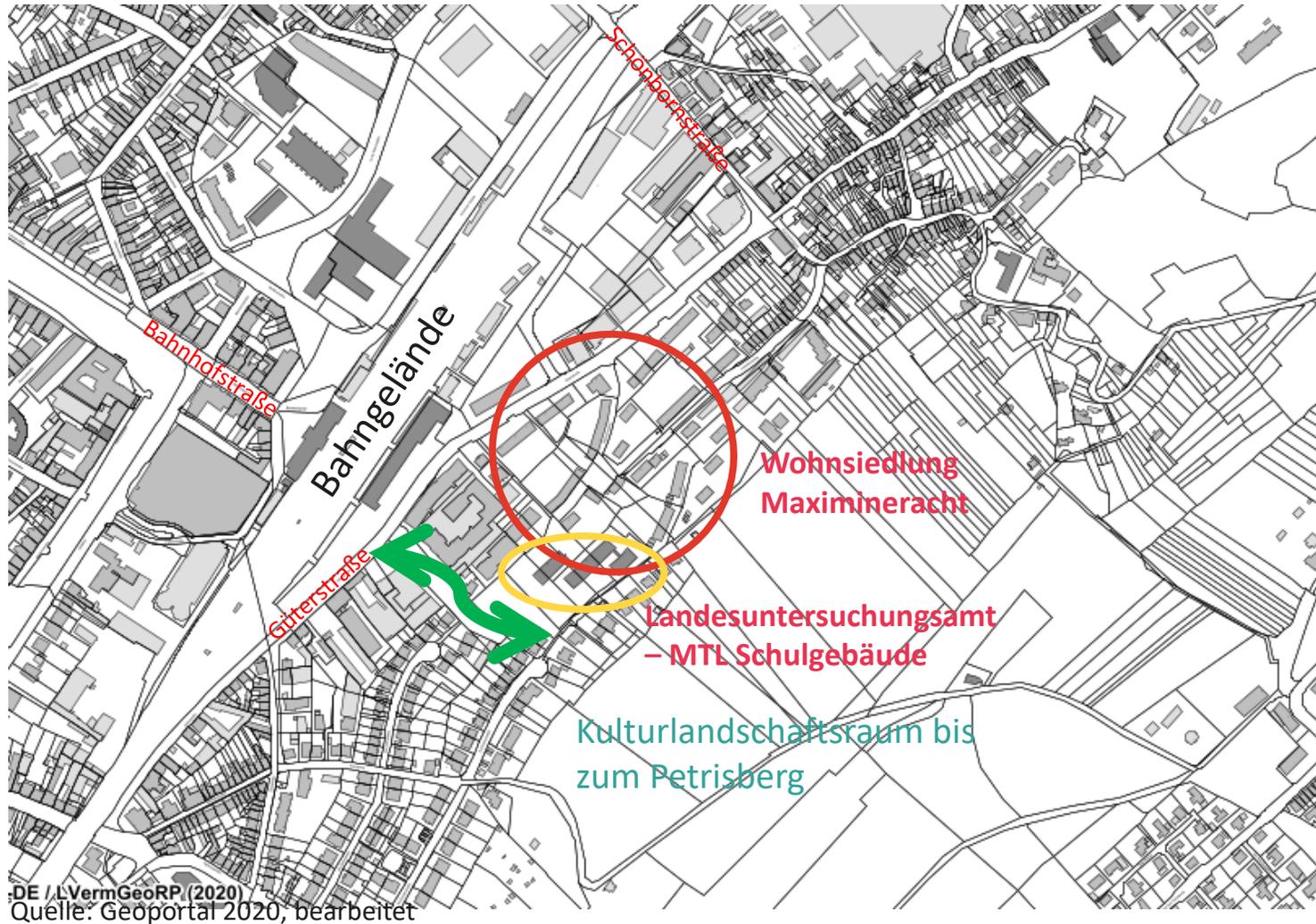
- Frühzeitig Bürgerinformation, 20.02.2025 um 18:00 Uhr im Pfarrsaal St. Bonifatius, Domänenstraße (VO 591/2024)



# Verfahrensstand



## Lage im Raum



- Östlich zur Innenstadt im Anschluss an Bahn- und Gewerbeflächen
- Grünzug zwischen Mitte-Gartenfeld und Kürenz
- Landesuntersuchungsamt und angegliederte Gesundheitsfachschule südlich über die Wohnsiedlung Maximineracht erschlossen
- Südöstlich Kulturlandschaftsraum bis zum Petrisberg

# Übersicht Luftbild/ Lageplan



- Fläche: 3,83 ha
- Geplantes Gebiet: Teilfläche im Bebauungsplan BO 1-Ä
- Gemeinbedarfsflächen: Landesuntersuchungsamt und Bolzplatz „Am Deimelberg“ südöstl.

Quelle: Geoportal 2024, bearbeitet

# Schrägluftbildübersicht



Luftbilder- Trier

Suche Inhalte Hilfe Einstellen



## Anlass der Planungen

---

# Wohnsiedlung in Genossenschaftseigentum

Genossenschaftliches Eigentum der GEWOGÉ (gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Trier 1922 e. G.)

- Ursprünglich als Beamtenwohnsiedlung ab 1922 bis 1925 geplant und gebaut
- Nach Kriegszerstörungen 1952 erneuert und ergänzt

➔ Ziel der Vorhabenträgerin: bezahlbaren zeitgemäßen Mietwohnungsbau durch nachhaltige Entwicklung in der bestehenden Wohnsiedlung Maximineracht ermöglichen

➔ Ziel der Stadt: zusätzliche Wohnraumbedarfe mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung der Ordnung unterstützen

## § 2 - Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck).

(2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

(3) Beteiligungen sind zulässig.

