



**INNENENTWICKLUNGSKONZEPT
TEILBEREICH TRIER-SÜD**





**INNENENTWICKLUNGSKONZEPT
TEILBEREICH TRIER-SÜD**

Stadt Trier
Stadtplanungsamt
Kaiserstraße 18
54290 Trier

Quelle Titelbild: Stadt Trier
Trier, den 26.02.2014

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Leitlinie der Stadt Trier	4
1.3	Innenentwicklung	6
1.4	Vorgehen und Ziele des Konzeptes	7
1.5	Zielgruppen	8
2	BESTANDSANALYSE	9
2.1	Bauliche Einordnung in den Stadtraum	9
2.2	Strukturdaten	10
2.3	Denkmäler und Archäologie	15
2.4	Auswertung informelle Pläne und Bauleitplanung	17
2.4.1	Flächennutzungsplan	17
2.4.2	Landschaftsplan	18
2.4.3	Einzelhandelskonzept Trier 2025+	19
2.4.4	Mobilitätskonzept Trier 2025	19
2.4.5	Stadtteilrahmenplan	21
2.4.6	Verbindliche Bauleitplanung und Satzungen	23
2.5	Überschwemmungsgebiet der Mosel	24
2.6	Verkehr	25
2.6.1	Modal Split	25
2.6.2	Park- und Stellplatzsituation	26
3	QUALITÄTSVOLLE NACHVERDICHTUNG	29
3.1	Parameter für die städtebauliche Innenentwicklung	29
3.2	Beispiele Bautypologien	32
4	UNTERSUCHUNG DER NACHVERDICHTUNGSOPTIONEN	36
4.1	Methodik	36
4.2	Übersichtskarte: Maß der baulichen Nutzung	41
4.3	Übersichtskarte: Analysierte Blockbereiche	42
5	KONZEPTE DER INNENENTWICKLUNG	44
6	AUSWERTUNG	112
6.1	Übersichtskarte: Nachverdichtungsoptionen	112
6.2	Weiteres Verfahren bei Projektumsetzung	114
7	GLOSSAR	115

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ausgangslage

Attraktiver Wohnraum in der Stadt und deren Umfeld ist begehrt, umso mehr lastet ein großer Druck auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Trier. Der bundesweite Entwicklungstrend wird in der Stadt Trier verstärkt von der grenznahen Lage und den zahlreichen Luxemburg-Pendlern. Aufgrund der hohen Nachfrage sind die Grundstücks-, Immobilienpreise und Mieten in den letzten Jahren stark gestiegen. Dabei ist eine Tendenz in der Nachfrage nach Wohnstandorten in integrierten, innenstadtnahen Lagen mit vielfältigen Infrastruktur-, Versorgungs-, Kulturangeboten und in der Nähe zu attraktiven Arbeitsplätzen zu verzeichnen. Das zunehmende Interesse an Umnutzung und Nachverdichtung in der Innenstadt spiegelt sich in zahlreichen Bauvoranfragen, Baugenehmigungen und Bauvorhaben wider. So werden verstärkt auch Entwicklungsräume in Blockinnenbereichen angefragt. Diese Innenstadtbereiche weisen in Teilbereichen noch städtebauliche Potenzialflächen auf. Es gibt zahlreiche Baulücken und mindergenutzte Flächen, die von einer geringen baulichen Dichte und Nutzungsqualität gekennzeichnet sind und einen geeigneten Raum für Nachverdichtung und Freiflächenentwicklung bieten.

1.2 Leitlinie der Stadt Trier

Flächennutzungsplan 2025 Im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Trier 2025 wird die Erhaltung und Förderung der Wohnattraktivität der Stadt Trier als ein wichtiges Ziel für die künftige Entwicklung formuliert. Ein wesentlicher Baustein dazu ist die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen. Vor dem Hintergrund der heute angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und der damit verbundenen Zunahme der Wohnkosten soll durch die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen einer weiteren Zuspitzung der Situation entgegengewirkt werden.

Die Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs im Entwurf des Flächennutzungsplans verdeutlicht, dass innerhalb des Planungszeitraums bis 2025 eine weitgehend kontinuierlich hohe Wohnungsnachfrage in Trier erwartet werden kann. Zusammen mit der Ausweisung von ca. 120 ha Nettobaufläche für die Entwicklung neuer Wohngebiete sollen auch im Bestand vorhandene Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft werden. Angesichts des hohen Baulandbedarfs und der formulierten Leitvorstellungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung

mit der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und der Priorisierung der Innenentwicklung sollen die Potenziale in den bebauten Bereichen für die Schaffung von Wohnraum aktiviert werden. Im Flächennutzungsplan wird diesbezüglich das Ziel einer angepassten und verträglichen Nachverdichtung im siedlungsstrukturellen Leitbild verankert. Ziel ist die Aktivierung von Baulandpotenzialen im Bestand über die bestehenden Flächen mit Planungsrecht hinaus.

Innen- vor Außenentwicklung

Die Stadt Trier gibt der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung, um den allgemeinen Flächenverbrauch zu reduzieren. Dies betrifft im Besonderen die Reaktivierung von Brachflächen und die Ergänzung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. In Hinsicht auf ökonomische Belange bietet eine maßvolle Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsstrukturen und der damit verbundenen Auslastung der vorhandenen Ressourcen viele Vorteile für die Kommune. Auch ökologisch ist die nachhaltige Reduzierung des Flächenverbrauchs und die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Freiräume eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Die Innenentwicklung bietet zahlreiche Vorteile:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs und Sicherung wertvoller Freiräume.
- Bestandserhaltung und Aufwertung bestehender Quartiere.
- Strukturelle Aufwertung mit Baulückenschließung und Verbesserung der Stadtgestalt.
- Auslastung der vorhandenen Siedlungsinfrastruktur und ÖPNV-Angebote.
- Belebung und soziale Durchmischung der bestehenden Quartiere.
- Attraktivierung der Innenstadt mit neuen Wohnangeboten und hochwertigen Freiflächen.
- Nachfrageorientierte Wohnangebote mit individuellen Nutzungskonzepten.
- „Stadt der kurzen Wege“ mit Ausgestaltungsmöglichkeiten eines verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.

Das vorliegende „Innenentwicklungskonzept Teilbereich Trier-Süd“ vertieft die Zielaussagen des Themenbereichs Siedlungsentwicklung des Stadtteilrahmenplans Trier-Süd und bereitet als informelles Planwerk eine nachfolgende Bauleitplanung und Bodenordnung vor.

1.3 Innenentwicklung

Weiterbauen im Bestand	Neben unbebauten Baulücken, Baulandreserven und Bau-erwartungsland wurden in Trier in den letzten Jahren verstärkt Konversionsflächen entwickelt, aufgegebene Kasernenareale und Gewerbeflächen. Aber auch bebaute Flächen bieten über die Ausnutzung der maximal möglichen Bebauungsdichte Erweiterungspotenziale im Bestand. Innenentwicklung ist Nachverdichtung durch „weiterbauen im Bestand“ und umfasst dabei Maßnahmen wie Abbruch und größerer Neubau an gleicher Stelle, An- und Aufstockung, aber auch eigenständige Neubauten im bebauten Umfeld z.B. Baulücken. Die innerörtlichen Flächen-ressourcen im Bestand sollen durch Aktivierung, Reaktivierung und bauliche Verdichtung optimal genutzt werden. Die Nach-verdichtung erfolgt oftmals auf bereits versiegelten Flächen. Durch den gezielten Rückbau von untergenutzten und leerstehenden Haupt- und Nebengebäuden können auch neue private Freiräume erschlossen werden. Die neuen Bauvorhaben sollen sich mit den halböffentlichen und privaten Freiflächen in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen. Eine gezielte Teil-entsiegelung von Stellplatzflächen kann zusammen mit der Gestaltung von kleinen grünen Freiräumen im Wohnumfeld einen ökologischen Mehrwert für das gesamte Quartier erzeugen.
Flächenressourcen im Siedlungszusammenhang	Innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur liegen folgende Flächenkategorien vor:
Baulücken / Gebäudebestand (kurzfristig)	Baulücken stehen aufgrund ihrer Größe, ihrer geordneten Parzellenzuschnitte und Eigentumsverhältnisse und einer bestehender Erschließung unmittelbar für eine Bebauung zur Verfügung. Hierzu zählen auch die Entwicklungspotenziale im Bestand, welche durch bauliche Erweiterungen der bestehenden Bebauung, durch die Anpassung an die maximal möglichen städtebaulichen Kubatur und Baumasse nach § 34 Baugesetz-buch (BauGB) bestehen.
Nachverdichtungspotenziale (langfristig)	Grundstücke im Innenbereich welche durch bauliche Erweiterungen bestehender Bebauung oder durch Umnutzung und Anpassung an die maximal mögliche Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) noch Entwicklungsraum bieten, sind oftmals nicht sofort bebaubar. Gründe hierfür sind eine vorhandene Bebauung, ein ungeeigneter Parzellenzuschnitt der eine Bodenordnung bzw. Umlegung voraussetzt, die fehlende Erschließung oder bauplanungsrechtliche Grundlagen.

1.4 Vorgehen und Ziele des Konzeptes

Im vorliegenden „Innenentwicklungskonzept - Teilbereich Trier-Süd“ werden die potenziellen Nachverdichtungsräume im Stadtteil Trier-Süd städtebaulich untersucht. Aus der umfangreichen Bestandsanalyse auf der Grundlage der Bestandsdaten des KRIS (Geo-Informationssystem der Stadt Trier) wird ein Blockkonzept mit einer allgemeinen Entwicklungsempfehlung abgeleitet, welches anhand von Testentwürfen beispielhaft überprüft wird. Dieses Konzept bildet einen Beurteilungsrahmen für weitere Einzelfallprüfungen und anschließende Planverfahren, wenn mitwirkungsbereite Eigentümer, Investoren und Planer mit konkreten Projektideen und Bauvorhaben an die Stadt herantreten.

Die Zielsetzung des Innenentwicklungskonzeptes beinhaltet:

- Sicherung der Wohnfunktion und verträgliche Mischung von Wohnen, Dienstleistung und nicht störenden Gewerbe im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“.
- Baulücken- und Blockrandschließung.
- Für geeignete Blockinnenbereiche qualitätsvolle Entwicklungsoptionen aufzuzeigen, in Form von Umnutzung und maßvoller Nachverdichtung untergenutzter Liegenschaften durch Erweiterung und Neubau.
- Auflockerung zu dichter und untergenutzter Bebauung durch Rückbau von Hinter- und Nebengebäuden.
- Geringe Bodenversiegelung mit einer auf das Umfeld optimal abgestimmten Baudichte und städtebaulichen Struktur.
- Gestalterische Einbindung von Stellplatzanlagen.
- Aufwertung der Wohnumfeldqualität.
- Qualifizierung der Freiflächen.
- Verbesserung des Stadtklimas.

Ziel ist es, den allgemeinen Entwicklungstrend in eine qualitätsvolle städtebauliche Richtung zu lenken, mögliche Entwicklungsräume systematisch zu erfassen und Planungsperspektiven aufzuzeigen. In den Blockrandbereichen ist bei vorhandener Erschließung und einfachen Eigentumsverhältnissen dabei oftmals eine zeitnahe Realisierung über den § 34 BauGB - Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile - möglich. Zur Regelung komplexer Grundstücksverhältnisse oder heterogener Baustrukturen ist in der Regel ein Bebauungsplan aufzustellen. Eine erforderliche Bodenordnung kann zeitnah als freiwillige private Umlegung erfolgen oder in einem formellen hoheitlichen Umlegungsverfahren nach dem BauGB.

