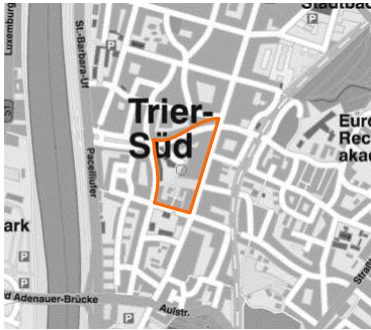
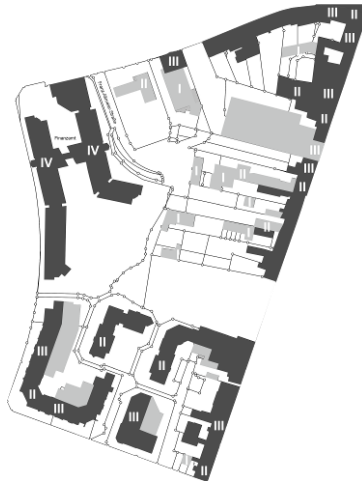


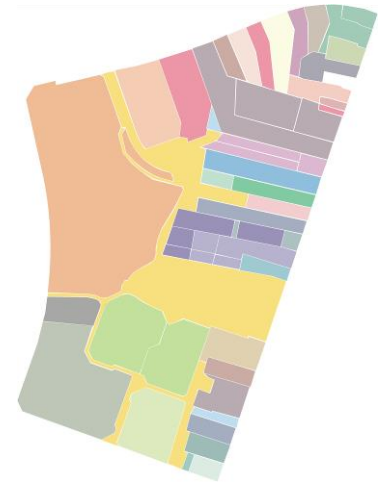
17 / 01 Hubert-Neuerburg-Straße / Töpferstraße – Bestandsaufnahme



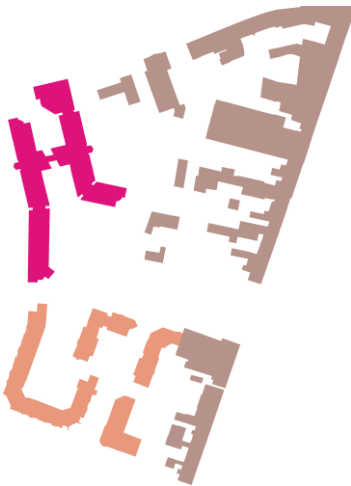
Lage in der Stadt



Baustruktur



Eigentum



Nutzung



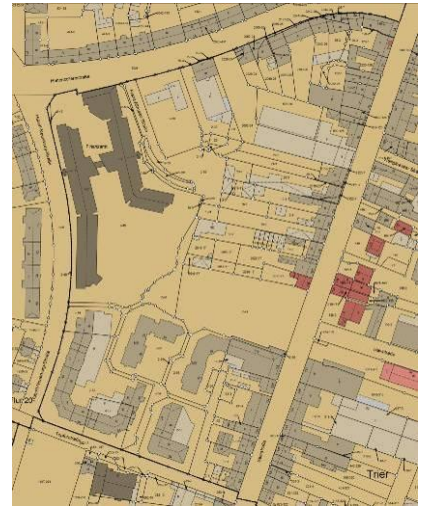
Erschließung



Freiraum

Planrecht	B-Plan BS35
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet Finanzamt
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,3 / Haupt-GFZ 0,8
Größe des Blocks	46.192 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 12.584 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 4.505 m <sup>2</sup> mit TG
Geschossfläche	Hauptgebäude 35.805 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Land RLP, Stadt Trier, Privat
Innenhofbebauung	Haupt- und Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	Öffentlicher Park, private Gärten
Denkmalschutz	Einzeldenkmal, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur im Umfeld	KiTa St. Matthias und Grundschule am Block
ÖPNV-Anbindung	Südbahnhof, Töpferstraße am Block, Südbahnhof ca.130 m