Quelle: GeWoGe – Auszug aus der Satzung unter <https://www.gewoge-trier-1922.de/satzung/>

# Fortgeschriebene Projektplanung / Planungsziele in 2024 der GeWoGe



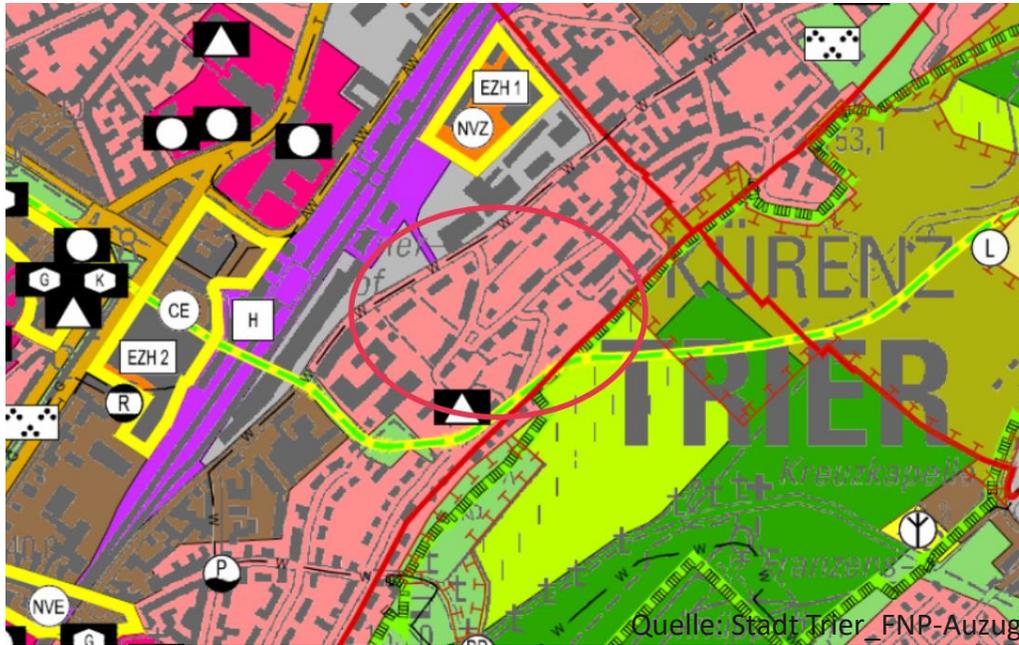
Quelle: Geoportal Stadt Trier / Luftbild Schrägaufnahme

- Bauliche Sanierung des Wohnungsbestands derzeit in der Durchführung durch GeWoGe
  - In mehreren Schritten: Nachverdichtung in der Fläche und Nachverdichtung in der Höhe, u. a. Ersatzbebauung
  - Final mit Langfristigkeit in der Planungsperspektive der GeWoGe von 20 bis 40 Jahren:
    - Komplette Neuerrichtung der Wohnsiedlung von zur Zeit ca. 145 auf bis zu ca. 300 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau und unter Nachhaltigkeitsaspekten (energetische Erneuerung)
- ➔ **Unter Berücksichtigung städtischer Klimaziele und Anforderungen der Erschließung**

# Planungsgrundlagen

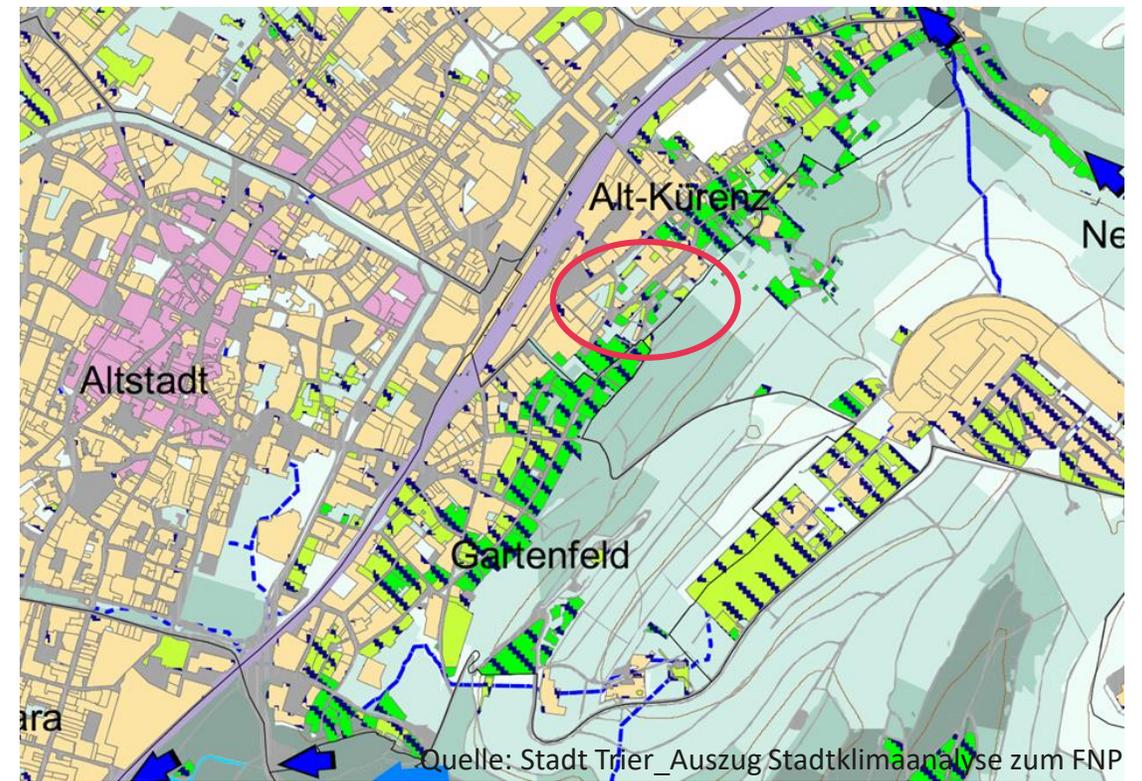
---

# Planungsrechtliche Beurteilung



Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben:

- Flächen für den Wohnungsbau, südlich Fläche für Gemeinbedarf - Schule, westlich gegenüber gewerbliche Bauflächen, südöstlich Flächen für Landwirtschaft – Weinbau im abgegrenzten Landschaftsschutzgebiet
- im Bereich des Grabungsschutzgebiets „Archäologisches Trier der römischen Zeit...“
- Freihaltetrasse Sonderverkehrsmittel in Grünzäsur südlich angrenzend
- Kaltluftausgleichsraum, bisher günstige Bedingungen des bioklimatischen Belastungsraums mit hoher Empfindlichkeit





Alt-Kürenz

## Legende

### Grün- und Freiflächen

#### Hohe stadtklimatische Bedeutung

-  Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen. **Hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.