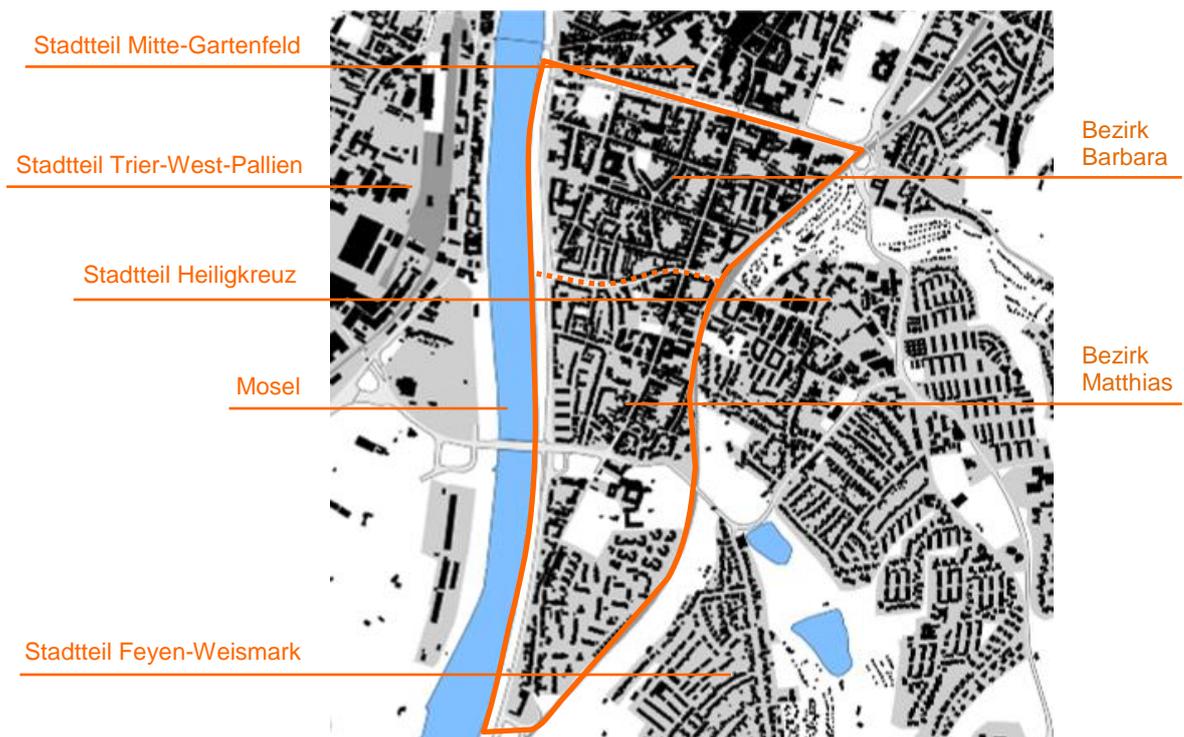
1.5 Zielgruppen

- Angebote für Familien** Aufgrund der vorhandenen Bevölkerungsstruktur mit einem, im Verhältnis zur Gesamtstadt, geringeren Familienanteil und Kindern im Stadtteil sowie der hohen Anzahl von Studenten und jungen Bewohnern ist es städtebaulich und sozialstrukturell wünschenswert insbesondere der bisher unterrepräsentierten Familien im Stadtteil eine Perspektive für bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Investoren sollen daher angeregt werden insbesondere Wohneinheiten für Familien zu realisieren. Aufgrund der zentralen Lage, der guten Infrastruktur sowie der in den vergangenen Jahren aufgewerteten Freiraum- und Grünstrukturen, eignet sich der Stadtteil heute mehr denn je für Familien.
- Aufbauend auf dem „Innenentwicklungskonzept“ sollen in Zukunft vermehrt Wohneinheiten mit einer Größe von 80 m² (100 m² Geschossfläche, bis zu 3 ZKB) - 100 m² (130 m² Geschossfläche, bis zu 4 ZKB) angeboten werden.
- Genossenschaften und Baugruppen** Das städtische Wohnen in integrierter Lage wird zunehmend von privaten Bauherren und Selbstnutzern angestrebt, als Alternative für das „Wohnideal“ des freistehenden Einfamilienhauses am Stadtrand. Dabei bieten die kleinen Flächenzuschnitte in der Innenstadt einen Raum für individuelle Bauprojekte, die flexibel auf die Herausforderungen des städtebaulichen Kontextes reagieren können. Bau- oder erwerbsinteressierte Personen schließen sich verstärkt wieder zu Genossenschaften und Baugruppen zusammen und beteiligen sich aktiv und gemeinschaftlich an der Planung, Ausführung und Nutzung des zukünftigen Eigentums.
- Generationenübergreifendes Wohnen und Sozialer Wohnungsbau** Gerade mit Blick auf den zunehmenden Alterungsprozess in der Bevölkerung sollten überdies zunehmend seniorengerechte Angebote geschaffen werden mit generationenübergreifenden und integrierenden Wohnformen für alle Lebensphasen. Auch die Wohnbelange für Menschen mit Behinderungen sollen bei zukünftigen Planungen eine Berücksichtigung finden. Ein weiteres Aufgabenfeld liegt in der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an preisgünstigem Wohnraum.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Bauliche Einordnung in den Stadtraum

Lage im Raum Der Stadtteil Trier-Süd liegt am östlichen Moselufer in der breiten, ebenen Aue des Trierer Moseltals auf einer durchschnittlichen Höhe von rund 135 m ü. NN. Begrenzt wird der Stadtteil von der Moseltal-Bahnstrecke im Osten, der Mosel im Westen und dem Alleenring im Norden. Benachbarte Stadtteile auf dem östlichen Moselufer sind im Norden Mitte-Gartenfeld, im Osten Heiligkreuz und im Südosten Feyen-Weismark. Auf dem westlichen Moselufer grenzen die Stadtteile Trier-West-Pallien und Euren an. Besonders enge Verflechtungen bestehen aufgrund der historischen Entwicklung zur nördlich anschließenden Altstadt. Der gesamte Stadtteil umfasst eine Fläche von rund 172,2 ha und bildet damit nach Filsch den flächenmäßig kleinsten Stadtteil Triers.



Trier-Süd Raumstrukturelle Einheiten und Stadtbezirke, Quelle Stadt Trier

2.2 Strukturdaten ¹

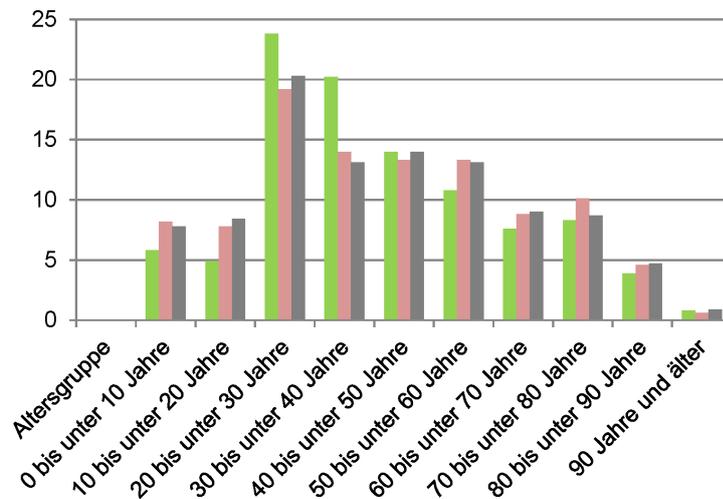
Haushalte und Familien

Die 9.275 wohnberechtigten Bürger von Trier-Süd lebten Ende 2012 in 6.836 Haushalten, was einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 1,4 Personen je Haushalt entspricht. Dieser Wert liegt nur geringfügig unter dem Gesamtstadt-Wert von durchschnittlich 1,5 Personen je Haushalt. Damit zählt Trier-Süd zu den bevölkerungsreichsten Stadtteilen (4. Stelle von 19 Ortsbezirken) und weist mit mehr als 5.400 Einwohnern je km² die höchste Bevölkerungsdichte Triers auf.

Altersstruktur

- Barbara %
- Matthias %
- Gesamtstadt %

Besonders im statistischen Bezirk Barbara ist der niedrige Bevölkerungsanteil der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahre und der überproportional hohe Anteil der 20-40 Jährigen. Der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt mit 8,5 % deutlich niedriger als der durchschnittliche Wert der Gesamtstadt mit 12,4 %. Dies ist u.a. auf die hohe Zahl an Studierenden in diesem Stadtquartier zurückzuführen. In Matthias ist der Anteil von Haushalten mit Kindern mit 12,8 % höher, als der durchschnittliche Gesamtstadtwert.



Gebäude- und Wohnungsbestand

Im Jahre 2012 wurden in Trier-Süd 1.434 Wohngebäude mit 5.452 Wohneinheiten verzeichnet. Trotz der geringen Baulandreserven hat im letzten Jahrzehnt eine kontinuierliche bauliche Entwicklung stattgefunden. So wurden im Zeitraum von 1995 bis 2004 in Trier-Süd insgesamt 68 Wohngebäude mit 289 Wohnungen errichtet (Trier-Nord 85 Wohngebäude mit 324 Wohnungen). Bei diesen Bauvorhaben handelt es sich ausnahmslos um Baulückenschließungen, Nachverdichtungen oder Neuerrichtungen nach Rückbau.

¹ STADT TRIER, AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STATISTIK – Trier in Zahlen, Stand 2012.

Haupt- und Nebengebäude
M 1:10000



Trier-Süd Schwarzplan, Quelle Stadt Trier

Siedlungsgeschichte² Die geschichtlichen Ursprünge des Stadtteils reichen in die römische Zeit zurück. Das römische Trier erstreckte sich innerhalb seiner Stadtmauern nach Süden bis etwa auf Höhe der heutigen Töpferstraße. Die Römerbrücke führte auf dem Decumanus Maximus (West-Ost-Achse) ins Zentrum der Stadt zum Forum.



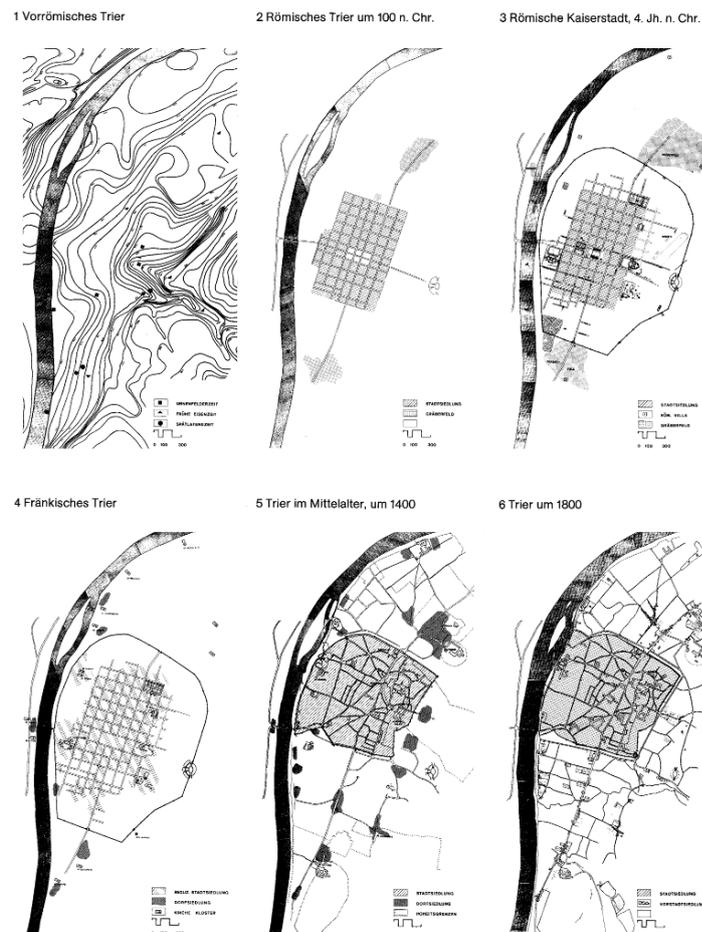
Archäologischer Stadtplan der römischen Stadt 2002, Kartenausschnitt Trier-Süd, Quelle Rheinisches Landesmuseum Trier

An der Römerbrücke befinden sich seit dem 2. Jhd. die Barbarathermen mit einer Fläche von 172 x 240 m / 42.500 m². Südlich vor den Stadtmauern (im Bereich von St. Matthias) befand sich ein ausgedehntes Gräberfeld. Der Verlauf des Straßenzugs Saarstraße / Matthiasstraße / Medardstraße geht auf die römische Hauptstraße von Trier in Richtung Metz zurück.

Im Mittelalter konzentrierte sich das eigentliche Stadtgebiet Triers auf den Bereich der heutigen Altstadt innerhalb des Alleenrings. Im südlichen Anschluss entwickelten sich die kleineren

² DENKMALTOPOGRAPHIE BRD, BAND 17.2: KULTURDENKMÄLER IN RLP – Zusammenfassung des Kapitels Stadterweiterung Trier-Süd von Ulrike Weber, Seite 125, Wernersche Verlagsgesellschaft, Worms Stand 2009. – VERLAG TRIERER HISTORISCHE FORSCHUNGEN, BAND 15 – Die Stadterweiterung Triers von Hans-Hermann Reck, Stand 1990.