17 / 02 Hubert-Neuerburg-Straße / Töpferstraße – Bestandsaufnahme



Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet

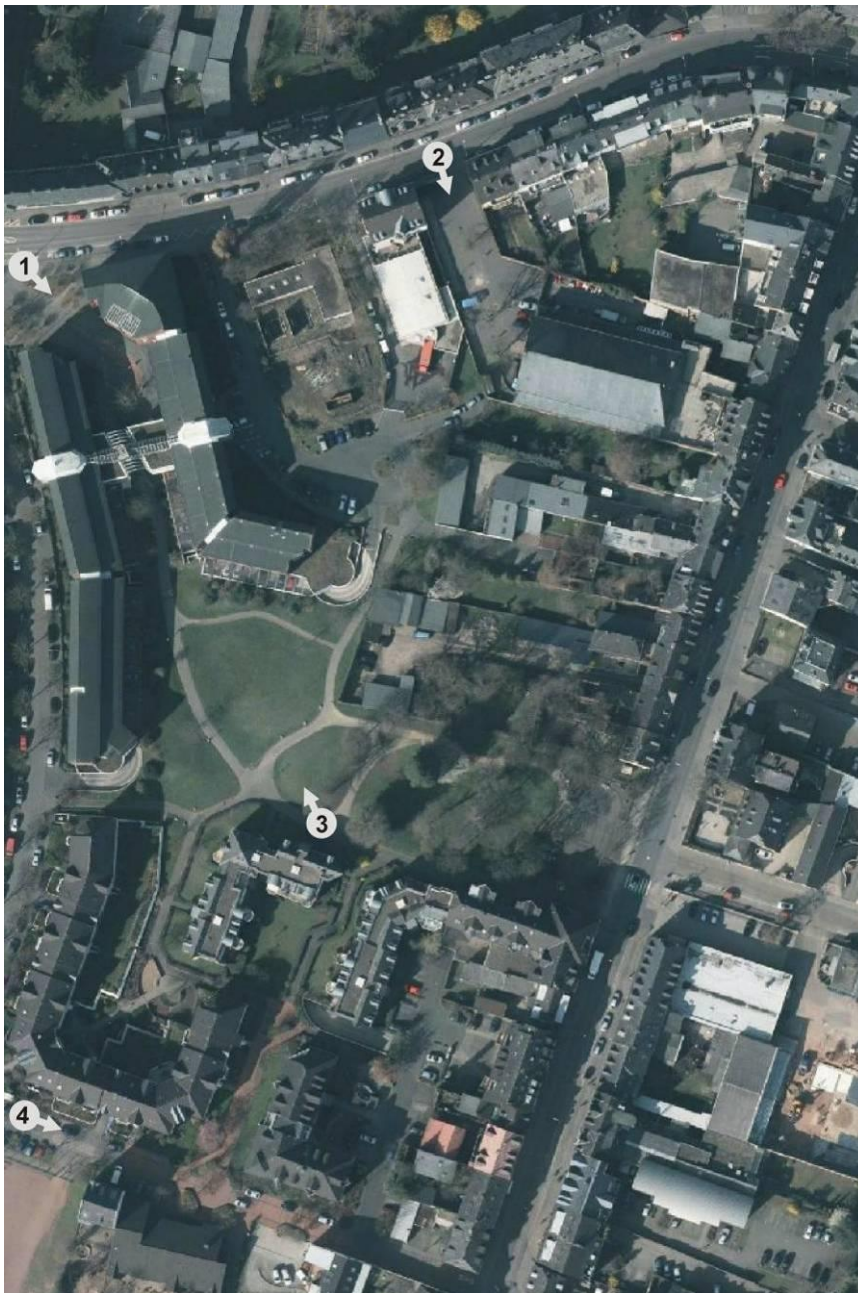


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Abstandsfläche
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

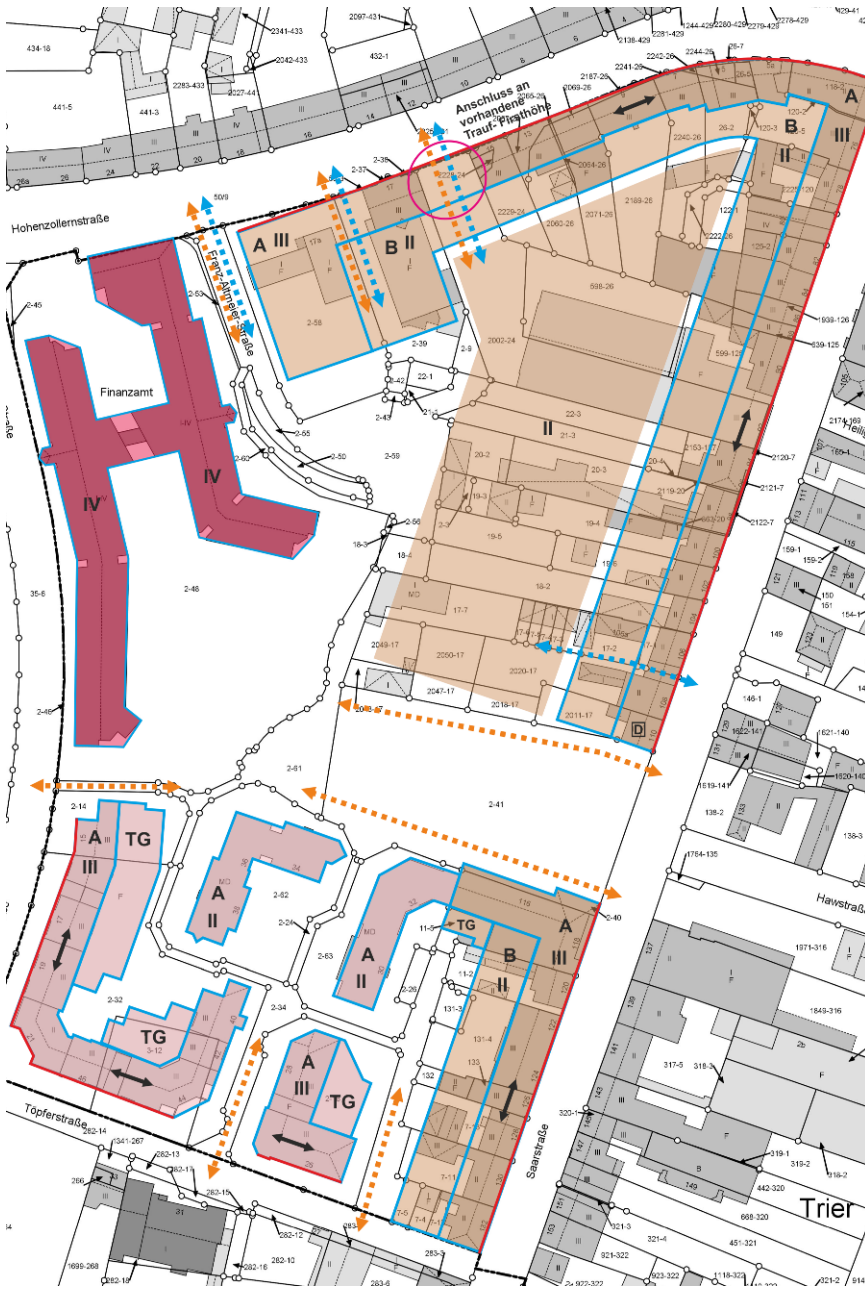
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

17 / 03 Hubert-Neuerburg-Straße / Töpferstraße – Bestandsaufnahme



← 1 Fotostandorte

17 / 04 Hubert-Neuerburg-Straße / Töpferstraße – Blockkonzept – M 1:2000



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



- III Zahl der Vollgeschosse
- WA / WR
- WB / MI
- Öffentliche Gebäude
- Nachverdichtungsbereich
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- A / B Haupt- Nebenbauzone
- Rad- Fußwegerschließung
- MIV Erschließung
- Einzeldenkmal
- Denkmalzone

**Empfehlung**

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich. Eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinnenbereich ist denkbar, wenn Nebengebäude zurückgebaut werden. Weitere Voraussetzung ist die gestalterische Einbindung der erforderlichen Stellplätze. Strukturkonzept 1 wird im Testentwurf untersucht.