Auftraggeberin:



Stadt Trier  
Stadtplanungsamt  
Am Augustinerhof,  
Verwaltungsgebäude I  
54290 Trier

Bearbeitung:



GEO-NET  
Umweltconsulting GmbH  
Große Pfahstr. 5a  
30161 Hannover

## Planungshinweise Stadtklima zum FNP:

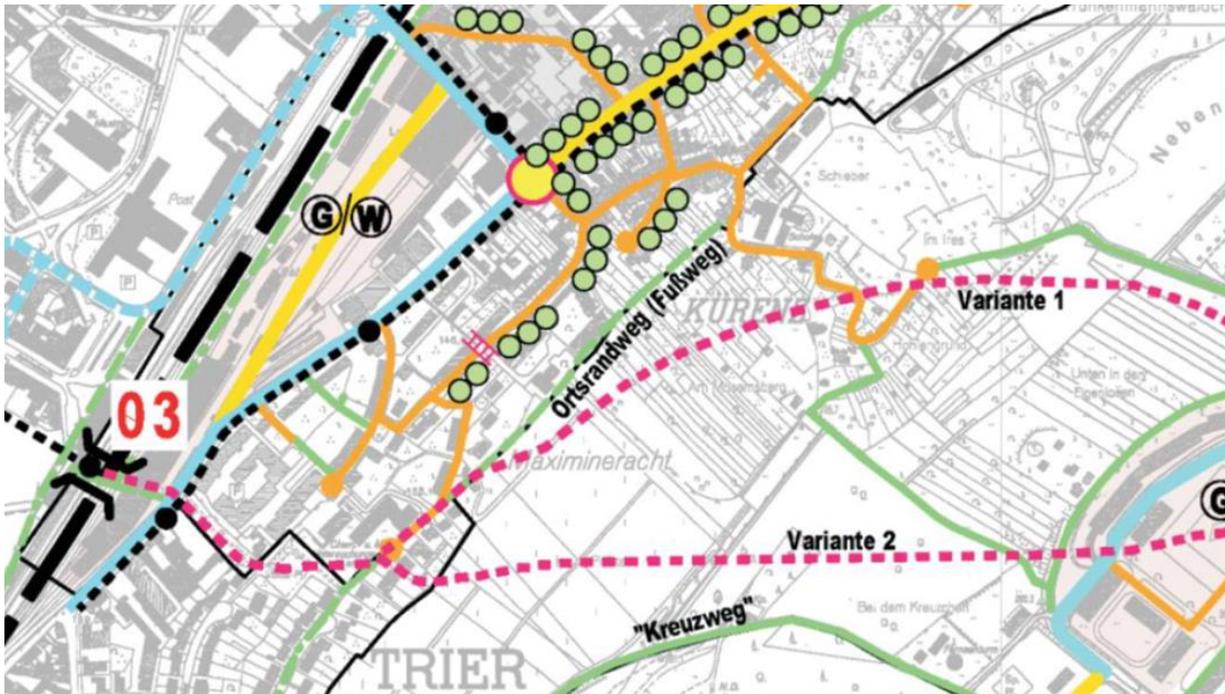
- Austauschbarrieren vermeiden
- Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung

### Anforderungen:

- Strömungsdurchlässiges Siedlungskonzept
- Aufheizung durch übermäßige Versiegelung zu vermeiden



# Stadtteilrahmenplan 2006 - Auszug aus den Leitzielen

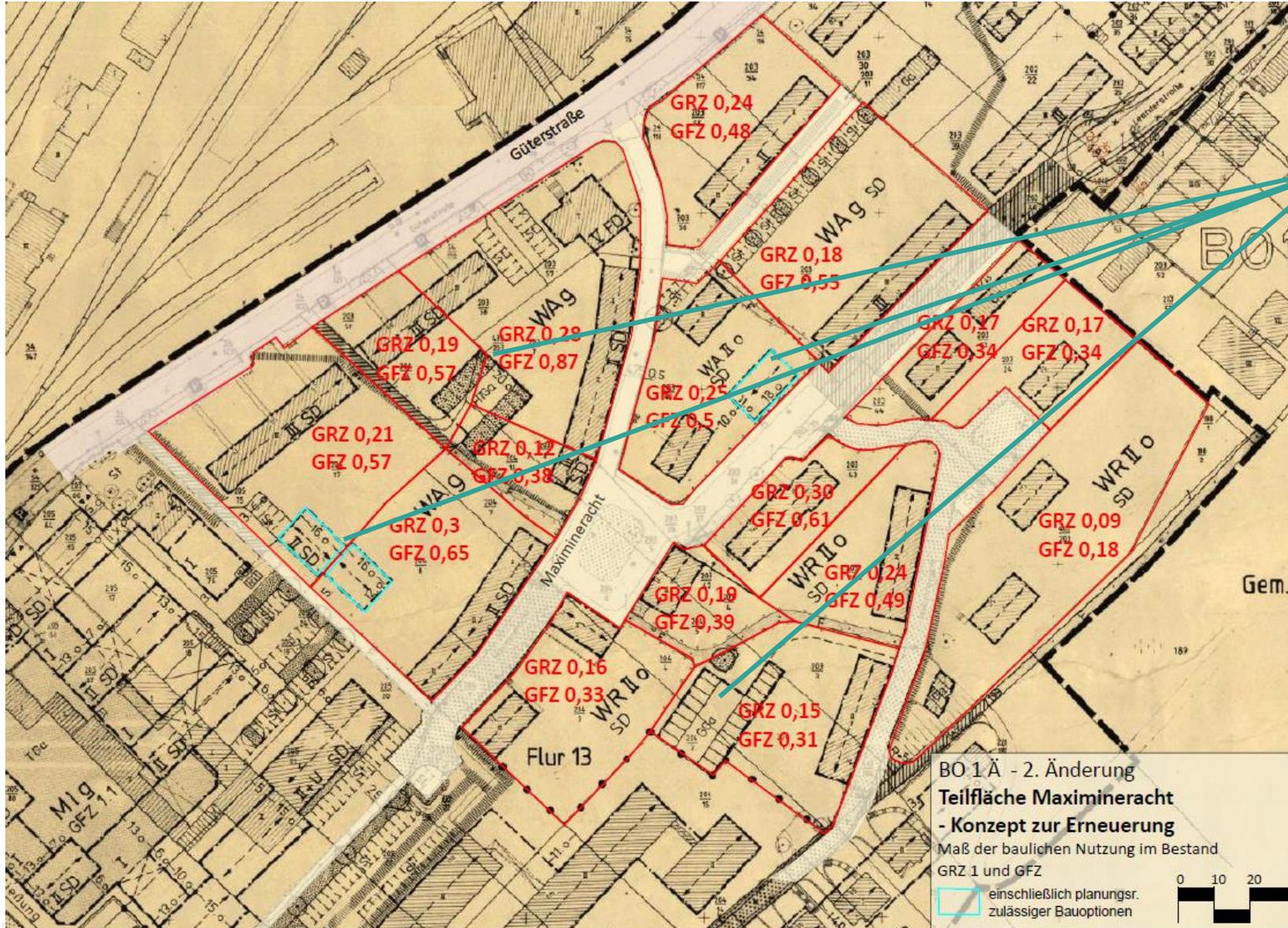


- Fußwegeverbindungen Gartenfeld - Kürenz
- Sonderverkehrsmittel Innenstadt-Petrisberg
- Nullstelle zwischen Maximineracht und Leanderstr. für Kfz