Siedlungseinheiten St. Barbara ("Barbeln"), Löwenbrücken, St. Matthias ("Mattheis") und St. Medard. Die dörflichen Strukturen der beiden Letztgenannten lassen sich noch heute erkennen. Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Stadtteils seit der Spätantike ist die Benediktinerabtei St. Matthias, deren Ursprünge bis ins 5. Jahrhundert zurückreichen. Die südliche Stadterweiterung entwickelte sich ausgehend von der Südallee, die 1770 als Teil des Alleerings angelegt wurde und der Saarstraße, die als wichtige Verbindungsachse auf das römische Straßennetz zurückgeht.



Phasen der Stadtentwicklung, Quelle Stadt Trier

In der Neuzeit ist die Entwicklung des Stadtteils maßgeblich geprägt worden vom Bau der Eisenbahnlinie um 1885 und von den Eingemeindungen der Dörfer in die Stadt Trier (1888: St. Barbara und Löwenbrücken; 1912: St. Matthias und St. Medard), die zu einer raschen Bautätigkeit führten. Neue Straßen entwickelten sich aus bestehenden Feldwegen und folgten damit in Teilabschnitten dem römischen Raster.

Die Planung der gründerzeitlichen Stadterweiterung Trier-Süd geht auf einen städtebaulichen Entwurf von Prof. Karl Henrici aus

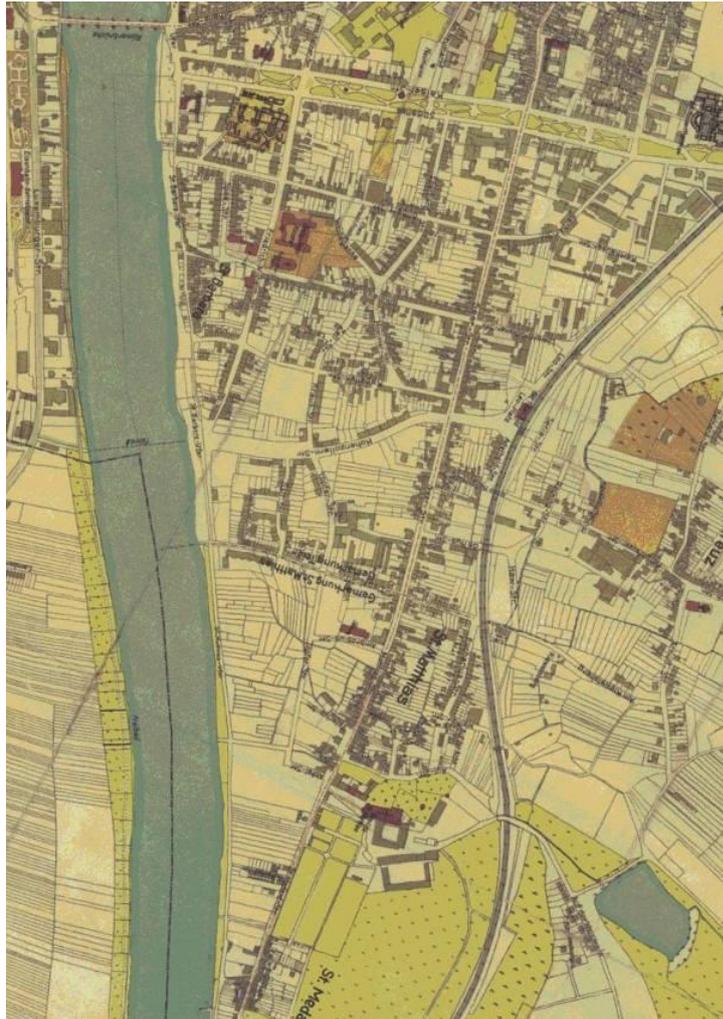
dem Jahr 1901 zurück und ist ein Dokument des „Künstlerischen Städtebaus“ jener Zeit. Der neue Bebauungsplan nahm die bestehende Straßen- und Wegführung auf und entwickelte sie weiter.



Trier-Süd im Jahre 1899 – Kartenausschnitt, Quelle Stadt Trier

Um die Sanierung des alten Ortskerns von St. Barbara durchzuführen wurde im Jahr 1910 von der Stadt ein Wettbewerb ausgeschrieben, der neue Wohnhäuser für die Bewohner des Stadtteils auf dem Gelände zwischen Mosel, Hohenzollernstraße, Hubert-Neuerburg-Straße und Töpferstraße schaffen sollte. Der Wettbewerb wurde vom Trier Architekturbüro Brand und Stahl gewonnen, die einen Entwurf im Reformstil umsetzten.

An der Hohenzollernstraße und am Pacellieuer errichtet das städtische Hochbauamt unter Heinrich Vogel in den 1930er Jahren in straßenbegleitenden Blöcken „Volkswohnungen“.



Trier-Süd im Jahre 1927 – Kartenausschnitt, Quelle Stadt Trier

Ab 1966 wurde im südlichen Ausläufer des Stadtteils, zwischen St. Matthias, Medard und der Bahnlinie, der neue Stadtteil, die große geschlossene, aus Mehrfamilienhäusern bestehende Schammatsiedlung gebaut. 1973 wurde in der Verlängerung der Aulstraße mit der Konrad-Adenauer-Brücke die dritte Trierer Moselquerung gebaut. Die Stadt Trier plante zusammen mit der Abtei St. Matthias und der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) das Schammatsdorf, als Wohngebiet mit sozialer Zielsetzung, das 1979 fertiggestellt wurde. Zu den jüngsten Entwicklungen zählen verschiedene Maßnahmen der Stadterneuerung.

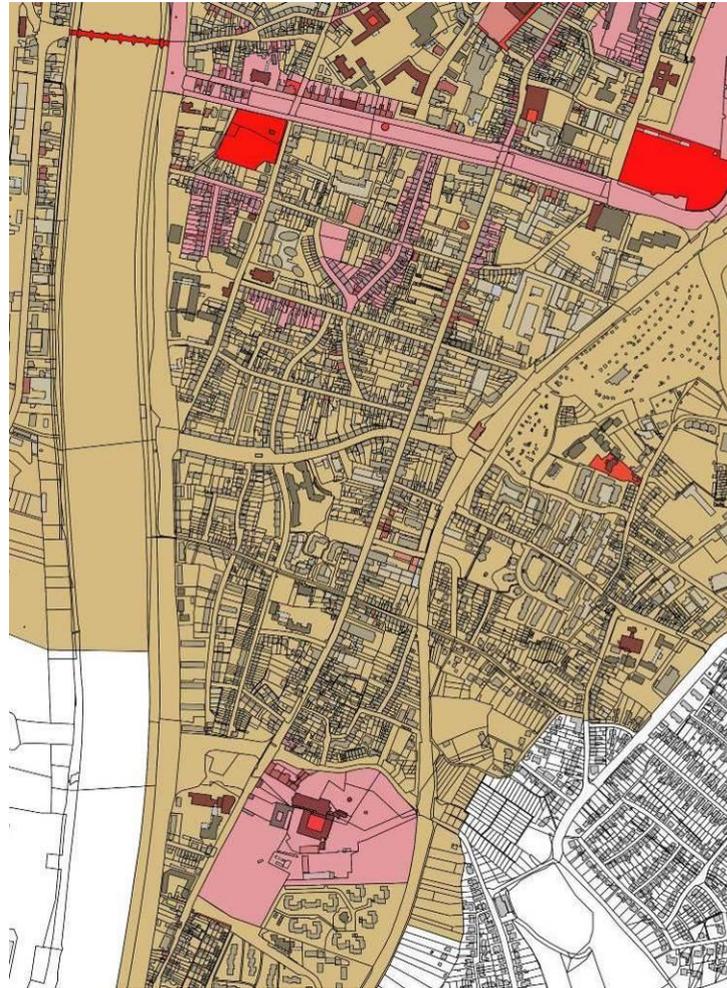
2.3 Denkmäler und Archäologie ³

Der gesamte Stadtteil Trier-Süd liegt im Grabungsschutzgebiet, das zweigeteilt ist. Der nördliche Teilbereich, von der Südallee bis zur Töpferstraße, wird dem Grabungsschutzgebiet Nr. 2

³ GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RLP – Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Stand 2014 – STADT TRIER, AMT FÜR BAUEN, UMWELT, DENKMALPFLEGE – Rechtsverordnung zur Erklärung abgegrenzter Gebiete der Stadt Trier zum Grabungsschutzgebiet gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), Stand 2011.

„Antikes Stadtgebiet“ zugeordnet, das den in seiner größten Ausdehnung im Verlauf des 2. Jhd. ummauerten 285 ha großen Bereich der römischen Stadt umfasst.

- UNESCO Weltkulturerbestätte
- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet



Geoinformationssystem Denkmalschutz, Quelle Stadt Trier

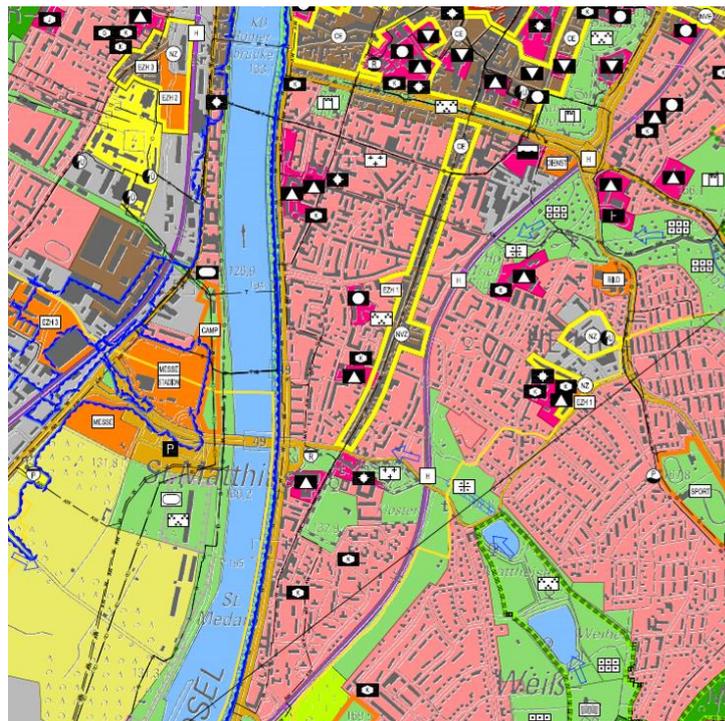
Der südliche Teil gehört zum Schutzgebiet Nr. 3 „Nördliches und südliches Gräberfeld“ in dem sich Gräber aus der Zeit des 1. bis 5. Jhd. n. Chr. befinden. Das römische Baudenkmal Barbaratherme gehört zum UNESCO-Weltkulturerbe „Römische Baudenkmäler, Dom und Liebfrauenkirche in Trier“. Weiterhin befindet sich im Stadtteil, mit der Gesamtanlage der Benediktinerabtei St. Matthias, ein kunsthistorisch bedeutendes Ensemble, das als Denkmalzone und Kulturdenkmal geschützt ist. Von besonderer Bedeutung ist der alte Jüdische Friedhof Ecke Weidegasse / Gilbertstraße, als wichtiges Zeugnis der jüdischen Geschichte und Kultur im Trierer Raum. Daneben die ausgewiesenen Kulturdenkmäler der alten Siedlungskerne, wie die erhaltenden Gebäude von St. Barbara, Löwenbrücken, St. Matthias und St. Medard sowie die Denkmalzonen und Kulturdenkmäler der gründerzeitlich geprägten Stadterweiterung.

2.4 Auswertung informelle Pläne und Bauleitplanung

2.4.1 Flächennutzungsplan

FNP Trier - Stand 1982 Im „FNP 1982“ sind die untersuchten Blockbereiche als Wohnbauflächen ausgewiesen, zu beiden Seiten der Saarstraße ordnen sich gemischte Bauflächen an. Finanzamt und Feuerwehr sind als Sonderbaufläche festgesetzt, die Bildungseinrichtungen und Kindergärten, das Stadtbad und die Polizei als Gemeinbedarfsflächen.