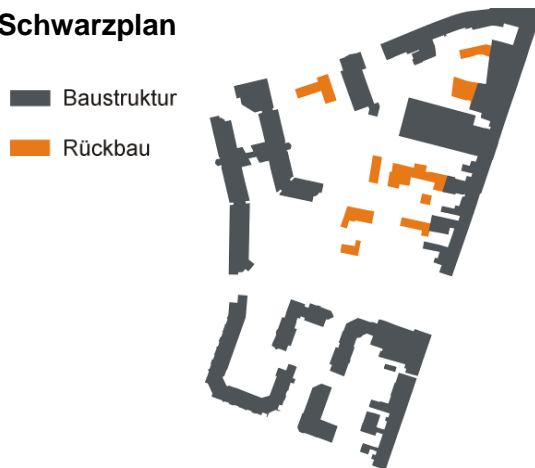
17 / 05 Hubert-Neuerburg-Straße / Töpferstraße – Testentwurf 1 – M 1:1000



**17 / 06 Hubert-Neuerburg-Straße / Töpferstraße – Testentwurf 1**

- Ziele**
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

**Schwarzplan**



**Maß der baulichen Nutzung** Haupt-GRZ 0,3 / Haupt-GFZ 0,9

**Realisierungsstufen und GF**



**Stellplätze** Wohnen GF 3.800 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 38 WE

- Erforderlich Wohnen	ca. 48 STP
-----	
- Vorschlag ebenerdig	ca. 6 STP
- Vorschlag TG	ca. 53 STP
- Gesamt	ca. 59 STP

**Planverfahren** Blockrandbebauung mit § 34 BauGB realisierbar, Innenbereich Änderung B-Plan BS 35 mit Bodenordnung erforderlich

19 / 01 Saarstraße / Hawstraße – Bestandsaufnahme



Lage in der Stadt



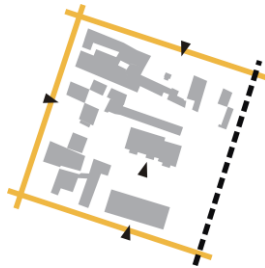
Baustruktur



Eigentum



Nutzung



Erschließung



Freiraum

Planrecht	Gestaltungssatzung Saarstraße, Kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,4 / Haupt-GFZ 1,0
Größe des Blocks	9.400 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 3.745 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 646 m <sup>2</sup> mit TG
Geschossfläche	Hauptgebäude 9.128 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, Private Eigentümer
Innenhofbebauung	Haupt- und Nebengebäude, Garagen, Tiefgarage
Freiflächen	private Gärten, Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur im Umfeld	KiTa St. Matthias und Grundschule ca.190 m
ÖPNV-Anbindung	Südbahnhof, Töpferstraße am Block, Südbahnhof ca.150 m

19 / 02 Saarstraße / Hawstraße – Bestandsaufnahme



Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet



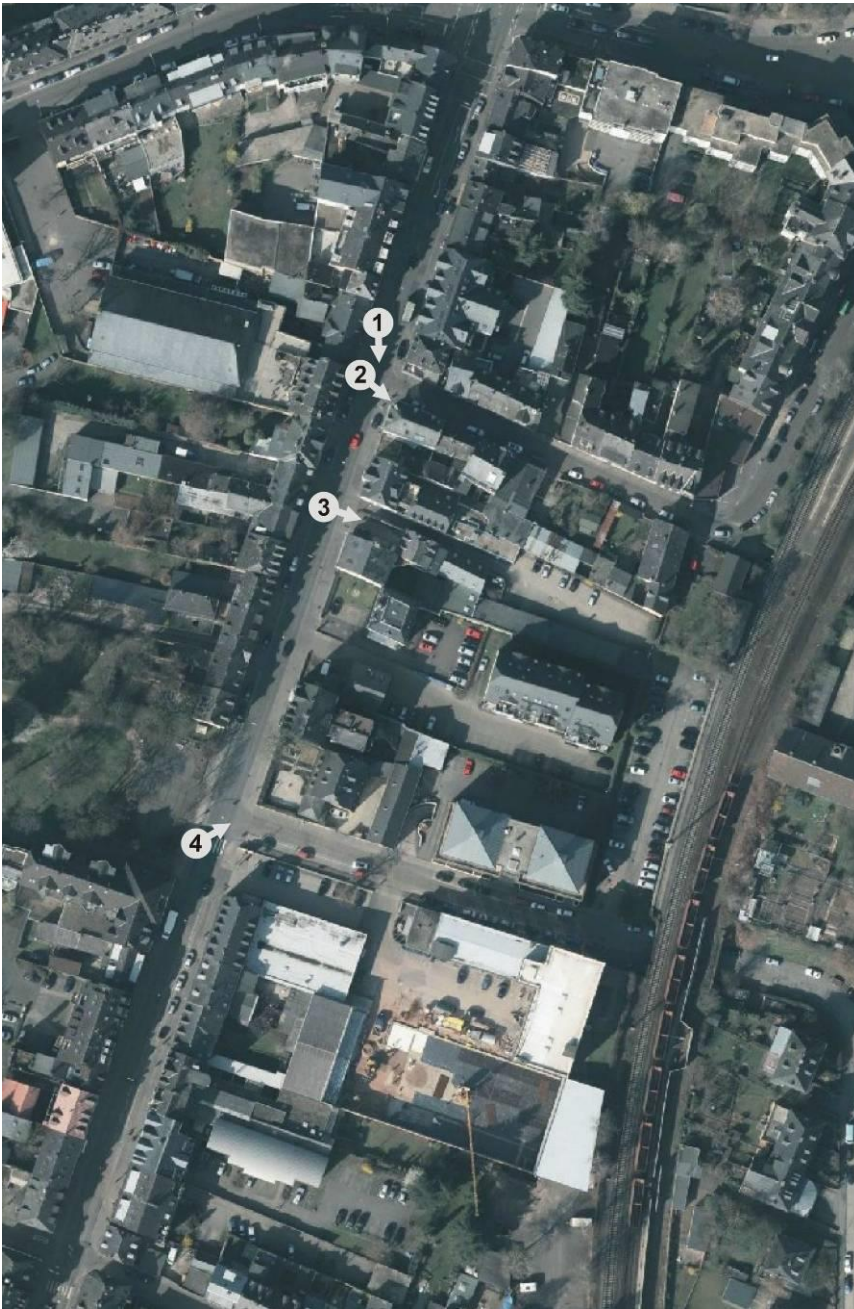
- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Abstandsfläche
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