➔ Vernetzte Wege über den Quartiersplatz in der Mitte zu erhalten



# BO 1Ä Bebauungsplan-Ausschnitt – rechtsverbindlich seit 1988



- Größere Anteile nicht überbauter Flächen als Potential zur baulichen Nachverdichtung
- Bisher nicht ausgenutzte Baufelder und Flächen für Stellpl./ Garagen
- Enge Baufenster, bisher II-III-geschossige Bebauung, unterausgenutzten Dachflächen in Satteldächern
- Öffentliche Erschließung festgesetzt, seit 1988 jedoch nicht umgesetzt



# Baugrund und Entwässerung

## Baugrund und Erschließung:

- Netztrassen des Versorgungsträgers SWT in vorhandenen Verkehrsflächen
- geringe Durchlässigkeitswerte aufgefundener Lehmböden,
- natürliche Entwässerung ausschließlich durch Versickerung mit zeitweiliger Speicherung nicht möglich
- **Niederschlagswassermanagement erforderlich**
- Notwendige Rückhaltung durch geplante Gründächer und andere Maßnahmen
- gedrosselter Abfluss in MW-Kanal durch zusätzlichen Stauraum im Plangebiet
- Ergänzende Ableitungsmöglichkeit in den Mischwasserkanal Güterstraße vorzusehen (DWA-A 138)
- Vorschläge mit den SWT grundsätzlich abgestimmt, aber Fortschreibung im weiteren Planverfahren erforderlich



# Baumkataster und Artenschutzmaßnahmen 2024

- Artenschutzrechtliche Prüfung: (Avifauna, Fledermäuse)
- Baumkatasters zur Entscheidung über Baumschutz und Baufensterausrichtung

## Baumbestand laut Baumkataster GeWoGe, Hagen Flora, BGHplan

- Erhaltung
- Erhaltung wenn möglich (es liegen keine Auffälligkeiten vor, nur der Baum ist an sich (noch) nicht besonders erhaltungswürdig)
- bedingt erhaltungswert (es liegen von Baumart/Vitalität/Vorschäden relevante Auffälligkeiten vor)
- nicht erhaltungswert
- gerodet 2023
- Baumkronendurchmesser nach Luftbild
- Baumkronendurchmesser zzgl. 1,5 m Schutzbereich (Erhaltung)
- Baumkronendurchmesser zzgl. 1,5 m Schutzbereich (Erhaltung wenn möglich)

## Baumbestand laut Kompensationskataster

- nicht vorhanden (14 Stück)
- vorhanden



Quelle: GeWoGe, durch BGH-Plan Umweltplanung und Landschaftsarchitektur GmbH

## Klimaziele im Bebauungsplan BK 36

### Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Trier: Grundsätze für Gebäude und Flächen

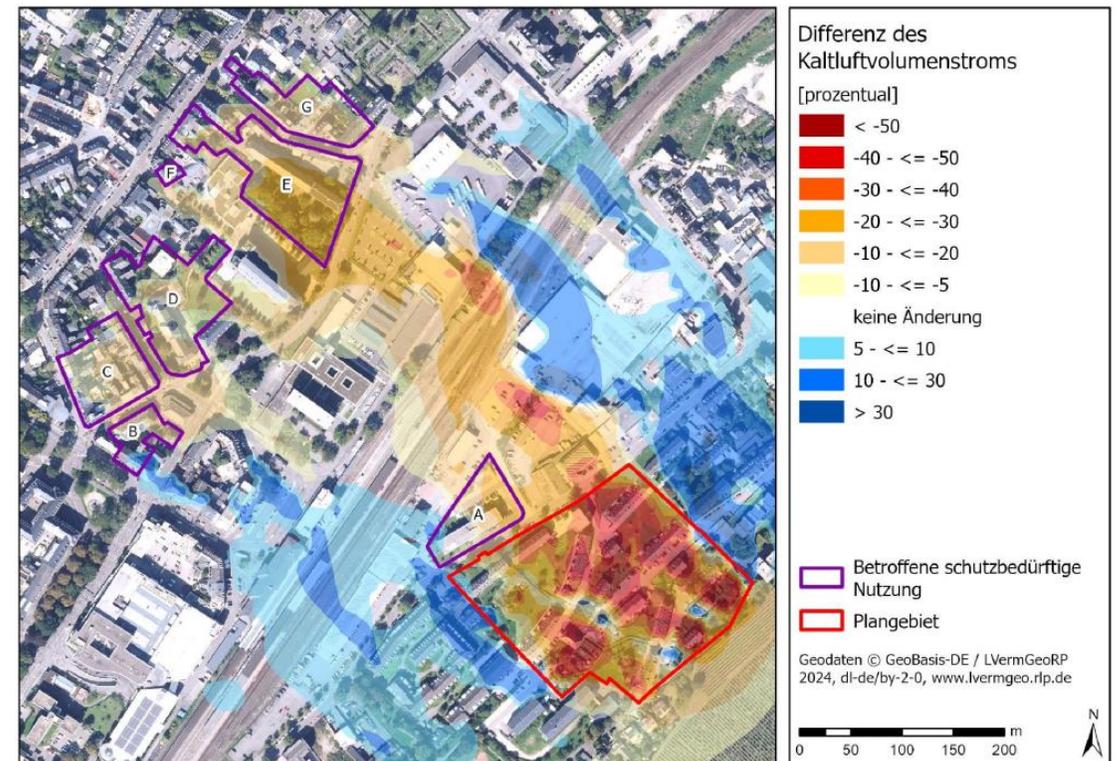
- Verschlechterungen durch ungeeignete Baukörper zu vermeiden und
- Hitzeereignisse abzumildern
- bei großen Bauvorhaben in Nähe ausgewiesener Kaltluftzonen daher kleinräumige Detailmodellierung zur optimalen Anordnung der Baukörper,
- dass sich das Stadtklima eher verbessert als verschlechtert