FNP Trier - 2025 Vorentwurf Im „FNP Trier - 2025 Vorentwurf“ werden die Wohnbauflächen in den Blockstrukturen in Kombination mit gemischten Bauflächen entlang der Saarstraße beibehalten. Vorgeschlagen ist eine Ausweisung von gemischten Bauflächen zum Alleeenring. Im Gerberviertel sind entlang der Bahntrasse, Gewerbeflächen dargestellt, Finanzamt und Feuerwehr sind als Gemeinbedarfsflächen geplant, ebenso wie die verschiedenen Bildungseinrichtungen, Kindergärten und das Stadtbad.



Ausschnitt FNP Trier - 2025 Vorentwurf – Stand 2013, Quelle Stadt Trier

City-Ergänzungslage:

Im „FNP Trier - 2025 Vorentwurf“ wird anders als im „Einzelhandelskonzept Trier 2025+“ in der Kategorie des Hauptzentrums eine Differenzierung vorgenommen. Während das Hauptzentrum vorrangig dem Einzelhandel dient, haben in den so genannten City-Ergänzungslagen auch andere Nutzungen (insb. Wohnen)

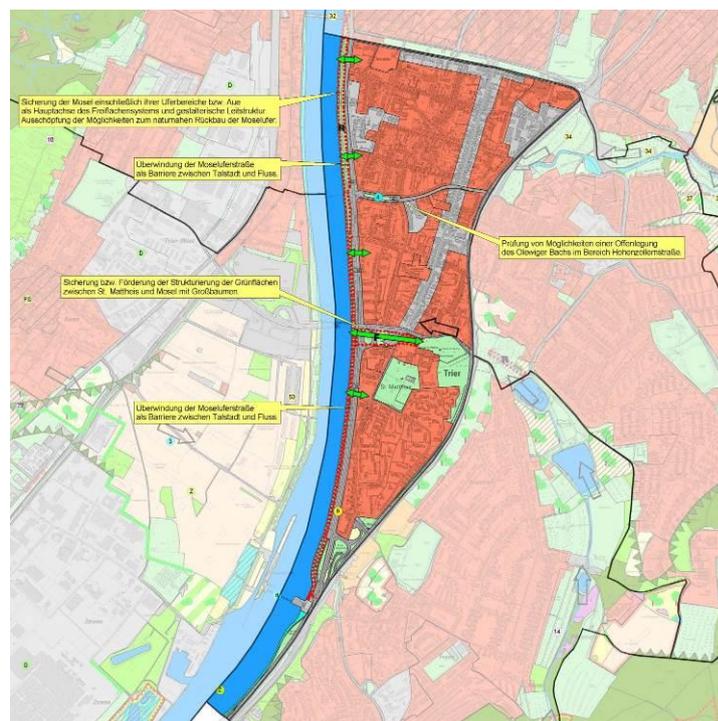
ein hohes Gewicht. Innerhalb dieser Bereiche sind in Teilen bereits Einzelhandelsbetriebe (auch großflächig) mit innenstadt-relevanten Sortimenten vorhanden. Weitere Ansiedlungen von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt-relevanten Sortimenten sind - soweit dies städtebaulich am jeweiligen Standort verträglich ist - in diesen Bereichen denkbar. Als Ergänzung zum Hauptzentrum werden ein Teil der Innenstadt innerhalb des Alleenrings sowie das Alleecenter, die Straßenabschnitte Saarstraße (bis Gerberstraße) und Paulinstraße (bis Balthasar-Neumann-Straße) als City-Ergänzungslage dargestellt. Die Darstellung von City-Ergänzungslagen erfolgt überwiegend auf der Grundlage der Darstellung von gemischten Bauflächen.

Nahversorgungszentren:

Entsprechend des Zentrenkonzeptes werden die Stadtteilzentren von Euren, Kürenz-Gartenfeld, Trier-Nord und Trier-Süd als Nahversorgungszentren als Zentrale Versorgungsbereiche dargestellt. Für die Nahversorgung wird in diesen Stadtteilen die Kombination eines Vollsortimenters und eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters angestrebt. Gegebenenfalls kann ein kleinflächiger Drogeriemarkt ergänzt werden.

2.4.2 Landschaftsplan

Nachfolgend werden die Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans für den Landschaftsraum zusammengefasst.



Stadtteillandschaftsplan Trier-Süd – Stand 2012, Quelle Stadt Trier

Siedlung

- Sicherung der historischen Bausubstanz, Sicherung und Förderung ihrer Wirksamkeit für das Stadtbild
- Vermeidung einer weiteren baulichen Verdichtung auf Kosten der Grünschubstanz
- Förderung der Durchgrünung in Mangelgebieten
- Sicherung der historischen Grünanlagen, insbesondere bei St. Mattheis, Amphitheater, Kloster Kürenz, Hauptfriedhof und Alleenring, v.a. Sicherung des Altbaubestands
- Sicherung bzw. Förderung der Strukturierung der Grünflächen zwischen St. Mattheis und Mosel mit Großbäumen, Freiraumvernetzung und Erholung
- Entwicklung und Ausschilderung von Grünachsen und Stadtwanderrouuten ins Umfeld

2.4.3 Einzelhandelskonzept Trier 2025+

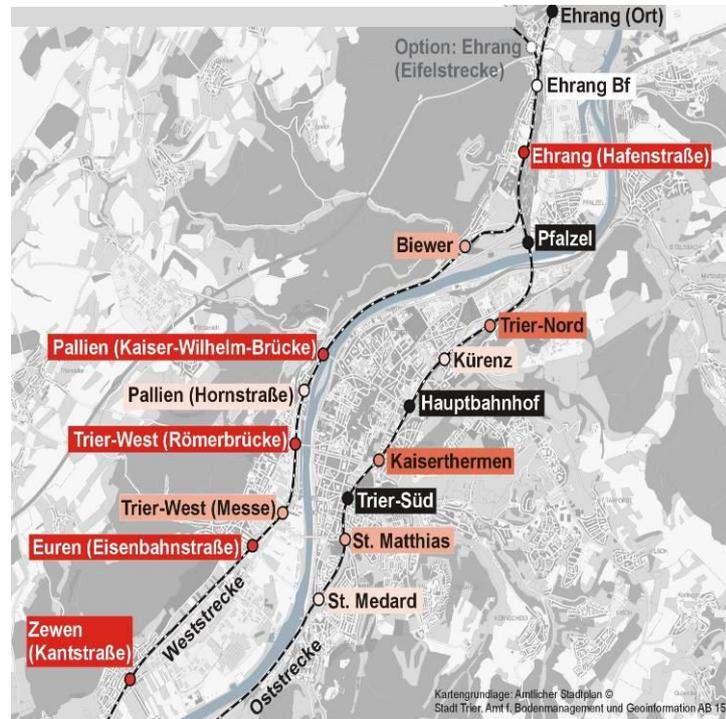
Für die Stadt Trier wurde im Jahr 2006 ein Einzelhandelskonzept durch den Stadtrat beschlossen, welches bis heute durch mehrere Teilfortschreibungen kontinuierlich aktualisiert wurde. Aktuell befindet sich das Einzelhandelskonzept Trier 2025+ durch das zuständige Amt für Stadtentwicklung und Statistik in der Gesamtfortschreibung und liegt derzeit als Vorentwurf vor. Der Vorentwurf des Einzelhandelskonzepts Trier 2025+ enthält eine umfassende Dokumentation der Bestandssituation, ein Zentrenkonzept sowie strategische Leitlinien insbesondere für die Profilierung des Innenstadtzentrums in seiner oberzentralen Versorgungssituation. Ein wesentlicher Handlungsansatz des Einzelhandelskonzepts bezieht sich auf die Profilierungsspielräume des innerstädtischen Einzelhandels unter Berücksichtigung von mindergenutzten Standortarealen unmittelbar an den Alleenring angrenzender Standorte an der Saarstraße und Paulinstraße. Das Einzelhandelskonzept Trier 2025+ enthält Regelungen für Eigentümer und Projektentwickler, die von maßgeblicher Bedeutung sind z.B. die Trierer Liste.

2.4.4 Mobilitätskonzept Trier 2025⁴

Grundlage für das „Mobilitätskonzept Trier 2025“ war das Stadtmarketingkonzept „Zukunft Trier 2020“ Visionsbaustein 11: „Die Verkehrsinfrastruktur ist bedarfsgerecht ausgebaut“. Im Sinne einer ganzheitlichen Planung von Städtebau, Verkehr und Umwelt werden im „Mobilitätskonzept 2025“ die Teilbereiche Fußgänger- und Radverkehr als Nahmobilität sowie Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Motorisierter Individualverkehr bzw. Kfz-Verkehr (MIV) in einem ausgewogenen Verhältnis berücksichtigt.

⁴ STADT TRIER, STADTPLANUNGSAMT – Mobilitätskonzept Trier 2025, Stand 2013.

Die Wechselwirkung zwischen städtebaulicher Struktur und Verkehrsentwicklung sowie die Umweltauswirkungen spielen dabei eine wichtige Rolle. Eine wichtige Zukunftsaufgabe des „Mobilitätskonzeptes 2025“ ist die Optimierung des Modal Split zugunsten des „Umweltverbundes“ (Fuß-, Radverkehr, ÖPNV).



Auszug Regionalbahnkonzept Trier, Quelle Stadt Trier

Der Hauptfokus der zukünftigen Verkehrsentwicklung liegt u.a. in der Stärkung der Nahmobilität (Fuß- und Radverkehr). Somit entspricht das „Innenentwicklungskonzept Teilbereich Trier-Süd“ dieser Zielsetzung, da Nahmobilität kurze Wege einer kompakten Stadt voraussetzt. Für den Stadtteil Trier-Süd werden im „Mobilitätskonzept 2025“ zahlreiche Entwicklungsschritte benannt für eine kontinuierliche Verbesserung des Fuß- und Radwegesystems. Wichtige Maßnahmen hierfür sind der Ausbau und die Optimierung von Querungen, die Schließung der Lücken in den Wegebeziehungen, die Instandsetzung der Moseluferwege mit der Anbindung an den Stadtteil und die Aufwertung von Wegen und Plätzen mit der Verbesserung der Barrierefreiheit. So ist z.B. im Verlauf der Eberhardstraße, Zellstraße, Krausstraße, Hubert-Neuerburg-Straße und Im Nonnenfeld eine Fahrradstraße als attraktive Verbindungachse in die Innenstadt vorgesehen. Im Rahmen des Regionalbahnkonzeptes werden für die Bereiche an den Kaiserthermen, St. Matthias und St. Medard neue Haltepunkte geplant.

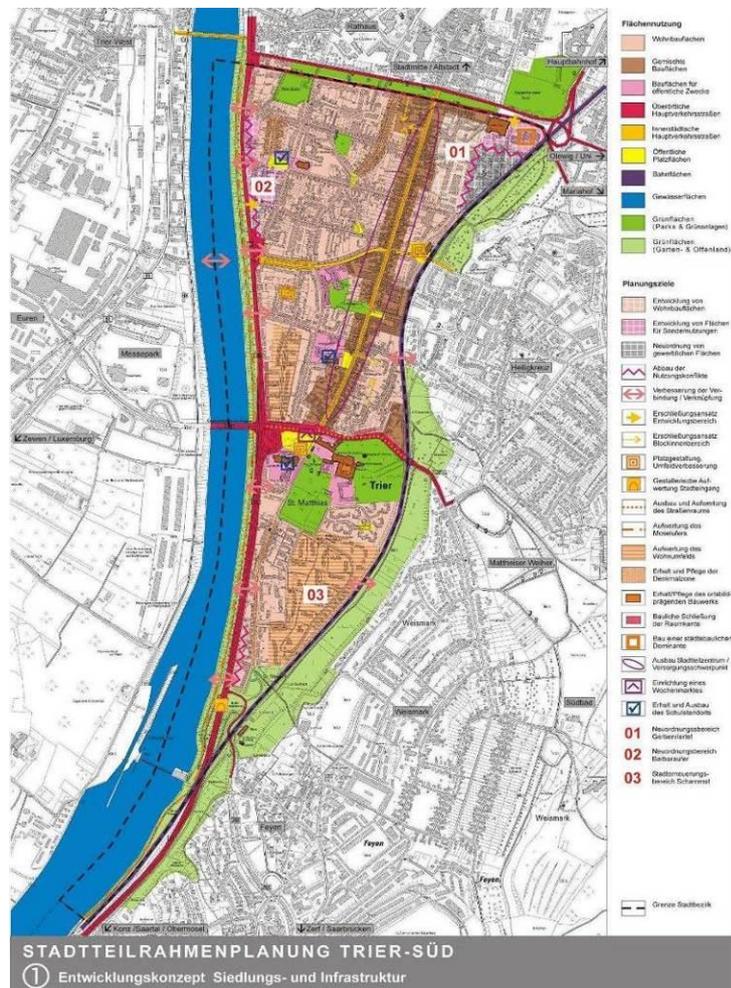
2.4.5 Stadtteilrahmenplan ⁵

Siedlungs- und Infrastruktur

Eine Innen- bzw. Nachverdichtung durch ergänzende Wohnbebauung ist in bestimmten Blockinnenbereichen des Stadtteils gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungs-, Bau- und Grünstruktur möglich.