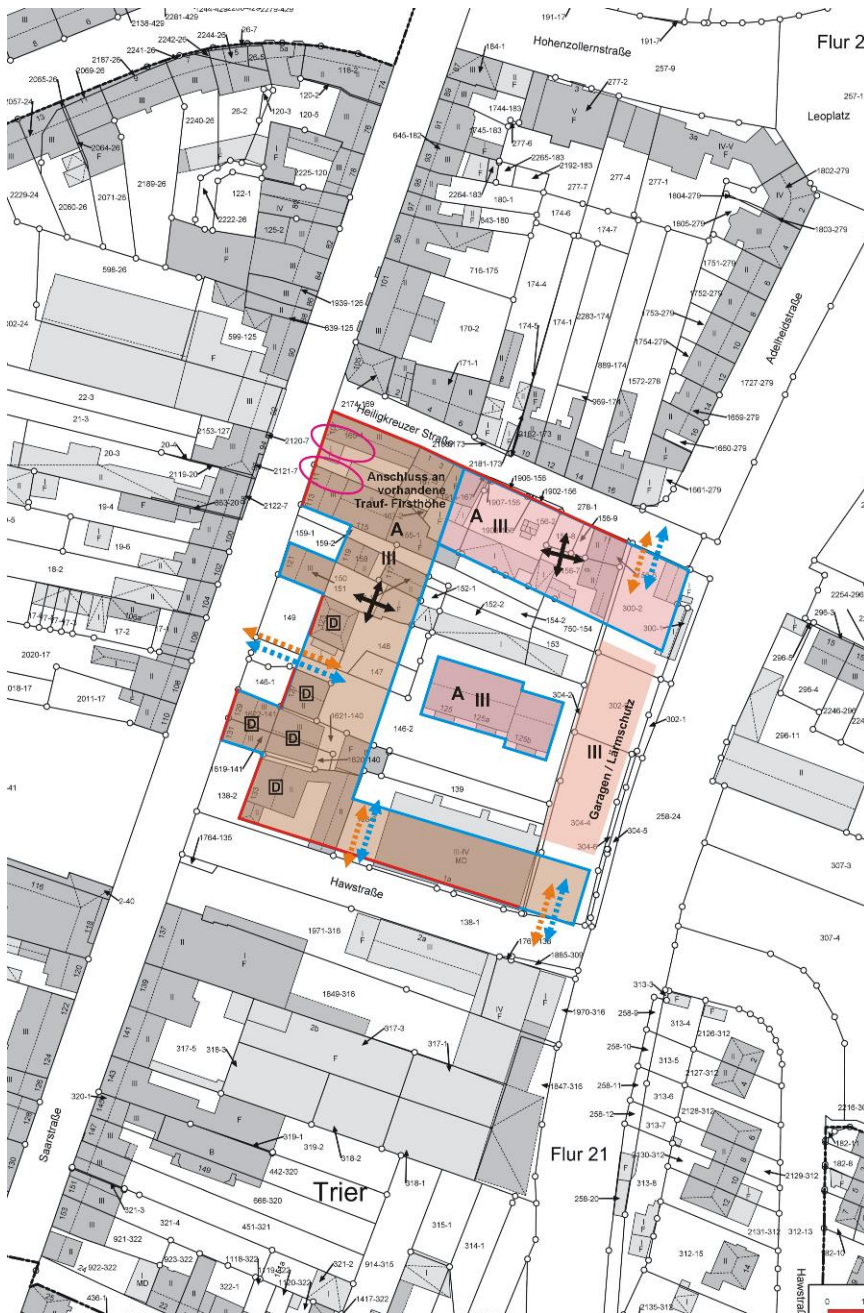


19 / 03 Saarstraße / Hawstraße – Bestandsaufnahme



← 1 Fotostandorte

19 / 04 Saarstraße / Hawstraße – Blockkonzept – M 1:2000



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept



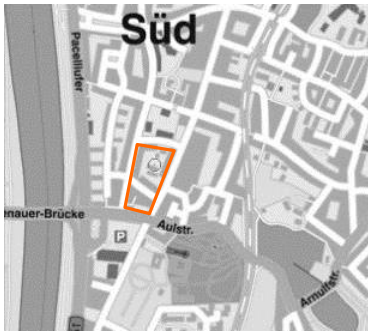
**Empfehlung**

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich. Von einer baulichen Nachverdichtung im Blockinnenbereich sollte aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung abgesehen werden. Im Vordergrund steht die Reparatur der städtebaulichen Grundfigur durch eine Blockrand-schließung.

