



**INNENENTWICKLUNGSKONZEPT
TEILBEREICH TRIER-NORD**





**INNENENTWICKLUNGSKONZEPT
TEILBEREICH TRIER-NORD**

Stadt Trier
Stadtplanungsamt
Kaiserstraße 18
54290 Trier

Quelle Titelbild: Stadt Trier
Trier, den 06.02.2017

1	PLANUNGSANLASS	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Leitlinie der Stadt Trier	5
1.3	Innenentwicklung	7
1.4	Vorgehen und Ziele des Konzeptes	8
1.5	Zum Verfahren	9
1.6	Zielgruppen	9
2	BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	10
2.1	Bauliche Einordnung in den Stadtraum	10
2.2	Strukturdaten	11
2.3	Siedlungsgeschichte	14
2.4	Denkmäler und Archäologie	21
2.5	Überschwemmungsgebiet der Mosel	23
2.6	Auswertung informelle Pläne und Bauleitplanung	24
2.6.1	Flächennutzungsplan (FNP)	24
2.6.2	Landschaftsplan	25
2.6.3	Stadtklimaanalyse	27
2.6.4	Einzelhandelskonzept Trier 2025+	27
2.6.5	Mobilitätskonzept Trier 2025	28
2.6.6	Stadtteilrahmenplan	29
2.6.7	Spielraumleitplanung	31
2.6.8	Perspektiven für den Bahnhofsbereich Trier	31
2.6.9	Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord	32
2.6.10	Stärkung des sozialen Wohnungsbaus	34
2.6.11	Verbindliche Bauleitplanung und Satzungen	35
2.7	Soziale Infrastruktur	36
2.8	Freiraumnutzung und Grünstrukturen	37
2.9	Bodenfunktion und Entwässerung	38
2.10	Verkehr	40
2.10.1	Modal Split und Verkehrsaufkommen	40
2.10.2	Park- und Stellplatzsituation	41
3	QUALITÄTSVOLLE NACHVERDICHTUNG	44
3.1	Parameter für die städtebauliche Innenentwicklung	44
3.2	Beispiele Bautypologien	48

4	UNTERSUCHUNG DER NACHVERDICHTUNGSOPTIONEN	53
4.1	Methodik	53
4.2	Übersichtskarte: Analysierte Blockbereiche	58
4.3	Übersichtskarte: Verzeichnis der Blockbereiche	62
4.4	Übersichtskarte: Maß der baulichen Nutzung	64
5	KONZEPTE DER INNENENTWICKLUNG	66
6	AUSWERTUNG	202
6.1	Übersichtskarte: Nachverdichtungsoptionen	202
6.2	Weiteres Verfahren bei Projektumsetzung	205
7	GLOSSAR	206

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ausgangslage

Mit dem vorliegenden „Innenentwicklungskonzept Teilbereich Trier-Nord“ werden die wohnbaulichen Entwicklungsperspektiven auf der Stadtteilebene beispielhaft aufgezeigt. Als Grundlage dienen dabei die allgemeinen Leitlinien für eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung, die im Rahmen des „Innenentwicklungskonzepts Teilbereich Trier-Süd“ erarbeitet und vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurden (Vorlage 097 / 2014, Beschluss am 03.04.2014). Die Stadt Trier ist nach wie vor ein attraktiver und stark nachgefragter Wohnstandort. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, sowohl durch Eigennutzer als auch durch Kapitalanleger, setzt sich der Anstieg bei Grundstücks-, Immobilien- und Mietpreisen weiter fort. Der bundesweite Entwicklungstrend wird in Trier verstärkt von der grenznahen Lage zu Luxemburg. Die Nachfrage konzentriert sich dabei auf attraktive Wohnstandorte in integrierten, innenstadtnahen Lagen mit vielfältigen Infrastruktur-, Versorgungs- und Kulturangeboten, in der Nähe zu Arbeitsplätzen. Das Interesse an baulichen Umnutzungen, Erweiterungen und Nachverdichtungen in der Innenstadt spiegelt sich in zahlreichen Bauvoranfragen, Baugenehmigungen und Bauvorhaben wider. So werden verstärkt auch Entwicklungsräume in Blockinnenbereichen angefragt, die in Teilbereichen noch städtebauliche Potenzialflächen aufweisen. 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 2030 Im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Trier 2030 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 2030

eine weitgehend kontinuierlich hohe Wohnungsnachfrage in Trier erwartet werden kann. Zusammen mit der Ausweisung von rd. 110 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. Dies soll im ersten Schritt durch die Aufstellung des Innenentwicklungskonzeptes erfolgen.