Siedlungsentwicklung:

- Baulückenschließung
- Behutsame Innen- / Nachverdichtung von Blockinnenbereichen
- Ausbau der Nutzungsmischung, dabei auf verträgliche Zuordnung achten
- Aufwertung der Wegeverbindungen
- Einrichtung von Treffpunkten und Aufenthaltsplätzen



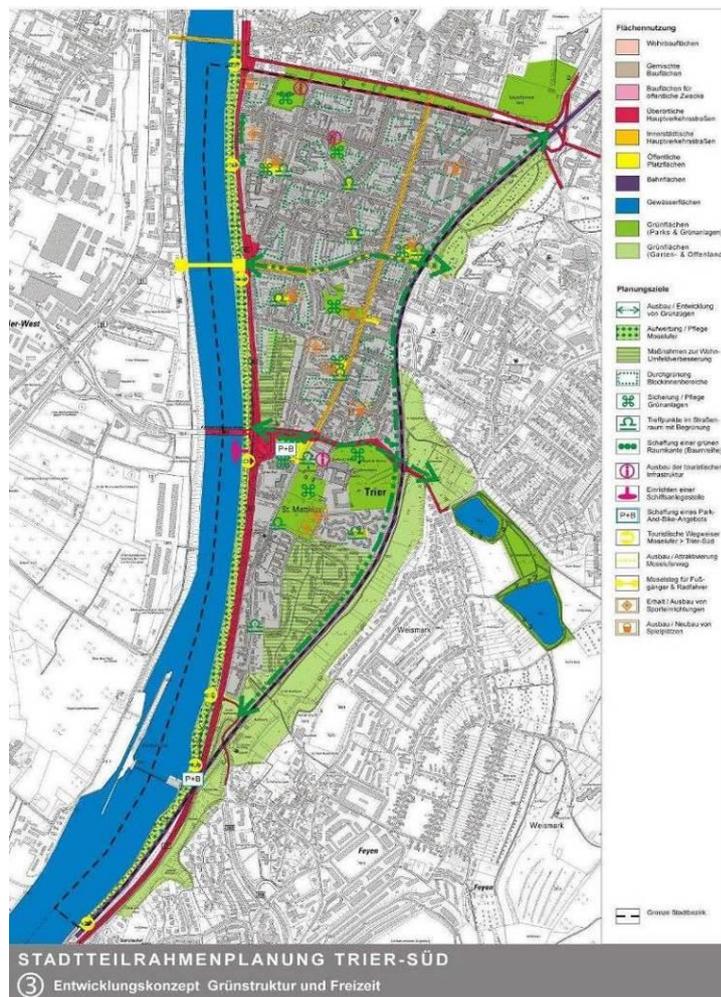
Stadtteilrahmenplan – Entwicklungskonzept Siedlungs- und Infrastruktur

⁵ STADT TRIER, STADTPLANUNGSAMT – Stadtteilrahmenplan Trier-Süd, Stand 2010.

Grünstruktur und Freizeit Bei Entwicklung weiterer Bauflächen an zentralen Stellen kleinere Grünanlagen als kommunikative Treffpunkte einplanen. Außerdem ist auf Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und verstärkte Durchgrünung im Privatgartenbereich zu achten.

Freiraumnutzungen:

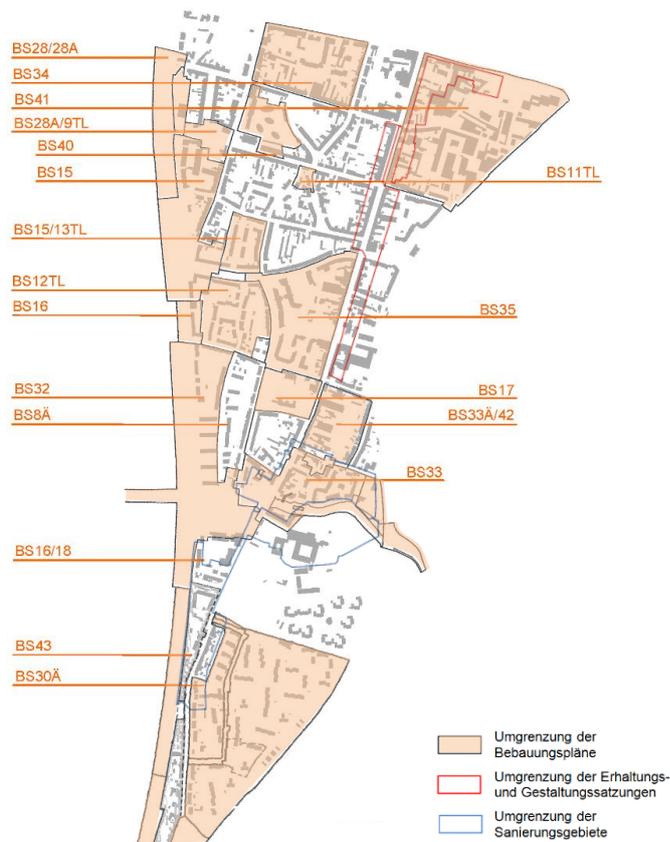
- Aufwertung bestehender und Schaffung neuer Grünanlagen
- Vernetzung von Freiraum und Grünflächen im Siedlungsbereich durch Grünzüge und "grüne Trittsteine"
- Begrünung bislang versiegelter Flächen



Stadteilrahmenplan – Entwicklungskonzept Grünstruktur und Freizeit

2.4.6 Verbindliche Bauleitplanung und Satzungen

Rechtskräftige B-Pläne Die verbindliche Bauleitplanung des Baugesetzbuches ist das Instrumentarium zur Steuerung der Bodennutzung in einer Gemeinde und hat damit die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in einer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Bebauungspläne im Stadtteil reichen bis in die 1950er Jahre zurück. Jüngere Pläne sind der BS41 „Zwischen Südallee und Löwenbrückener Straße“ und der BS42 „Matthiasstraße, Töpferstraße und Euchariusstraße“.



Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

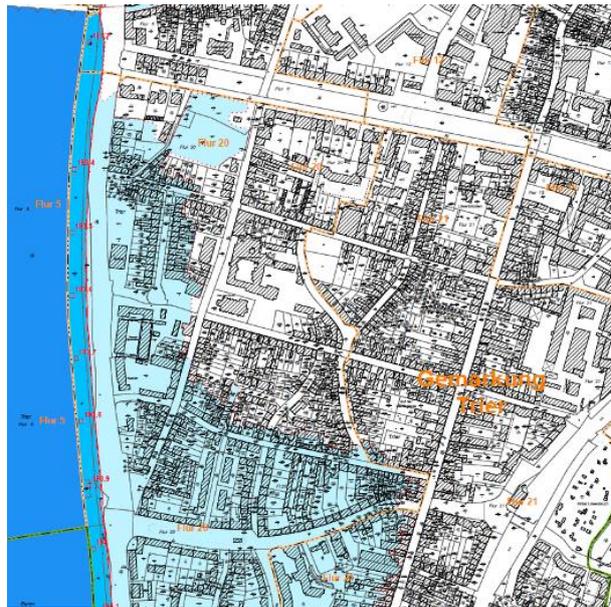
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden. Nach den Vorschriften der Erhaltungssatzung wird ein besonderer Genehmigungsvorbehalt vor dem Rückbau, der Änderung oder der Nutzungsänderung sowie der Errichtung baulicher Anlagen eingeführt. Die Gestaltungssatzung auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz definiert für bestimmte Teilgebiete Vorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen. Dies betrifft bauliche Veränderungen an Gebäuden z.B. Dachform, Fassadengestaltung, Materialien, Farbanstrich, Werbeanlagen und Grundstücken.

2.5 Überschwemmungsgebiet der Mosel

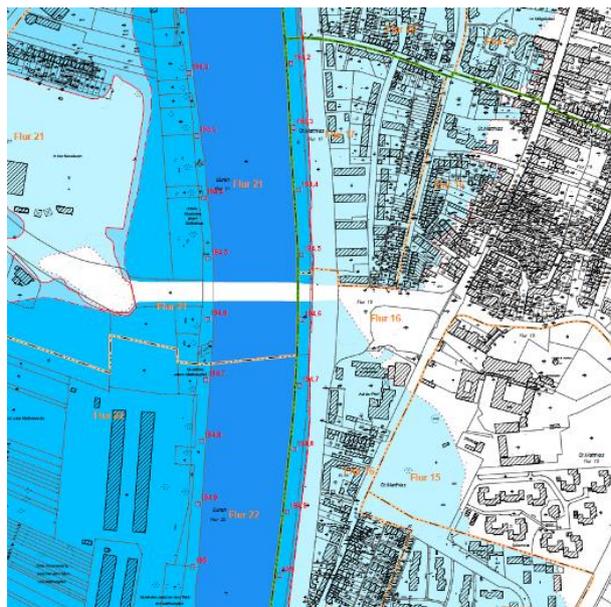
Hochwasserschutz Teile von Trier-Süd liegen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet gemäß §88 ff LWG der Mosel, Gewässer 1. Ordnung. Anforderungen an die Bebauung ergeben sich aus der Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Mosel und des Wasserhaushaltsgesetzes. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Hochwasserschutzes - Hochwasserrückhaltung und -abfluss - sind im Rahmen von Planungsverfahren nachzuweisen.

Überschwemmungsgebiet ⁶

-  Gewässerverlauf mit Kilometrierung
-  Abflussbereich (Streichlinie)
-  Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 88 ff LWG
-  überschwemmungsgefährdetes Gebiet
-  Gemarkungsgrenze
-  Flurgrenze



Überschwemmungsgebiet Mosel Blatt 92, Quelle SGD-Nord



Überschwemmungsgebiet Mosel Blatt 93, Quelle SGD-Nord

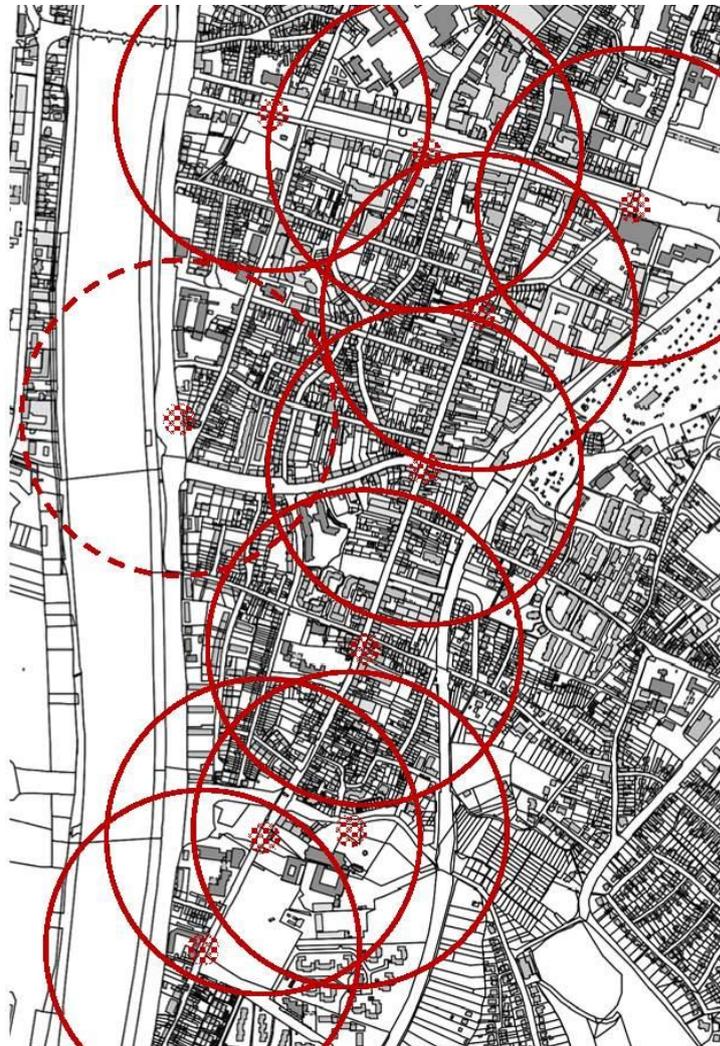
⁶ STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD – Überschwemmungsgebiet Mosel Blätter 92-93, Stand 2009.