Quelle: Stadt Trier, Stabstelle Klima- und Umweltschutz im Dezernat IV, Integriertes Klimaschutzkonzept, Grundsätze für Flächen und Gebäude, 10/2022, S. 72  
[https://www.trier.de/icc/internet\\_de/nav/283/2834324c-909e-e719-90c3-ea50a40ea1be&sel\\_uCon=20650e19-f549-ee71-990c-3ea50a40ea1b&uTem=76d7090b-49e4-7271-94e8-c0f4087257ba.htm](https://www.trier.de/icc/internet_de/nav/283/2834324c-909e-e719-90c3-ea50a40ea1be&sel_uCon=20650e19-f549-ee71-990c-3ea50a40ea1b&uTem=76d7090b-49e4-7271-94e8-c0f4087257ba.htm)

### ➔ Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Prüfung

(Kaltluftstrom, Windfeld, Durchschnitts- und physiologisch äquivalente Tages- und Nachttemperatur):

- Im Plangebiet und südlicher Grünzug
- In Kulturlandschaft südöstlich
- Güterstraße/Bahn/Siedlungsflächen nordwestlich



Quelle: GeWoGe, Sept. 2024 durch GEO-NET Umweltconsulting GmbH

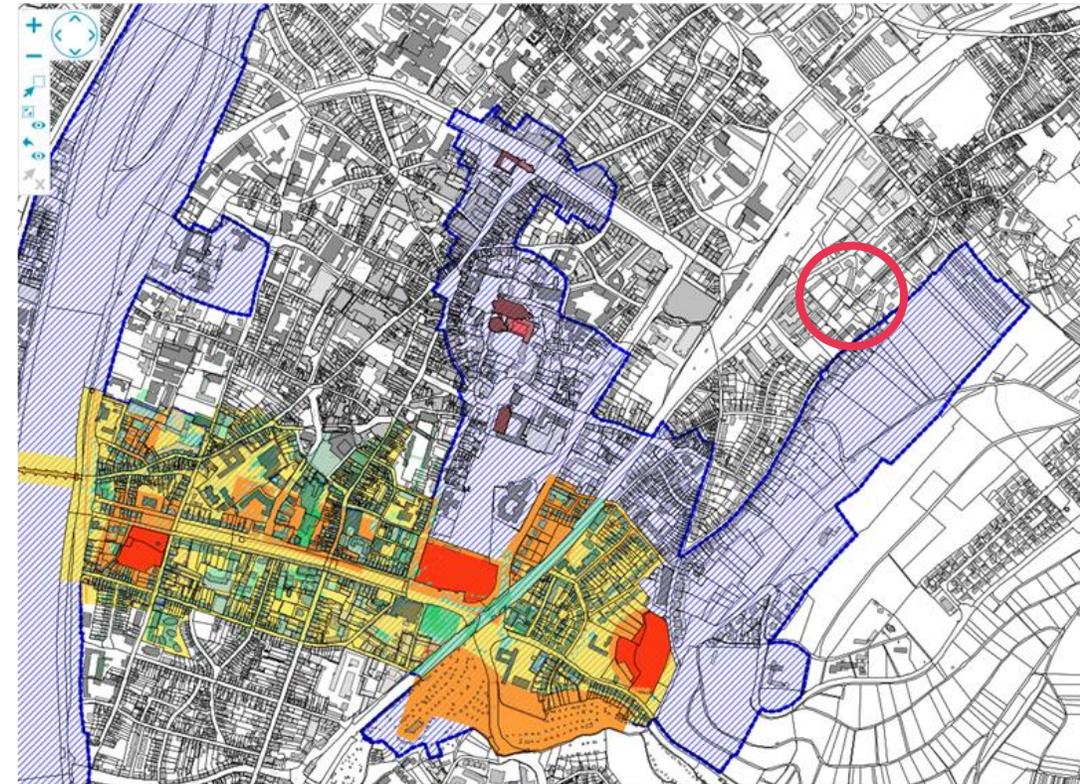
# Einbeziehung Bodenarchäologie und archäologische Denkmalpflege

## ■ Bodenarchäologie

- archäologische Verdachtsfläche innerhalb Grabungsschutzgebiets im Bereich des nördlichen Gräberfelds der antiken Stadt,
- aber bislang keine archäologischen Fundstellen
- gesetzliche Anzeigepflicht nach § 16-17 DSchG:  
bei Verdacht baubegleitende Untersuchungen

## ■ Denkmalschutz

- GDKE: keine grundsätzliche Beeinträchtigung der Sichtachsen vom Kreuzweg zu den UNESCO-Welterbestätten;
- Außengestaltung der Gebäude abzustimmen;
- Verweis auf Pufferzonen bzgl. der Integrität der Sichtachsen zwischen Welterbestätten und freiem Landschaftsraum