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 Nachverdichtung steht auch unter dem Gebot des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß der BauGB-Novelle 2012 (§ 1 Abs. 5 BauGB als Planungsleitsatz und 1a Abs. 5 BauGB als Klimaschutzklausel).

Die Innenentwicklung bietet zahlreiche Vorteile:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie Sicherung ökologisch und bioklimatisch wertvoller Freiräume und Grünstrukturen.
- 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 für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.

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 „Weiterbauen im Bestand“ und umfasst dabei Maßnahmen wie Abbruch und größerer Neubau an gleicher Stelle, Schließung von Baulücken, Aufstockung und Anbau, aber auch eigenständige Neubauten im bebauten Umfeld z.B. im Blockinnenbereich. Die innerörtlichen Flächenressourcen im Bestand sollen durch Aktivierung, Reaktivierung und bauliche Verdichtung optimal genutzt werden. Die Nachverdichtung 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 Teilentsiegelung 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 sowie einer bestehenden 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 Baugesetzbuch (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 Konzept werden die potenziellen Nachverdichtungsräume im Stadtteil 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 Zum Verfahren

Das vorliegende „Innenentwicklungskonzept Teilbereich Trier-Nord“ vertieft als Baustein des Flächennutzungsplans 2030 die Zielaussagen des Themenbereichs Siedlungsentwicklung des Stadtteilrahmenplans Trier-Nord und bereitet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Bau-gesetzbuch (BauGB) eine nachfolgende Bauleitplanung und Bodenordnung vor. Zunächst wurden im Verfahren die Fachämter und die wichtigsten Träger öffentlicher Belange im August 2016 angehört. Anschließend erfolgte eine Vorstellung des Vorentwurfs mit der Freigabe für die Bürgerbeteiligung im Dezernatsausschuss IV am 16.11.2016. Die Bürgerinformationsveranstaltung fand am 30.11.2016 im Bürgerhaus Trier-Nord statt, anschließend wurde vom 02.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017 der Vorentwurf des informellen Konzeptes im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im Internet bereitgestellt, mit der Möglichkeit zur Stellungnahme. Änderungen der Plankonzepte wurden aufgrund der eingegangenen drei Stellungnahmen und Anregungen nicht vorgenommen, sondern lediglich redaktionelle Änderungen und Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

1.6 Zielgruppen

- Angebote für Familien** In Trier-Nord unterscheiden sich die Bevölkerungsstrukturdaten zwischen dem südlichen Bezirk Maximin zu dem nördlich anschließenden Bezirk Nells Ländchen. In Maximin lässt sich ein, im Verhältnis zur Gesamtstadt, geringerer Familienanteil erkennen und eine hohe Anzahl junger Bewohner. Daher ist es hier städtebaulich und sozialstrukturell wünschenswert, Familien im Stadtteil eine Perspektive für bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Im Bezirk Nells Ländchen hingegen sind Familien bereits stark vertreten, was auch im Rahmen des Programmgebietes Soziale Stadt Trier-Nord über die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum weiterhin gefördert wird. Daher sollen Investoren angeregt werden, insbesondere in Maximin Wohneinheiten für Familien zu realisieren. Der zentrale Stadtteil verfügt über eine sehr gute soziale Infrastruktur mit einem attraktiven Freiraumangebot und eignet sich hervorragend für junge Familien.
- Genossenschaften und Baugruppen** Die kleinen Flächenzuschnitte in der Innenstadt bieten einen Raum für individuelle Bauprojekte, die flexibel auf die Herausforderungen des städtebaulichen Kontextes reagieren können. Bau- oder erwerbsinteressierte Personen können sich zu

	Baugruppen oder Genossenschaften zusammenschließen und sich aktiv und gemeinschaftlich an der Planung beteiligen. Die fachlich Betreuung und die Moderation innerhalb der Gruppe erfolgt dabei durch Architekten.
Generationenübergreifendes Wohnen	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.
Sozialer Wohnungsbau	Der Stadtrat hat sich mit dem Beschluss der Vorlage 046 / 2014 am 18.02.2014 für eine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus in Trier ausgesprochen (siehe Kapitel 2.6.10). Damit ist bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen mit Geschosswohnungsbau eine Quote von 25 % mit einer Wohnungsgröße von 60 bis 90 m ² im sozial geförderten Mietwohnungsbau umzusetzen.
Größe der Wohneinheiten	Aufbauend auf dem „Innenentwicklungskonzept Teilbereich Trier-Nord“ sollen in Zukunft vermehrt Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 75 m ² bis 100 m ² angeboten werden.