2.6 Verkehr

2.6.1 Modal Split

In der Stadt Trier gliedert sich die Verkehrsmittelwahl (Modal Split) ⁷ in 20% Fußgänger, 9% Radfahrer, 16% Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und 55% Motorisierter Individualverkehr (MIV). Durch die attraktive Lage zur Innenstadt, dem guten ÖPNV-Haltestellennetz und dem Anschluss an das Bahnnetz durch den Südbahnhof nimmt der "Umweltverbund" (Fuß-, Radverkehr und ÖPNV) in Trier-Süd im Vergleich zur Gesamtstadt, bereits heute einen hohen Stellenwert ein: 34% Fußgänger, 13% Radfahrer, 13% ÖPNV und 40% Motorisierter Individualverkehr (MIV).

Bushaltestellennetz



Bushaltestellen Einzugsradius von 300 m, Quelle Stadt Trier

⁷ STADT TRIER – Haushaltsbefragung zum werktäglichen Verkehrsverhalten der Bevölkerung in Trier, Stand 2005.

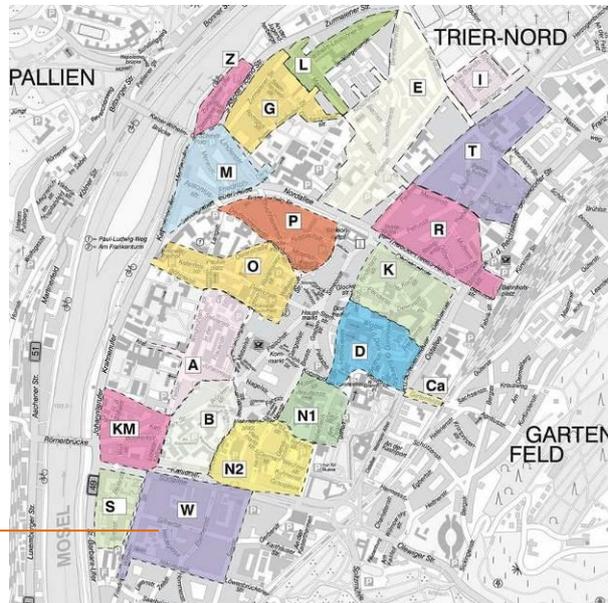
Dennoch ist das Verkehrsaufkommen im historisch gewachsenen Stadtteil Trier-Süd durch den Motorisierten Individualverkehr (MIV) bzw. Pkw-Verkehr stark belastet. Dies wird auch am hohen Verkehrsaufkommen in der Saarstraße mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 14.000 Kfz/24h deutlich. Die gründerzeitliche Stadtplanung des Stadtteils mit den klar gegliederten Blockstrukturen und Erschließungsräumen war im späten 19. Jahrhundert noch nicht ausgelegt für die heutigen Anforderungen eines hohen Motorisierungsgrades und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme für den bewegten und ruhenden Verkehr. Dies führt dazu das Abstellflächen in der Innenstadt begrenzt und wertvoll sind.

2.6.2 Park- und Stellplatzsituation

Die große Nachfrage nach Stellplätzen in Trier-Süd erzeugt einen hohen Parkdruck im Stadtteil. Um dem allgemeinen Stellplatzdruck und dem Parksuchverkehr in der Innenstadt entgegenzuwirken und den Anwohnern einen Vorrang einzuräumen werden seit 1993 von der Stadt Trier Bewohnerparkzonen eingerichtet. Diese ermöglichen den Anwohnern ein wohnortnahes Parken.

Bewohnerparkzonen

Bewohnerparkzonen in Trier-Süd



Bewohnerparkzonen in der Stadt Trier Stand 2013, Quelle Stadt Trier

In Trier-Süd sind aktuell zwei Bewohnerparkzonen mit Sonderparkplätzen für Anwohner ausgewiesen.

Bewohnerparkzone S: Spee-, Bäder- und Gilbertstraße ab Speestraße. Nutzung der Plätze mit Parkscheinautomaten:

Gilbertstraße von Friedrich-Wilhelm- bis Speestraße und der bewirtschaftete Parkplatz Speestraße.

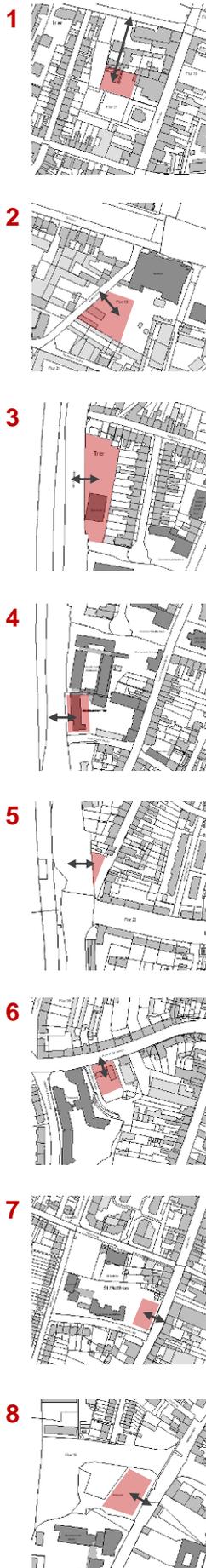
Bewohnerparkzone W: Nikolausstraße, Weidegasse, Eberhardstraße. Nutzung der Plätze mit Parkscheinautomaten: Friedrich-Wilhelm-Straße zwischen Saarbrücker-Straße und Südallee, Gilbertstraße zwischen Saar- und Friedrich-Wilhelm-Straße.

Weiterhin bestehen zahlreiche privat bewirtschaftete Park- und Stellplatzflächen in der Innenstadt, bevorzugt in Blockinnenbereichen. In Trier-Süd werden diese Stellflächen zum größten Teil an Innenstadtbewohner und Arbeitgeber im Umfeld vermietet.

**Erforderliche
Stellplatzkonzepte
im Rahmen der
Innenentwicklung**

Infolge der im Innenentwicklungskonzept vorgeschlagenen Nachverdichtungsoptionen wird ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehen und vorhandene Stellplatzflächen und Garagenutzungen in den Blockinnenbereichen könnten wegfallen. Daher ist es wichtig, frühzeitig eine auf das Umfeld abgestimmte Stellplatzlösung, als Teil der Projektkonkretisierung auf der B-Plan-Ebene auszuarbeiten und einen Ersatz für den Wegfall bestehender, nachweiserforderlicher Anwohnerstellplätze einzuplanen.

Hierfür müssen die öffentlich-rechtlichen Anforderungen mit den räumlichen Rahmenbedingungen in Einklang gebracht werden. Dabei ist jeder Investor zunächst verpflichtet, die gemäß Stellplatzrichtlinie (Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen) geforderten Stellplätze für sein Bauvorhaben nachzuweisen. Eine Deckung des Mehrbedarfes ist als Angebotsplanung innerhalb der einzelnen Bauvorhaben möglich. Darüber hinaus sind die Entwicklungen von privaten Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorstellbar. Auch das Fahrradparken soll innerhalb der Neuplanungen frühzeitig Berücksichtigung finden.



Folgende Standorte sind aus städtebaulicher Sicht für Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Stadtteil Trier-Süd denkbar:



Potenzielle städtebauliche Standorte für Quartiersstellplatzanlagen mit Einzugsradius von 200 m, Quelle Stadt Trier

Die Durchführungsmöglichkeit ist in nachgeordneten Verfahren noch zu überprüfen. Unter der Voraussetzung der Verabschiedung entsprechender Regelungen zu einer Stellplatzablösung ist auch denkbar, dass diese Gemeinschaftsanlagen über die Beiträge der Stellplatzablösung zu finanzieren wären.

3 QUALITÄTSMASSE NACHVERDICHTUNG

3.1 Parameter für die städtebauliche Innenentwicklung

Maß der baulichen Nutzung	Eine strukturelle Ableitung über die Analyse der vorhandenen städtebaulichen Bautypen und deren Dimension bildet den ersten wichtigen Schritt, um das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu ermitteln. Die geplante Gebäudekubatur muss sich in den städtebaulichen Kontext einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die als Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bezeichneten Werte der baulichen Dichte gelten gerade im Wohnungsbau als ein maßgebliches Kriterium für nachhaltige, ökonomische Planungen.
Art der baulichen Nutzung	Die Nutzungsart wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung detailliert dargestellt. Die Nutzungsmischung und soziale Durchmischung im Quartier sind dabei wichtige Kriterien für eine zukunftsfähige Urbanität, die allen Lebensmodellen und Altersgruppen der Gesellschaft einen langfristigen Lebensraum bietet.
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche nimmt Bezug auf die Eigenart der näheren Umgebung.
Gestaltung der Gebäude	Die Ausgestaltung des Gebäudekörpers mit der Materialisierung soll die Besonderheit des Ortes und den Bezug zum öffentlichen Raum widerspiegeln.
Anpassung der Geschosshöhen	In der Praxis wird deutlich, wie schwierig sich eine Abstimmung der Gebäudehöhen gestaltet, z.B. wenn verschiedene Dachformen wie Satteldach oder das Flachdach eines Staffelgeschosses aufeinandertreffen. Auch bei den großzügigen Geschosshöhen der historisierenden Gründerzeitbebauung muss eine gestalterische Übertragung auf die niedrigeren Höhen der neuen Bauten erfolgen. Hier ist die Regel „Anschluss an vorhandene Trauf- und Firsthöhen“ anzuwenden, wobei die Nebenbauzone (B) die Traufhöhe der Hauptbauzone (A) nicht überschreiten darf bzw. die Höhe der Blockinnenbebauung nicht die Traufhöhe der Gebäudekörper des Blockrandes.
Anpassung der Geschosshöhen bei Geländeversprüngen	Bei topografisch bewegten Grundstücken, wenn z.B. das Straßenniveau den Blockinnenbereich überragt, kann der Höhenunterschied ggf. durch ein Geschoss mehr aufgenommen werden. Dies ist erst durch eine Vermessung des Plangrundstückes und

der Detaillierung des Bebauungsvorschlages im Rahmen der konkreten Konzeptentwicklung abschließend zu klären.

Anpassung der Dachform Der Stadtteil Trier-Süd wird geprägt durch eine weitgehend homogene Satteldachlandschaft, dieses Charakteristikum soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Daher soll im Blockrandbereich das Satteldach erhalten bleiben. Im Blockinnenbereich können auch Pult- und Flachdächer realisiert werden, da die innere Bebauung durch die Anpassung an die Traufhöhe des Blockrandes eine Reduzierung erfährt und dies von einer flachen Dachlandschaft betont wird. Auch im westlichen Randbereich der des Stadtteils, entlang der Moseluferstraße, sind bereits zahlreiche Flachdächer vorhanden, daher sind auch entlang des St. Barbara-Ufer und des Pacelliufer flache Dächer stadtgestalterisch möglich.

Stellplätze Der Nachweis, der im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen privaten Stellplätze in Rheinland-Pfalz, errechnet sich nach der Stellplatzrichtlinie, den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen, in der aktuellen Fassung vom 24. Juli 2000. Die nachzuweisenden Stellplätze sind so in die Bestands-situation einzubinden, dass durch die Zu- und Abfahrt und die Nutzung der Stellflächen keine negativen Beeinträchtigungen des Umfeldes entstehen. Das bedeutet, dass der Stellplatznachweis ein wesentliches Kriterium für eine verträgliche Nachverdichtung darstellt. Dies kann über einen ebenerdigen Nachweis erfolgen, eingeschoben im EG, als Garagengeschoss, in einer Tiefgarage oder in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage. Dabei sind die Voraussetzung für Tiefgaragenplanungen mit Eingriffen ins Grabungsschutzgebiet, frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege abzuklären.