Da keine geeigneten Nachverdichtungsoptionen im Blockinnenbereich vorhanden sind, werden keine Testentwürfe dargestellt.

- III Zahl der Vollgeschosse
- A / B Haupt- Nebenbauzone
- WA / WR
- WB / MI
- Öffentliche Gebäude
- Nachverdichtungsbereich
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Rad- Fußwegerschließung
- MIV Erschließung
- Einzeldenkmal
- Denkmalzone

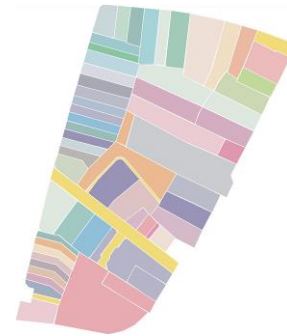
**25 / 01 Im Nonnenfeld / Rodestraße – Bestandsaufnahme**



**Lage in der Stadt**



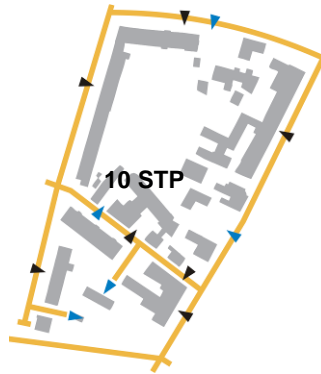
**Baustruktur**



**Eigentum**



**Nutzung**



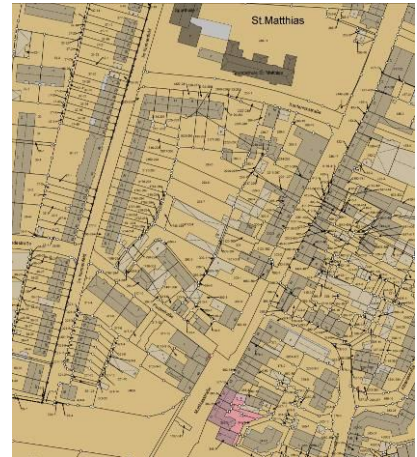
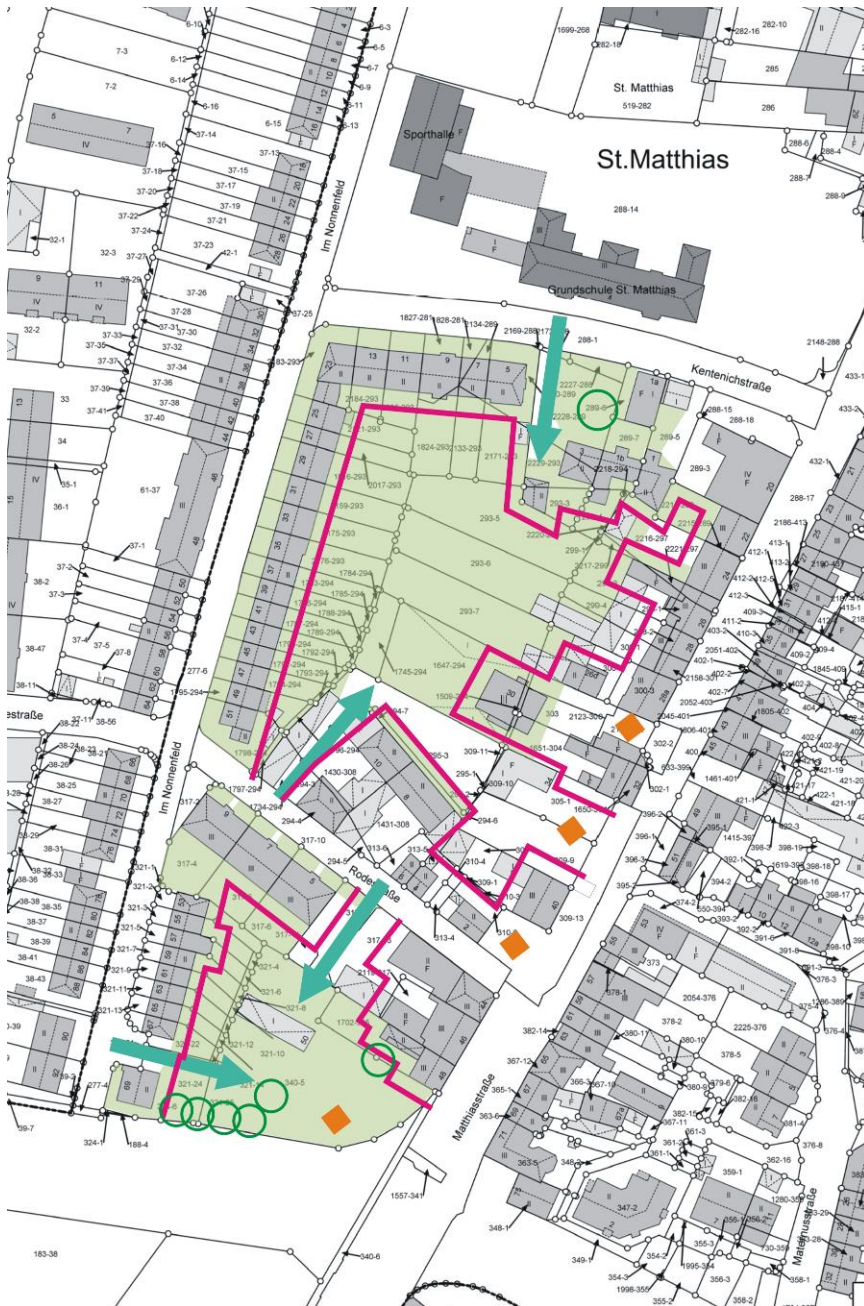
**Erschließung**