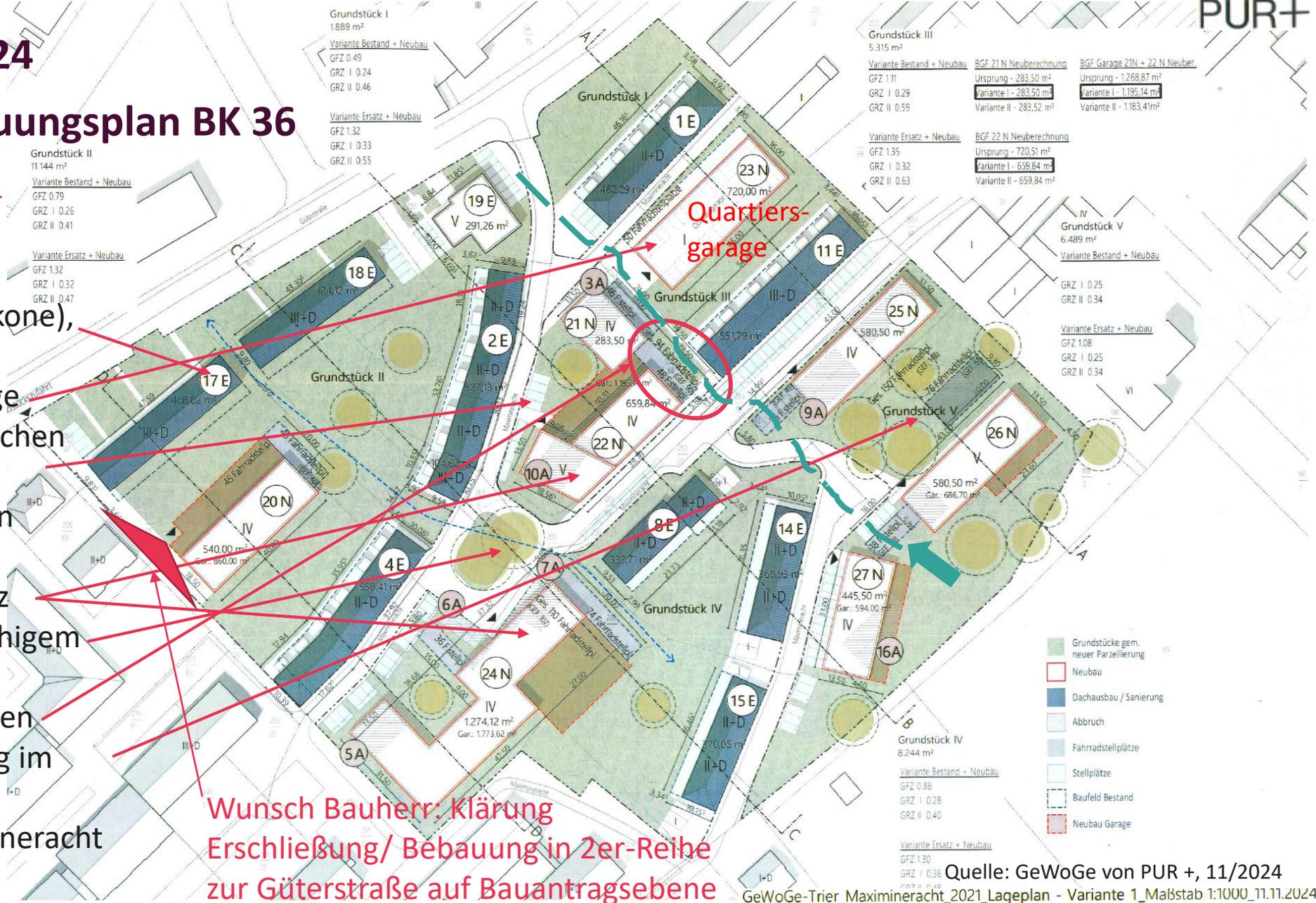
Quelle: Geoportail 2024, bearbeitet

# Städtebauliches Konzept

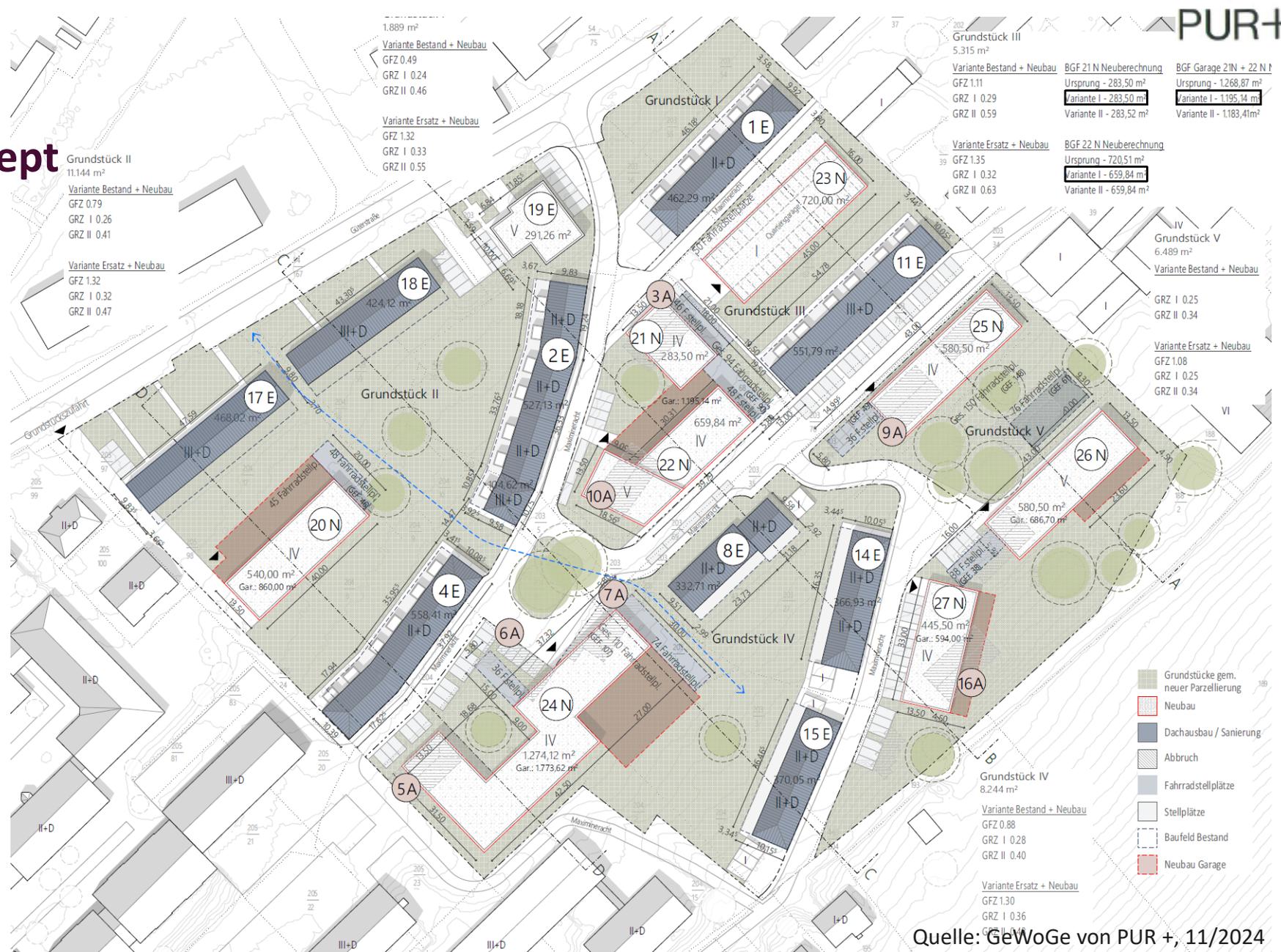
---

# Fortentwicklung 11/2024 als Grundlage für Bebauungsplan BK 36

- IV- (V)- geschossiges Maximal-szenario, Flachdächer mit Dachbegrünung
- Bestandsmodernisierung (Balkone), später Neuerrichtung
- eingeschossige Quartiersgarage
- Stellplätze an Erschließungsflächen bleiben (teilweise)
- Garagengeschosse werden den Gebäuden untergeschoben
- Ersatzbebauung Quartiersplatz
- Erhaltung von vital-zukunftsfähigem Baumbestand
- Kaltluft-Durchstrom zu beachten
- IV (V)-geschoss. Neuerrichtung im Grundstück V
- Erschließung nur über Maximineracht