Bodenordnung Nicht jedes Grundstück ist nach Lage, Form und Größe von vornherein als Baugrundstück geeignet. Die Bodenordnung dient der Neuordnung von Grundstücksverhältnissen und schafft zweckmäßig gestaltete Grundstücke mit den dazugehörigen Straßen- und Grünflächen. Grundlage für die Neugestaltung ist in der Regel ein vom Stadtrat beschlossener Bebauungsplan. Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt dafür im Kapitel 4 (§§ 45-84) zwei gesetzlich geregelte Bodenordnungsverfahren zur Verfügung: Die Baulandumlegung und die Vereinfachte Umlegung. Der schnellste Weg die Eigentumsverhältnisse zu ordnen ist die freiwillige Umlegung.

Baulasten, Verträge & Vereinbarungen, Im Bebauungsplanverfahren müssen die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen abschließend geklärt werden. Dies betrifft

- Leitungstrassen** auch ggf. vorhandene privatrechtliche Verträge und Vereinbarungen zwischen Eigentümern und der Stadt Trier.
- Denkmalschutz** Die Möglichkeit von rückwärtigen Anbauten im Bereich von Einzeldenkmälern oder Denkmalzonen ist im Einzelfall denkmalpflegerisch zu beurteilen. Sie sind abhängig von der bauhistorischen Betrachtung des jeweiligen Objektes und der geplanten Gestaltung des gewünschten Anbaus. Bei Bau-maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern und Denkmalzonen ergeben sich u.U. gestalterische Vorgaben oder Einschränkungen aufgrund des Umgebungsschutzes. Diese sind abhängig vom jeweiligen Kulturdenkmal und vom Entwurf der neuen Bebauung.
- Archäologische Denkmalpflege** Der gesamte Stadtteil Trier-Süd wird erfasst vom Grabungsschutzgebiet „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“ (siehe Abbildung Seite 16). Im innerhalb der römischen Stadtmauern liegenden Teil von Trier-Süd befand sich Wohnbebauung und Gewerbeviertel (Töpferviertel), südlich davon schloss sich außerhalb der Stadtmauern ein antikes Gräberfeld an. Auch mittelalterliche Befunde der Siedlungen südlich des Stadtgebietes (Barbeln, Löwenbrücken, Mattheis) sind zu erwarten. Die angesprochenen Flächen bergen nach vorhandener Aktenlage zahlreiche archäologische Fundstellen. Im Falle einer Bebauung dieser Flächen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig, welche Auflagen zur archäologischen Begleitung, bzw. Voruntersuchungen enthält. Die entsprechende Genehmigung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt. Wahrscheinlich sind archäologische Untersuchungen vor Beginn der Baumaßnahme notwendig, hierfür müssen ausreichende Vorlaufzeiten eingeräumt werden. Gemäß § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) kann der Bauherr als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten archäologischer Nachforschung und Ausgrabung einschließlich der Dokumentation verpflichtet werden. In bestimmten Fällen können schwerwiegende Gründe des Denkmalschutzes gegen jegliche Bebauung sprechen. Die Beurteilung, welche archäologischen Untersuchungen notwendig sind, ist abhängig vom Standort und Planung.

3.2 Beispiele Bautypologien

Im Folgendem sollen durch die Darstellung ausgewählter Beispiele aus anderen Städten und Trier verschiedene Typologien einer Nachverdichtung exemplarisch aufgezeigt werden:

Typologie Stadthaus Bebauung Blockrand

2007 Köln
Schwalbengasse

LK Architekten

Wohnen und Arbeiten
1 Wohneinheit mit Büro
IV Vollgeschosse
+ Dachgeschoss

Informationsquelle
www.lkarchitekten.de
Bildquelle
Jens Willebrand



Typologie Stadthaus Bebauung Blockrand

2012 Trier
Weidegasse

Manfred Müller & Partner
Architekten

Wohnen
1 Wohneinheit
II Vollgeschosse
+ Staffelgeschoss

Informations- und Bildquelle
www.architekten-mmp.de



Typologie Stadthaus Bebauung Nebenbauzone

2002 Düsseldorf
Tannenstraße

Buddenberg Architekten

Wohnen
1 Wohneinheit
II Vollgeschosse
+ Staffelgeschoss

Informationsquelle
www.buddenberg-architekten.de

Bildquelle
Michael Reisch



Typologie Hofhaus Bebauung Blockinnenbereich

2005 Mainz
Prof.-Kunkel-Straße

Doss + Over Architekten

Wohnen
9 Wohneinheiten
II Vollgeschosse
+ geneigtes Dach
Tiefgaragenstellplätze im
Sockelgeschoss

Informationsquelle
www.over-architekten.de

Bildquelle
Jens Gerhold



Typologie Stadthaus Bebauung Blockinnenbereich

2008 Frankfurt
Scheffelhof

Rook Architekten

Wohnen
10 Wohneinheiten
II Vollgeschosse
+ Staffelgeschoss
20 Tiefgaragenstellplätze

Informationsquelle
www.rook-architekten.com
Bildquelle
Michael Bender



Typologie Stadthaus Bebauung Blockinnenbereich

2008 Berlin
Bernauer Straße

Iudloff + Iudloff Architekten

Wohnen
1 Wohneinheit
III Vollgeschosse

Informations- und Bildquelle
www.iudloffiudloff.de



Typologie Mehrfamilienhaus Bebauung Blockinnenbereich

2012 Würzburg
Brunostraße

Stefan Forster Architekten

Wohnen
104 Wohneinheiten
IV Vollgeschosse
65 Tiefgaragenstellplätze
20 oberirdische Stellplätze
Carsharing

Informationsquelle
www.stefan-forster-architekten.de
Bildquelle
Lisa Farkas



Gestaltung Wohnumfeld Blockinnenbereich

2006 Trier
Saarstraße

denzer & poensgen architektur

Wohnen
1 Wohneinheit
II Vollgeschosse
+ Dachgeschoss

Informations- und Bildquelle
www.denzer-poensgen.de



4 UNTERSUCHUNG DER NACHVERDICHTUNGSOPTIONEN

4.1 Methodik

Bestandsaufnahme

14 / 01 Friedrich-Wilhelm-Straße / Hohenzollernstraße – Bestandsaufnahme

Piktogramme



Infotabelle

Flurnummer	B-Plan 8519 / 137L
Zufahrt/Anschluss	Abschleppanlage/Chp-48TV
Maß der baulichen Nutzung	MiB-GRZ 0.3 / MiB-GRZ 0.5
Größe des Blocks	22.127 m² (ohne öffentliche Erschließung)
Besetzte Fläche	Hauptgebäude 7.122 m² / Nebengebäude 1.643 m²
Geschossfläche	Hauptgebäude 19.430 m²
Eigentumsstruktur	Staat/Trier-Stadt
Innenhofbebauung	Haupt- und Nebengebäude, Garagentor ca. 40 Stellplätze
Freizeitanlagen	Private Gärten
Denkmalstatus	Gründergeschossgelände
Blocke/Innenstruktur im Umfeld	100/2 St. Barbara Krankenhaus, Grundschule Barbara ca. 150 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Coblennerhof ca. 300 m, S-Bahnhof ca. 400 m

Lage in der Stadt Einordnung in den innerstädtischen Kontext

Baustruktur Haupt- und Nebengebäude mit Geschosszahlen und Parzellenstruktur

Eigentum Parzellenstruktur mit farblicher Unterscheidung der Eigentümer, städtisches Eigentum in gelb dargestellt

Nutzung Nutzungsart angelehnt an die Farben der Planzeichenverordnung:

- Wohnen in rot-orange
- Mischnutzung in braun
- öffentliche Einrichtungen in magenta

Verkehr Darstellung der vorhandenen Erschließung:

- öffentliche Trassen im gelben Farbton, öffentliche Fußwege gelbe Punktlinie, Einbahnstraßen sind durch Richtungspfeile markiert
- Bahntrasse wird als schwarze gestrichelte Linie dargestellt
- schwarze Pfeilspitzen zeigen die Lage der Gebäudeerschließung; Blockaußenbereich oder Blockinnenbereich

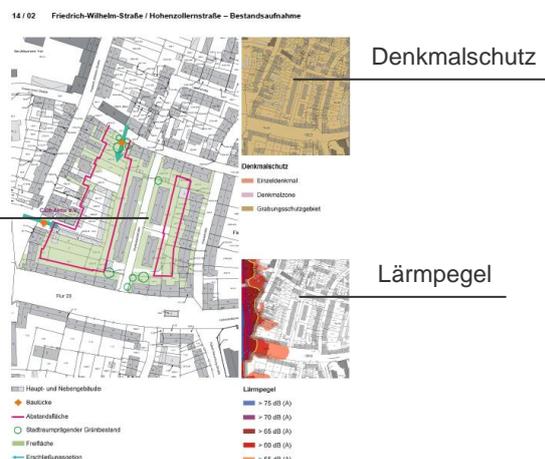
Freiraum Darstellung der Bau- und Freiraumstruktur:

- Gebäude in grau
- versiegelte Flächen in weiß
- Freiflächen in grün
- Baumbestand als dunkelgrüne Kreise

Planrecht	Vorhandene Bebauungspläne mit Bezeichnung, Gestaltungssatzungen, Erhaltungssatzungen oder Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
Art der baulichen Nutzung	Vorhandene Nutzungskategorien angelehnt an die Darstellung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Sondernutzungen im Blockbereich
Maß der baulichen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Grundflächenzahl (GRZ), Berechnung anhand der bebauten Fläche der Hauptgebäude in ca. m² - Geschossflächenzahl (GFZ), Berechnung anhand der Geschossfläche der Vollgeschosse ohne Dachräume bzw. Staffelgeschosse in ca. m²
Größe des Blocks	Größe des gesamten Blockbereichs in ca. m ²
Bebaute Fläche	Größe der bebauten Fläche Haupt- und Nebengebäude in ca. m ²
Geschossfläche	Größe Geschossfläche ermittelt nach Geschosszahlen in ca. m ² , ohne Dachräume und Staffelgeschosse
Eigentumsstruktur	Eigentümerkategorien: Land Rheinland-Pfalz, Stadt Trier, Privat
Innenhofbebauung	Typologien und Nutzungsarten der Innenhofbebauung
Freiflächen	Baustruktur und Freiflächennutzung im Innenbereich
Denkmalschutz	Verzeichnete Denkmale im Blockbereich
Soziale Infrastruktur im Umfeld	KiGa, KiTa, Grundschule mit Angabe der Distanz in ca. m, gemessen an Blockaußenkante über bestehende Wegebeziehung
ÖPNV-Anbindung	Bus- und Bahnhaltstellen im Umfeld

Bestandsanalyse

Vorhandene Bau- und Grünstruktur



Vorhandene Bau- und Grünstruktur

- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücken
- Abgrenzung bebauter Raum, Haupt- und Nebengebäude orientiert an den erforderlichen Abstandsflächen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- stadträumlich bedeutender Baumbestand
- vorhandene Freiflächen
- Erschließungsoption

Denkmalschutz

Vorhandene Denkmalschutzkategorien

Lärmpegel

Vorhandene Lärmbelastung nach Lärmkartierung 2013 (Lday)

Fotodokumentation

Luftbild mit Fotostandorten

14 / 03 Friedrich-Wilhelm-Straße / Hohenzollernstraße – Bestandsaufnahme



Fotoverzeichnis

Luftbild

Luftbild mit Fotostandorten

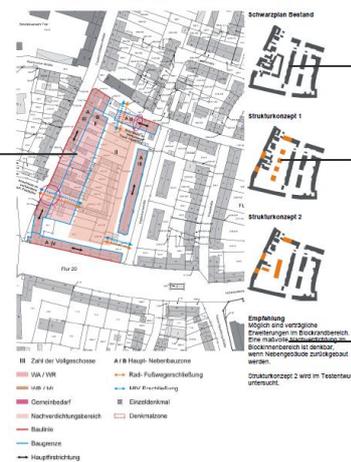
Fotoverzeichnis

Fotos mit Standortziffer

Blockkonzept im Maßstab 1:2000

Blockkonzept

14 / 04 Friedrich-Wilhelm-Straße / Hohenzollernstraße – Blockkonzept – M 1:2000



Schwarzplan Bestand

Strukturkonzept

Empfehlung

- Art und Maß der Bebauung
- Nachverdichtungsbereich
- Baulinie und Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Haupt- und Nebenbauzone

- Fußwegerschließung
- MIV Erschließung (Motorisierter Individualverkehr)
- Denkmalschutz