2 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

2.1 Bauliche Einordnung in den Stadtraum

Lage im Raum Trier-Nord erstreckt sich vom nördlichen Alleinring mit der Porta Nigra bis zur Biewerer Eisenbahnbrücke auf einer durchschnittlichen Höhe von rund 133 m ü. NN.



Trier-Nord Raumstrukturelle Einheiten und Stadtbezirke, Quelle Stadt Trier

Die nördliche und nordwestliche Grenze des Stadtteils wird durch den Verlauf der Mosel charakterisiert; im Südosten endet der

Stadtteil an der Eisenbahnlinie Koblenz-Saarbrücken. Das ebene Gelände liegt im Bogen der nach Nordosten fließenden Mosel und reicht im Nordosten bis zu den Bahngleisen. Drei große Ausfallstraßen durchziehen den Stadtteil und treffen sich am Verteilerkreis Nord, dort schließt auch die Autobahn 602 an das Verkehrsnetz der Stadt Trier an. Der Stadtteil Trier-Nord besteht aus den Siedlungsteilen Maximin und Nells Ländchen. Er liegt nordöstlich der Trierer Altstadt - Stadtteil Mitte-Gartenfeld und grenzt im Südosten an den Stadtteil Kürenz, im Norden an die am linken Moselufer gelegenen Stadtbereiche West-Pallien und Biewer, im Nordosten folgt der Stadtteil Ruwer-Eitelsbach. Die Gemarkung von Trier-Nord umfasst eine Fläche von rund 375,6 ha und belegt damit den 13. Platz von 19 Stadtteilen.

2.2 Strukturdaten ¹

- Haushalte und Familien** Trier-Nord ist mit 13.380 wohnberechtigten Bürgern im Jahr 2016 der bevölkerungsreichste Stadtteil. Mit 7.920 Haushalten entspricht dies einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,7 Personen. Damit liegt Trier-Nord nur geringfügig unter dem Gesamtstadtwert von durchschnittlich 1,8 Personen je Haushalt. Mit einer Fläche von 376 ha weist der Stadtteil eine Bevölkerungsdichte von 3.560 Einwohnern je km² auf.
- Altersstruktur** Besonders im statistischen Bezirk Maximin 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 10 % deutlich niedriger als der durchschnittliche Wert der Gesamtstadt mit 15 %. In Nells Ländchen sind die Gruppen der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren und die 20-40 Jährigen überproportional stark vertreten, der Anteil von Haushalten mit Kindern ist mit 20 % wesentlich höher als der durchschnittliche Gesamtstadtwert.
- Gebäude- und Wohnungsbestand** Im Jahre 2012 wurden in Trier-Nord 2.066 Wohngebäude mit 6.999 Wohneinheiten verzeichnet. Trotz der geringen Baulandreserven hat im letzten Jahrzehnt eine kontinuierliche bauliche Entwicklung stattgefunden. So wurden im Zeitraum von 2004 bis 2008 in Trier-Nord 75 Gebäude mit 130 Wohnungen errichtet. Hiervon wurden in Maximin 38 Gebäude mit 114 Wohnungen errichtet, in Nells Ländchen 37 Gebäude mit 16 Wohnungen. Bei diesen Bauvorhaben handelt es sich ausnahmslos um Baulückenschließungen, Nachverdichtungen oder Neuerrichtungen nach Rückbau.

¹ STADT TRIER, AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STATISTIK – Wohnberechtigte Bevölkerung, ohne Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende Trier (AfA), Stand 30.06.2016 – Bautätigkeit in der Stadt Trier, Stand 2009.