**Freiraum**

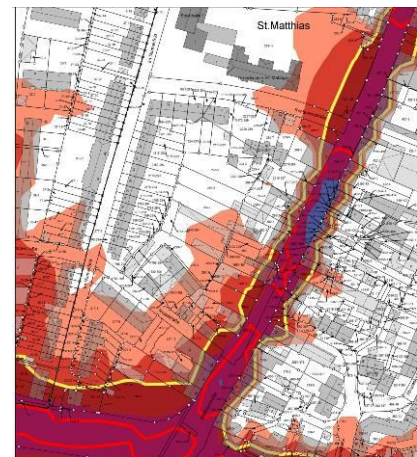
Planrecht	B-Plan BS33, BS33.1
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,3 / Haupt-GFZ 0,6
Größe des Blocks	22.537 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 5.971 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 1.212 m <sup>2</sup>
Geschossflächen	Hauptgebäude 13.322 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, Privat
Innenhofbebauung	Haupt- und Nebengebäude, Garagenhof ca. 10 Stellplätze
Freiflächen	private Gärten
Denkmalschutz	Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur im Umfeld	KiTa St. Matthias und Grundschule am Block
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Töpferstraße ca.115 m, St. Matthias am Block, St. Matthias / Aulstraße ca.110 m, Südbahnhof ca. 600 m

25 / 02 Im Nonnenfeld / Rodestraße – Bestandsaufnahme



Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet

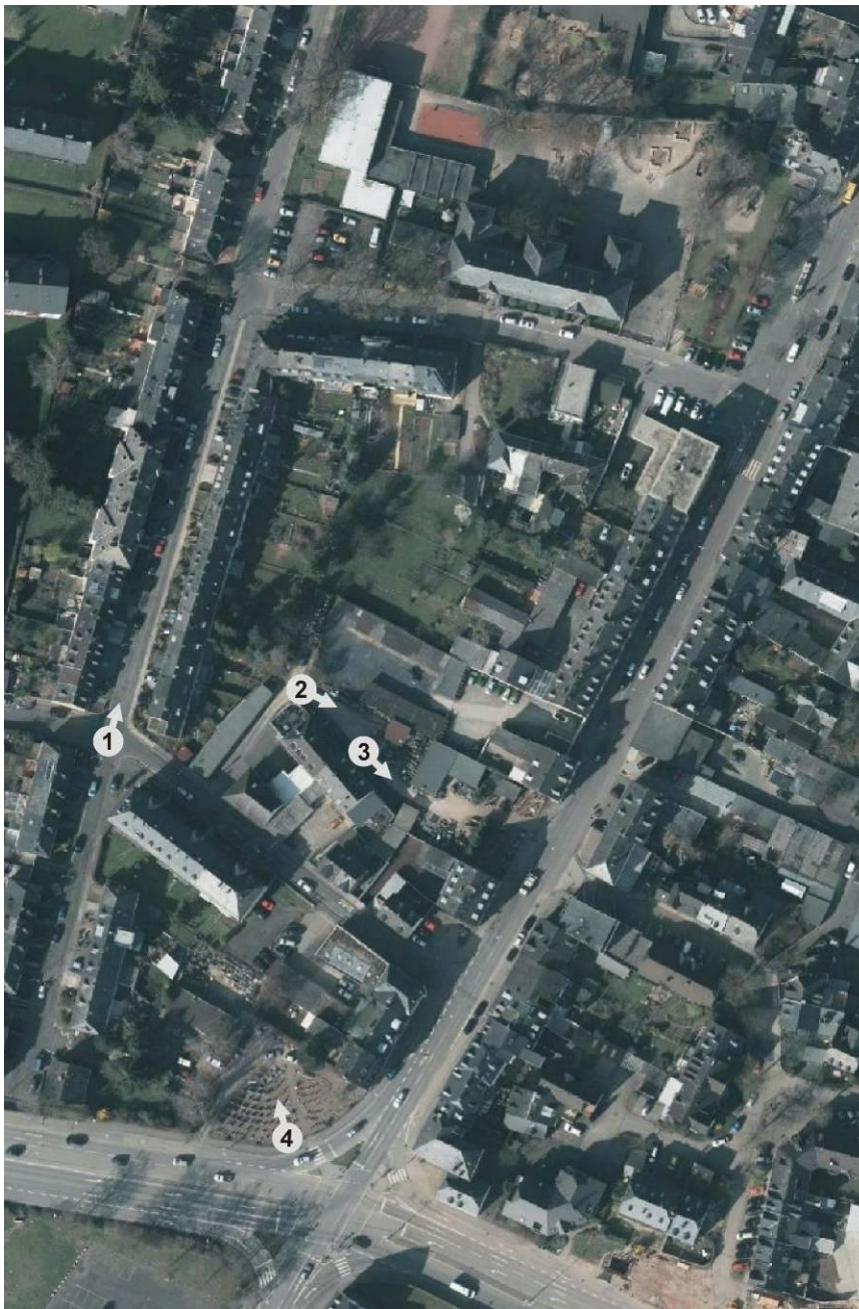


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Abstandsfläche
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