Schwarzplan Bestand Ist-Situation Haupt- und Nebengebäude
Maßstab 1:5000

Strukturkonzept Ist-Situation Haupt- und Nebengebäude in Schwarz mit möglicher Nachverdichtungsoption, dargestellt als abstrakte Gebäudetypologie im unverbindlichen Testentwurf in orange

Empfehlung Entwicklungsempfehlung für den Blockbereich

Testentwurf im Maßstab 1:1000 Beispielhafte Überprüfung der Entwicklungsempfehlung



Testentwurf

- 14 / 06 Friedrich-Wilhelm-Straße / Hohenzollernstraße - Testentwurf 1
1. Ausbildung der Raumkante über eine Blockrandnachverdichtung mit Wohnbebauung
 2. Rückbau der untergenutzten Nebengebäude und Garagen
 3. Nachverdichtung mit Wohnbebauung
 4. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung; Stellplatzflächen in Tiefgarage und gestalterische Einbindung der Zu- und Abfahrt
 5. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

Ziele

Schwarzplan mit Rückbau



Maß der baulichen Nutzung

Realisierungsstufen



Stellplätze

Maß der baulichen Nutzung Haupt-GRZ 0,4 / Haupt-GRZ 0,4

Realisierungsstufen und GF

Stellplätze Wohnen GF 3.270 m² / 100 m² = 33 WE

- Erdgeschoss Wohnen	ca. 41 STP
- Ist-Bestandstellplätze	ca. 40 STP
- Gesamt	ca. 81 STP
- Vorschlag ebenerdig	ca. 5 STP
- Vorschlag mit TG	ca. 50 STP
- Gesamt	ca. 55 STP

- Reduzierung von 26 STP

Planverfahren Blockrandbebauung mit 5-34 BauGB realisierbar, Innenbereich Änderung B-Plan BSt5 mit Bodenordnung erforderlich

Planverfahren

Voraussetzungen Werden nur dargestellt bei möglichen Nutzungsänderungen von Grundstücken z.B. dem Feuerwehrgelände in Trier-Süd

Ziele Darstellung der Entwicklungsschritte

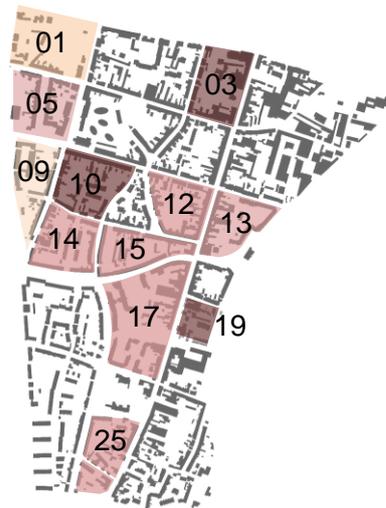
Schwarzplan Schwarzplan Testentwurf mit Baustruktur und Rückbau

- Maß der baulichen Nutzung** Hauptgebäude-Grundflächenzahl (GRZ) und Hauptgebäude-Geschossflächenzahl (GFZ)
- Realisierungsstufen und GF (Geschossfläche aller Vollgeschosse ohne Dachräume bzw. Staffelgeschosse)**
- Kurzfristig: Erschließung vorhanden, verschiedene Parzellen in einem Eigentum, kein Planrecht erforderlich
 - Langfristig: Keine direkte Erschließung vorhanden, verschiedene Eigentümer, Abriss von Haupt- und Nebengebäuden, Planrecht erforderlich
- Stellplatznachweis**
- Beispielhafte Rechnung: Erforderlich / Vorschlag
 - $GF / 100 \text{ m}^2 = 1 \text{ Wohneinheit (WE)}$
 - 1,25 Stellplatz pro Wohneinheit (WE)
- Planverfahren**
- Regelbar nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile
 - Bebauungsplan erforderlich
 - Bodenordnung erforderlich

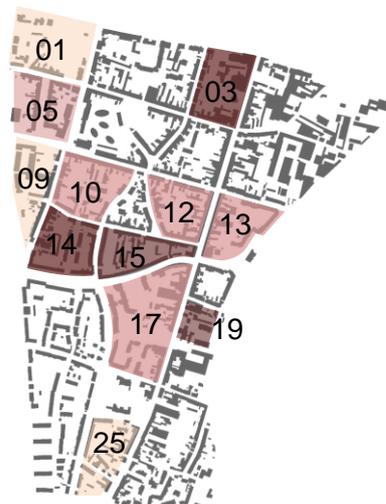
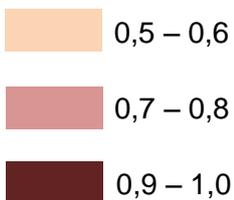
4.2 Übersichtskarte: Maß der baulichen Nutzung⁸

Nr.	Straßenbezeichnung westlich / südlich	GRZ	GFZ
01	St. Barbara-Ufer / Gilbertstraße	0,2	0,6
03	Eberhardstraße / Gilbertstraße	0,4	1,0
05	St. Barbara-Ufer / Speestraße	0,3	0,8
09	St. Barbara-Ufer / Saarbrücker-Straße	0,2	0,5
10	Friedrich-Wilhelm-Straße / Saarbrücker-Straße	0,4	0,7
12	Hommerstraße / Saarbrücker-Straße	0,3	0,7
13	Saarstraße / Hohenzollernstraße	0,3	0,8
14	Friedrich-Wilhelm-Straße / Hohenzollernstraße	0,3	0,9
15	Krausstraße / Hohenzollernstraße	0,3	0,9
17	Hubert-Neuerburg-Straße / Töpferstraße	0,3	0,8
19	Saarstraße / Hawstraße	0,4	1,0
25	Im Nonnenfeld / Rodestraße	0,3	0,6

Haupt-Grundflächenzahl (GRZ)

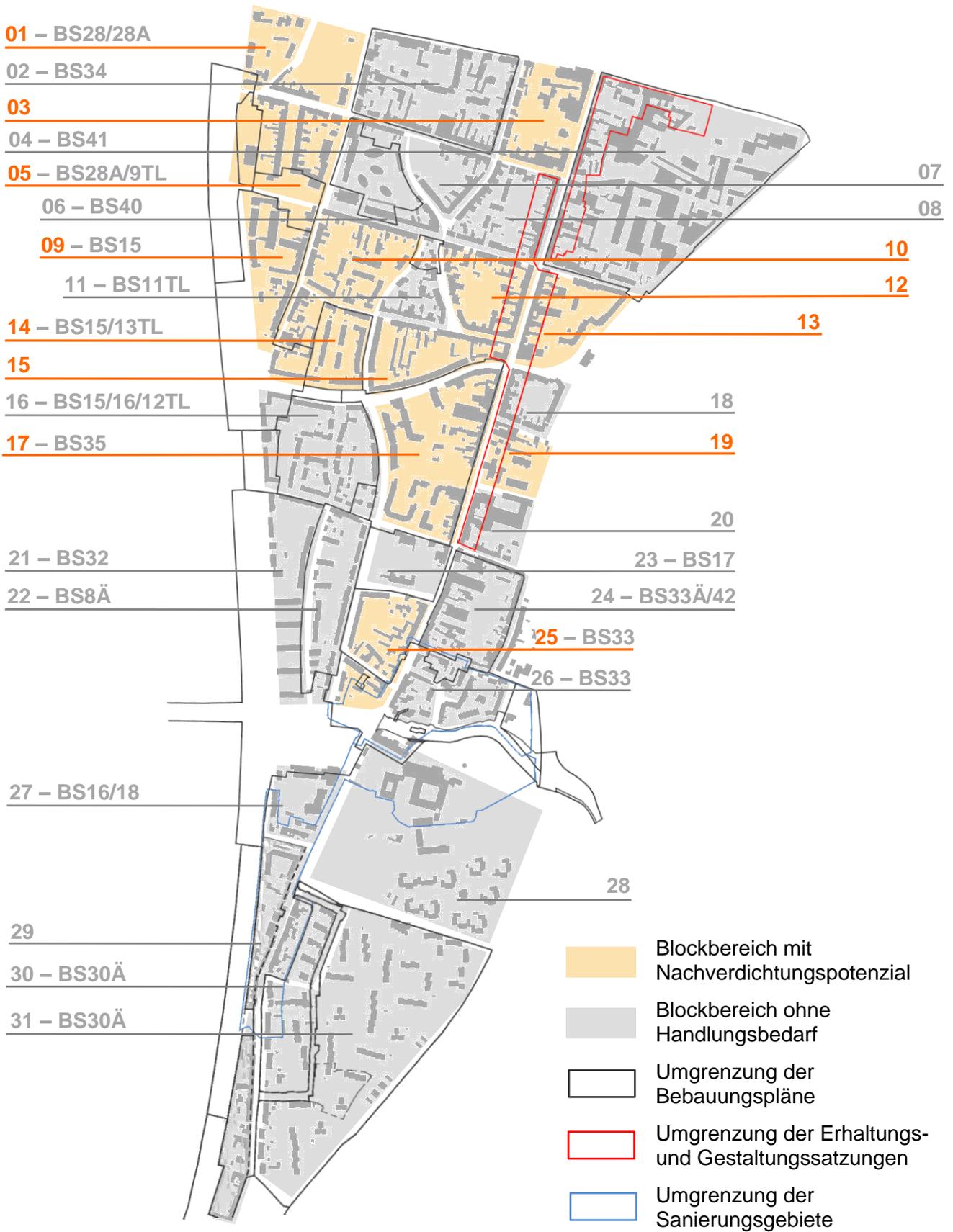


Geschossflächenzahl (GFZ)



⁸ GRZ und GFZ ohne Dachräume bzw. Staffelgeschosse.

4.3 Übersichtskarte: Analyisierte Blockbereiche



Blockbereiche mit Nachnutzungspotenzial:

Im Innenentwicklungskonzept werden zunächst die unbeplanten Blockbereiche untersucht, in deren Umgriff noch keine rechtsverbindliche Bauleitpläne vorliegen. Im zweiten Schritt werden die Stadtteilbereiche betrachtet, die nur teilweise von Bebauungsplänen erfasst werden oder in deren Umfeld verstärkt Anfragen nach baulichen Nutzungsänderungen gestellt werden.

Blockbereiche ohne Handlungsbedarf:

Bestehende Entwicklungsräume in den Blockrandbereichen können mit den allgemein gültigen Parametern des § 34 BauGB geregelt werden. Auch die Blockinnenbereiche, die bereits eine hohe Verdichtung aufweisen, werden im Rahmen dieser Untersuchung nicht näher betrachtet. Gesondert zu betrachten sind die großen zusammenhängenden Siedlungsflächen südlich der Aulstraße mit dem Bering der Abtei St. Matthias, dem Schammatdorf, der Schammatgroßsiedlung und den dichten Baustrukturen in Medard heben sich deutlich von den Blockstrukturen im Norden ab. Hier kann auf Veranlassung der Eigentümer ein gesondertes Nachverdichtungskonzept erstellt werden.

Im Ergebnis wurde für folgende Blöcke aktuell kein Handlungsbedarf bzw. Entwicklungspotenzial für eine Innenentwicklung festgestellt:

- 02 – BS34, Planungsrecht vorhanden, Nachverdichtung erfolgt
- 04 – BS41, Planungsrecht vorhanden, Innenentwicklung vorbereitet
- 06 – BS40, Planungsrecht vorhanden, Nachverdichtung erfolgt
- 07 – Teilbereich alter Jüdischer Friedhof, dichte Bebauung
- 08 – Nachverdichtung erfolgt
- 11 – Dichte Bebauung
- 16 – BS15/16/12TL, Planungsrecht vorhanden, dichte Bebauung
- 18 – Dichte Bebauung
- 20 – Dichte Bebauung
- 21 – BS32, Planungsrecht vorhanden, dichte Bebauung
- 22 – BS8Ä, Planungsrecht vorhanden, dichte Bebauung
- 23 – Schule St. Matthias
- 24 – BS42, Planungsrecht vorhanden, Innenentwicklung vorbereitet
- 26 – BS33, Planungsrecht vorhanden, Sanierungsgebiet
- 27 – Sonderschule Medard, dichte Bebauung
- 28 – Schammatdorf
- 29 – Siedlungsrandbereich, Sanierungsgebiet
- 30 – Planungsrecht vorhanden, Sanierungsgebiet
- 31 – BS30Ä, Schammatsiedlung, gbt - Wohnungsbau und Treuhand AG