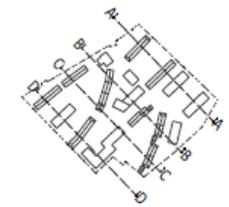
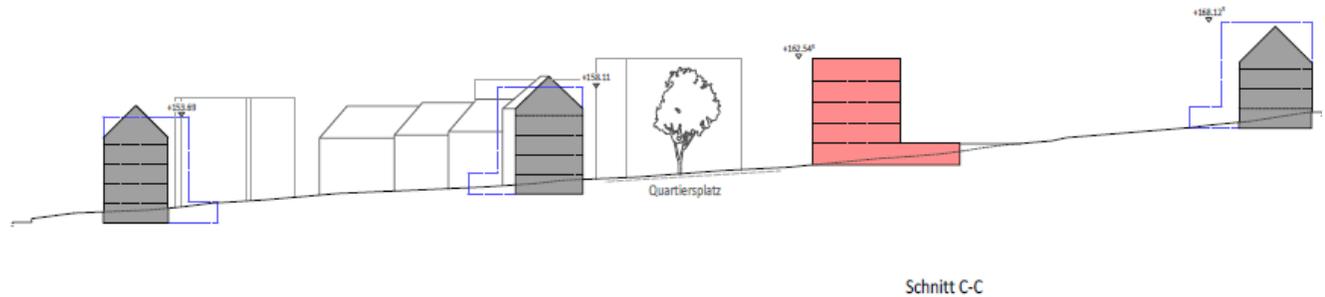
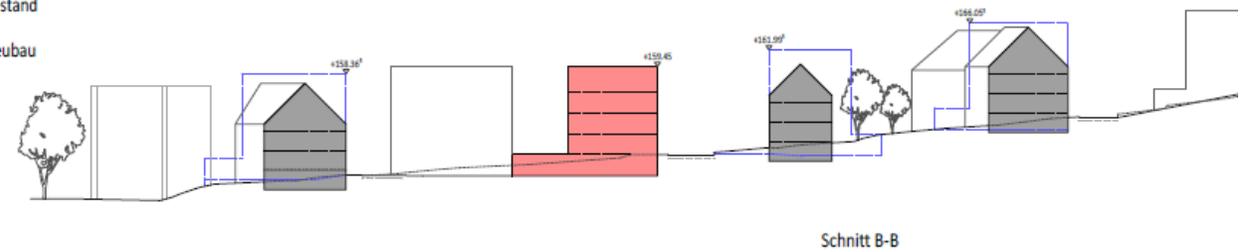
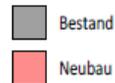
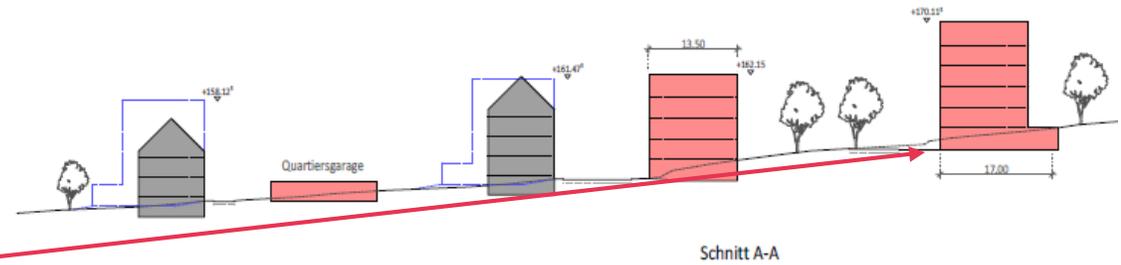
# Städtebauliches Konzept



Quelle: GeWoGe von PUR +, 11/2024

# Schnittzeichnungen

- IV- (V)- geschossiges Maximalszenario,
- Flachdächer mit Dachbegrünung in Neuplanungsfällen,
- im Endscenario keine Satteldächer mehr
- Orientierung der Geschossigkeit an Gebäudehöhen mit geneigtem Dach
- Finale Gestaltungsabstimmung mit archäologischer Denkmalpflege erwünscht, aber Anhaltspunkte von Bedenken liegen nicht vor
- Untergeschobene Garagen (Halbtiefgarage HTG)



Quelle: Von NEULAND lenken für GeWoGe bereitgestellt, Entwurf Stein, Hemmes, Wirtz, 06/2024

## Städtebauliche Entwicklung in Phasen

### Entwicklung über Zeitraum von bis zu 40-Jahren von GeWoGe geplant:

- Phasen der Neuerrichtung durch Nachverdichtung im Bereich von Freiflächen
- Ersatz des Altbestands als Perspektive