**Haupt- und
Nebengebäude
M 1:10000**

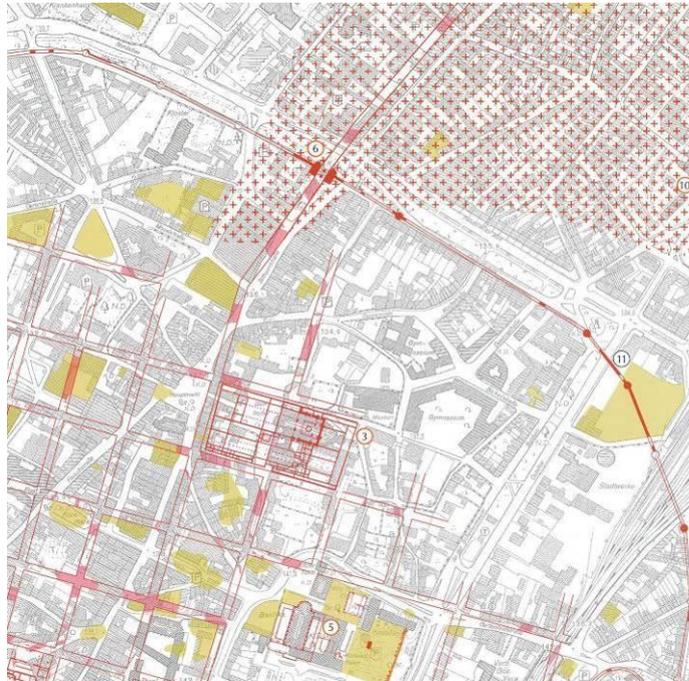


Trier-Nord Schwarzplan, Quelle Stadt Trier



2.3 Siedlungsgeschichte ²

Der Stadtteil Trier-Nord schließt im Norden an den Alleenring und jenseits der antiken und der mittelalterlichen Stadtmauer an die Innenstadt an. Auf dem Gebiet nördlich der Porta Nigra befanden sich in antiker Zeit Gräberfelder zu beiden Seiten der Ausfallstraße nach Norden.

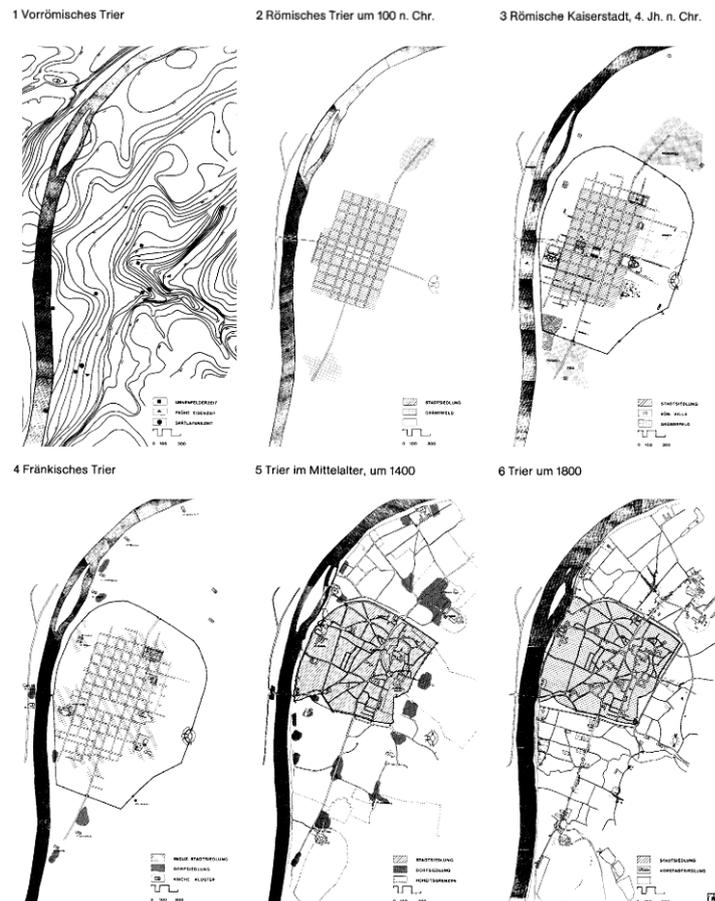


Archäologischer Stadtplan der römischen Stadt 2002, Kartenausschnitt Trier-Nord, Quelle Rheinisches Landesmuseum Trier

Im 4. Jhd. entstanden im östlichen Bereich über den Gräbern der Bischhöfe Maximin und Paulin Kirchengemeinschaften, die sich zu Benediktinerabtei St. Maximin und Kollegiatstift St. Paulin entwickelten. Parallel entstand an der Nordwestecke der Stadtmauer entlang der Mosel aus einem spätrömischen Haus eine Grabeskirche. Im 7. Jhd. siedelte dort eine klösterliche Gemeinschaft, aus der später das Benediktinerkloster St. Martin hervorging. Über den Resten einer römischen Villa suburbana bildete sich im 6. Jhd. die dritte Benediktinerabtei nördlich der Stadt am Ufer der Mosel heraus, das Kloster St. Maria ad Martyres, das sich im Trierischen zu St. Mergen wandelte. In der Neuzeit hatte St. Maximin ein Hofgut an der Mosel, Zurmaien genannt, mit dem es über die heutige Maarstraße und Balthasar-Neumann-Straße verbunden war. Um die Klöster entstanden kleine Siedlungen, für die die Klöster im Mittelalter eigene Pfarrkirchen errichteten.