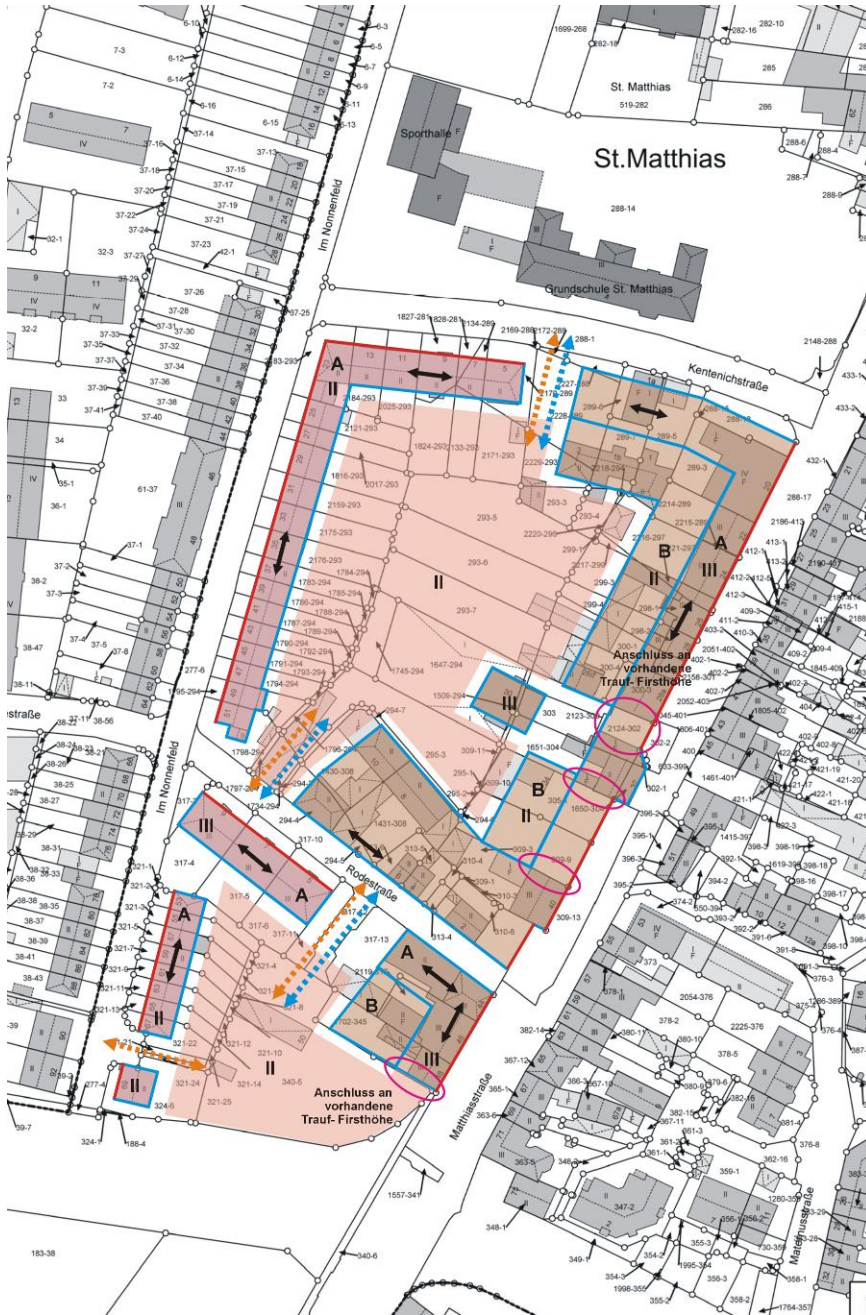
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

25 / 03 Im Nonnenfeld / Rodestraße – Bestandsaufnahme



← 1 Fotostandorte

25 / 04 Im Nonnenfeld / Rodestraße – Blockkonzept – M 1:2000



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



- III Zahl der Vollgeschosse
- WA / WR
- WB / MI
- Öffentliche Gebäude
- Nachverdichtungsbereich
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- A / B Haupt- Nebenbauzone
- Rad- Fußwegerschließung
- MIV Erschließung
- Einzeldenkmal
- Denkmalzone

**Empfehlung**

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich. Eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinnenbereich ist denkbar, wenn Nebengebäude zurückgebaut werden.

Strukturkonzept 1 wird im Testentwurf untersucht.

25 / 05 Im Nonnenfeld / Rodestraße – Testentwurf 1 – M 1:1000



**25 / 06 Im Nonnenfeld / Rodestraße – Testentwurf 1**

- Ziele**
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

**Schwarzplan**

- Baustruktur
- Rückbau



**Maß der baulichen Nutzung** Haupt-GRZ 0,3 / Haupt-GFZ 0,8

**Realisierungsstufen und GF**

- Kurzfristig
- Langfristig



**Stellplätze** Wohnen GF 3.900 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 39 WE

- Erforderlich Neubebauung	ca. 49 STP
- Ist-Bestandsstellplätze	ca. 10 STP
- Gesamt	ca. 59 STP
-----	
- Vorschlag ebenerdig	ca. 34 STP
- Vorschlag TG	ca. 26 STP
- Gesamt	ca. 60 STP


**Planverfahren** Blockrandbebauung mit § 34 BauGB realisierbar, Innenbereich Änderung B-Plan BS 33 mit Bodenordnung erforderlich



## 6 AUSWERTUNG

### 6.1 Übersichtskarte: Nachverdichtungsoptionen



 Nachverdichtungsoption im Blockinnenbereich, Erweiterungsoption der Blockrandbebauung mit Richtwert der möglichen Geschossfläche

 Erweiterungsoption der Blockrandbebauung mit Richtwert der möglichen Geschossfläche

 Darstellung der beispielhaften Testentwürfe im Schwarzplan

Mit den nachgewiesenen Nachverdichtungsoptionen lassen sich eine Vielzahl von untergenutzten und aufgelassenen Flächen reaktivieren. Bei den dargestellten Nachverdichtungskonzepten im Testentwurf ist zu beachten, dass die Geschossfläche der Vollgeschosse berechnet wurde. Dach- und Staffel- und Kellergeschosse zählen nicht zu den Vollgeschossen, auch die möglichen Erweiterungen von Bestandsgebäuden wurden nicht ermittelt. Ebenso können die Entwicklungsoptionen in der Nebenbauzone nicht abschließend dargestellt werden, hier bestehen noch weitere Flächenpotenziale im Stadtteil.