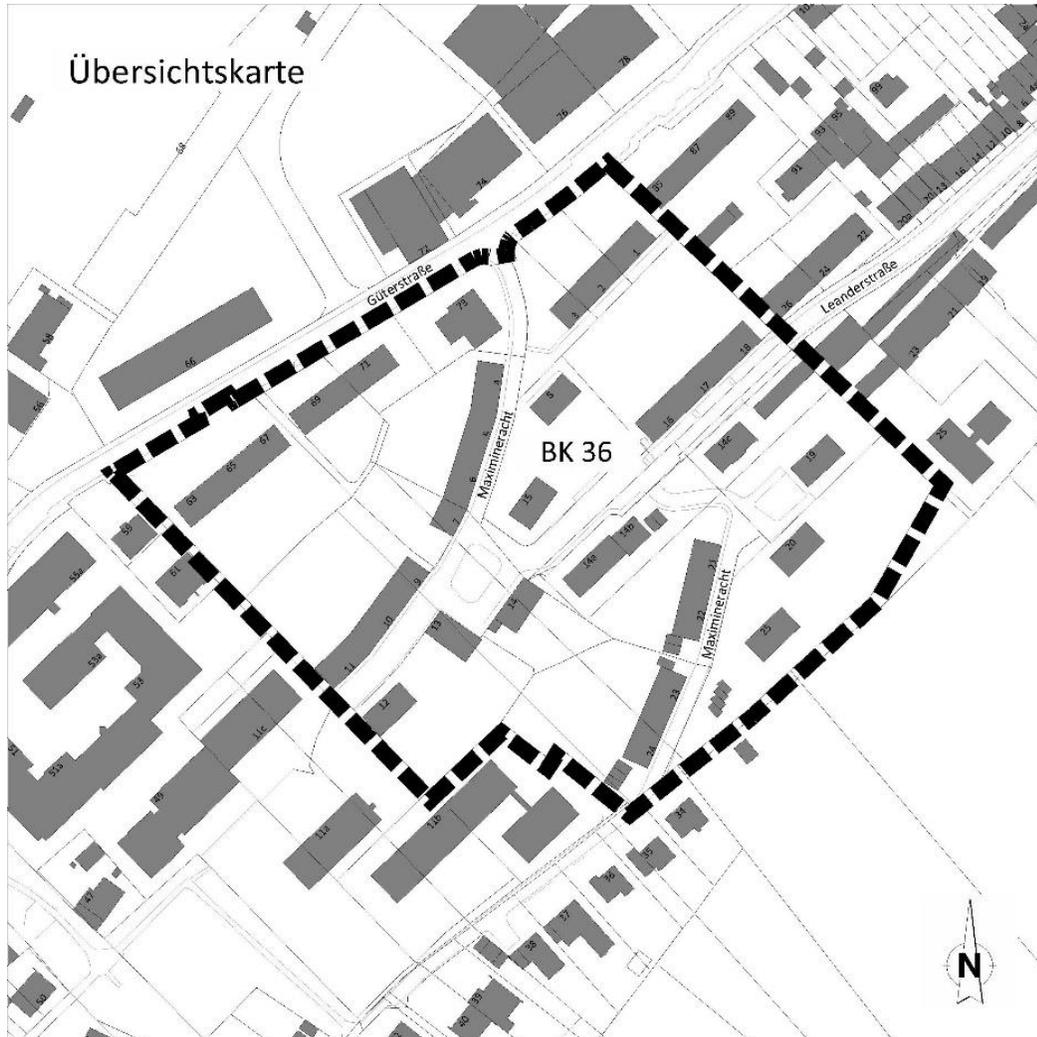
### ➔ Zielszenario für den **Bebauungsplan BK 36:**

- ca. 300 Wohneinheiten (als Höchstzenario)
- Neubauten mit Flachdächern und Dachbegrünung, Bestandsmodernisierung / Neuerrichtung (Langzeitszenario)
- IV- Geschossigkeit im Regelfall, Ausnutzung Untergeschosse für Stellplatzanlagen
- Niederschlagswassermanagement, im Gebiet Trennprinzip für SW / RW
- Baumerhaltung und Freiflächenkonzept
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen, Fuß- und Radwegevernetzung
- Anwendung Stellplatzsatzung (in Aufstellung) in Verbindung mit Mobilitätskonzept für das Gebiet

## Bebauungsplan - Vorentwurf

---

# Geltungsbereich BK 36 zum Aufstellungsbeschluss in der SR-Sitzung 05.02.2025



- Fläche Geltungsbereich: ca. 3,83 ha
  - **Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“** im beschleunigten Verfahren für die Nachverdichtung angestrebt
  - ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
  - Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, keine Eingriffs-Ausgleichsregelung
  - Aber: relevante Umwelt- und Artenschutzbelange sowie Maßnahmen werden behandelt und berücksichtigt (Umweltfachbeitrag)
- ➔ Ergänzend: Städtebaulicher Vertrag und Regelungen zur Erschließung erforderlich

## BK 36 – weiteres Vorgehen

---

- Inhaltliche Abstimmungen, Gutachten und Prüfung noch in Bearbeitung:  
Verkehrsuntersuchung, Immissionsschutz, Niederschlagswassermanagement
- Berücksichtigung des Baumschutzkatasters unter besonderer Abwägung im Hinblick auf geltende Baumschutzsatzung (022/2024)
- Berücksichtigung der Klimaziele (092-1/2022) im Rahmen der klimaökologischen Untersuchung

➔ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären

➔ Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht und Anwendung der Eingriffs- Ausgleichsregelung sowie ohne zusammenfassende Erklärung

# BK 36-Vorentwurfsstand

- Maß baulicher Nutzung: punktuelle Überschreitungen bei Orientierungswerten für „allgemeines Wohngebiet“
- Baufenster gebäudenah, Festsetzung max. Gebäudeoberkante, IV-(V)-geschossig, untergeschobene Geschosse zum Parken
- Zufahrtsbreiten/ Zufahrten Garagen, Querschnitte, Wendefläche, Verkehrsgrün in Abstimmung
- Baumerhalt
- Flachdach/ Dachbegrünung
- Freihalteflächen von Bebauung



# Ausblick weiteres Verfahren

---

- heute: Bürgerinformationsveranstaltung
- **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Beteiligungsfrist 19.02.2025 bis 21.03.2025**
  - auf Basis des städtebaulichen Konzepts und erstem Vorentwurfsstand
  - Auswertung der Ergebnisse ab Mitte März
- **Weitere Schritte in der ersten Jahreshälfte 2025:**
  - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im frühzeitigen Verfahren (scoping) zeitgleich
  - Einarbeitung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden
- ➔ Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs zur Vorbereitung der öffentlichen Auslegung:
  - erneute Beteiligungsmöglichkeit der Öffentlichkeit

# Ansprechpartner

---

*Rückfragen können Sie richten an:*

Stadtverwaltung Trier  
Amt für Stadt- und Verkehrsplanung  
54290 Trier

0651 718 1619  
stadt-verkehrsplanung@trier.de

*Abgabe von Stellungnahmen direkt:*

- auf der Internetseite:

Adresse <https://www.trier.de/bauen-wohnen/stadtplanung/bauleitplanung/aktuelle-verfahren/>

- oder schriftlich per E-Mail:

[stadt-verkehrsplanung@trier.de](mailto:stadt-verkehrsplanung@trier.de)

**DANKE.**

---