Die Gesamtbilanz der Nachverdichtungsoptionen mit den beispielhaft festgelegten Wohneinheiten wurde anhand der dargestellten Testentwürfe berechnet, daraus ergeben sich folgende grobe Richtwerte:

### **Gesamtbilanz der Geschossfläche rd. 30.000 m<sup>2</sup>**

#### **1. Variante – rd. 300 Wohneinheiten**

Wohnungsgröße mit 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
(100 m<sup>2</sup> Geschossfläche, bis zu 3 ZKB)

#### **2. Variante – rd. 230 Wohneinheiten**

Wohnungsgröße mit 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
(130 m<sup>2</sup> Geschossfläche, bis zu 4 ZKB)

## 6.2 Weiteres Verfahren bei Projektumsetzung

Die frühzeitige stadtplanerische Beratung anhand des „Innenentwicklungskonzept Teilbereich Trier-Süd“ dient der abgestimmten und zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils. Das informelle Planwerk bildet dabei die städtebauliche Zielsetzung für weitere Einzelfallprüfungen und anschließende Planverfahren, wenn Eigentümer, Investoren und Planer mit konkreten Projektideen und Bauvorhaben an die Stadt herantreten.

Bei den weiteren Planungen ist der Aspekt von grünen Freiräumen und Treffpunkten derart zu berücksichtigen, dass nicht jede Brachfläche für Bebauung genutzt wird. Dies entspricht auch den Aussagen des Stadtteilrahmenplans Trier-Süd, auf den sich das Konzept beruft.

### **Informationen Stadtplanungsamt Trier**

Zentrale Tel.: 0651/718-1619

Zentrale Email: [stadtplanungsamt@trier.de](mailto:stadtplanungsamt@trier.de)

### **Amt für Bodenmanagement und Geoinformation**

Zentrale Tel.: 0651/718-1629

Zentrale Email: [bodenmanagement-geoinfo@trier.de](mailto:bodenmanagement-geoinfo@trier.de)

### **Amt für Soziales und Wohnen**

Wohnungsbauförderung

Zentrale Tel.: 0651/718-1509

### **Geoportal Rheinland-Pfalz**

[www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)

In der Geodateninfrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz übernimmt das GeoPortal.rlp die zentrale Aufgabe als serviceorientierte Vermittlungsstelle zwischen Nutzern und den Anbietern von Geodaten. Das GeoPortal.rlp schafft den Zugang zu den Geodaten über elektronische Netzwerke. Dort können z.B. aktuelle Katasterdaten, Luftbilder und Bodenrichtwerte abgerufen werden.

### **Fördermöglichkeiten Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz - ISB**

[www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de)

Darlehen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung:  
Eigentums-, Modernisierungs-, Mietwohnungsbauprogramm,  
Programm Wohngruppen.

## Wohnungswirtschaftliche Programme von Bundesregierung und KfW-Förderbank

[www.kfw.de](http://www.kfw.de)

Finanzierung für das Bauen, Wohnen und Energiesparen.

## 7 GLOSSAR

- Flächennutzungsplan (F-Plan, FNP)** Der Flächennutzungsplan § 5 ff. BauGB ist der vorbereitende Bauleitplan. Er stellt die geplante Art der Bodennutzung, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt, für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dar. Der FNP entfaltet keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber dem Bürger, sondern lediglich behördenintern bindende Vorgaben bzgl. der Ableitung städtebaulicher Ziele in den Bebauungsplänen.
- Bebauungsplan (B-Plan)** Bebauungspläne § 8 ff. BauGB sind verbindliche Bauleitpläne, die mindestens Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen rechtsverbindlich festsetzen. Im Gegensatz zum FNP entfaltet der Bebauungsplan eine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber dem Bürger.
- Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)** § 34 BauGB - Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Prinzip dieser Vorschrift ist das Einfügungsgebot.
- Vollgeschosse** Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber der Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.
- Geschossfläche (GF)** Die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt.

**Grundflächenzahl (GRZ)** Die Grundflächenzahl gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Eine GRZ von 0,4 bedeutet, dass 40 % der Grundstückfläche überbaut werden kann.  
 §§ 17, 19  
 Baunutzungsverordnung  
 (BauNVO)

**Geschossflächenzahl (GFZ)** Die Geschossflächenzahl gibt an, wie hoch das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der vorgesehenen Bebauung auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstückes maximal sein darf.  
 §§ 17, 20, 21a BauNVO

**Bauweise** Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudestellung durch Baugrenzen und Baulinien vorgegeben. Dort, wo sich die Baugrenzen und Baulinien mit dem Baubestand decken, gilt der Baubestand als Maß.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m.  
 § 22, 23 BauNVO

**Baulinie** Eine Baulinie gibt an, dass auf dieser Linie gebaut werden muss. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Maße zugelassen werden.  
 § 23 BauNVO

**Baugrenze** Die Baugrenze stellt ein „Bau-Fenster“ dar, die Bebauung darf die dargestellte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße kann zugelassen werden.  
 § 23 BauNVO

**Hauptfirstrichtung  
Gebäudestellung** Definiert die Hauptausrichtung der Gebäudestellung, die in der Blockkonzept-Darstellung einem geneigtem Dach entspricht. In Trier-Nord soll diese Dachform zum Straßenraum hin, als wiederkehrendes städtebauliches Merkmal erhalten werden. In den Innenbereichen sowie an der Uferstraße sind auch Flachdächer und Staffelgeschosse zulässig.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m.  
 § 22, 23 BauNVO

**Hauptbauzone (A)** Die Hauptbauzone erfasst z.B. mit der Blockrandbebauung die Hauptbaustruktur die den Siedlungscharakter herausbildet.

**Nebenbauzone (B)** In der Nebenbauzone können Gebäudeteile errichtet werden, die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, die der Wohnung dienen und ihr untergeordnet sind (Loggien, Terrassen, Balkone).