² DENKMALTOPOGRAPHIE BRD, BAND 17.2: KULTURDENKMÄLER IN RLP – Zusammenfassung des Kapitels Stadterweiterung Trier-Nord von Ulrike Weber, Seite 22, Wernersche Verlagsgesellschaft, Worms Stand 2009. – VERLAG TRIERER HISTORISCHE FORSCHUNGEN, BAND 15 – Die Stadterweiterung Triers von Hans-Hermann Reck, Stand 1990.

In Folge der französischen Reunionskriege wurde Trier 1673 eingenommen und anschließend befestigt. Im Zuge dessen wurde der gesamte Bereich vor der Stadtmauer eingeebnet, einzig das von der Stadt weiter entfernte Kloster St. Maria ad Martyres blieb hiervon verschont.



Phasen der Stadtentwicklung, Quelle Stadt Trier

Während das Dorf Maar und das Schiffer- und Fischerdorf Zurlauben relativ schnell wieder aufgebaut waren, entstanden die zu St. Maximin und St. Paulin gehörenden Siedlungen nicht so schnell wieder, später bildete sich eine „Straß“ genannte Häusergruppe an der Paulinstraße. Die Abteien St. Maximin und St. Paulin wurden rasch wieder aufgebaut.

Unter napoleonischer Herrschaft wurden sämtliche Klöster und Stifte aufgehoben, das kirchliche Eigentum verstaatlicht. Die Klostergebäude von St. Maria und St. Maximin wurden vom Militär übernommen. Während der französischen Verwaltung wurden den Dörfern und der Stadt Gemarkungen zugeordnet und die stadtnahen Vororte gemeinsam mit der Stadt verwaltet, in der preußischen Zeit wurden die Vororte zum Kreis Trier zugeordnet, mit dem Sitz des Landratsamtes in der Paulinstraße. Mit der erneuten Eingemeindung der Vororte im Jahr

1888 entstand rechtlich wieder ein einheitlicher Stadtraum. Im Bereich der Nordstadt entstanden im Verlauf des 19. Jhd. wieder drei Klosterkomplexe: Im Umfeld von St. Paulin unter Einbeziehung einiger ehem. Stiftskurien das Kloster zum Guten Hirten der Barmherzigen Schwestern, an der Paulinstraße gründeten die Franziskanerinnen 1879 ein Kloster mit dem Marienkrankenhaus, die größte Fläche nahmen das Kloster und Krankenhaus der Barmherzigen Brüder auf der ehem. Theobaldwiese ein. Nicht weit davon entfernt entstand ab 1894 an der Engelstraße das Evangelische Krankenhaus.

Die Besiedlung des nördlichen Umlandes, in dem schon vor dem 19. Jahrhundert vier Klöster (St. Martin, St. Marien, St. Maximin und St. Paulin) und vier Dörfer (Zurlauben, Maar, Straß, St. Paulin) lagen, begann von der Stadt aus im Jahr 1818 mit einem stattlichen Haus vor dem Simeonstor (der Porta Nigra). In der Folgezeit entwickelten sich kleine, vorstadtähnliche Ansiedlungen in lockerer Bauweise vor allen Haupttoren der Stadt. Im Zuge der Aufhebung der Mahl- und Schlachtersteuer sowie der nächtlichen Torsperre zum 1. Januar 1875 begann die eigentliche Stadterweiterung. Im Trierer Norden fanden im Laufe des 19. Jhd. mehrere für die Gesamtstadt wichtige Einrichtungen ihren Platz: So wurde im Jahre 1808, damals noch außerhalb der bestehenden Bebauung, der städtische Hauptfriedhof an der Ausfallsstraße, heute Herzogenbuscher Straße, angelegt. Bis 1885 kam die Verlegung des Trierer Hauptbahnhofs von der linken Moselseite auf die Hauptstadtseite in der Nähe des Alleenrings samt Rangierbahnhof zum Abschluss. Die ersten Bauten der Stadterweiterung in preußischer Zeit aus der ersten Hälfte des 19. Jh. sind nur sehr schwer zu erkennen und in spätere Umbauten eingegangen. An der Maximinstraße entstanden ab den 1860er Jahren gründerzeitliche Straßenzeilen. Solche, ganz einem zurückhaltenden Klassizismus verpflichteten Wohnbauten, finden sich auch noch aus den 1870er Jahren am Anfang der Lindenstraße, in der Thebäerstraße, an der Theodor-Heuss-Allee und in der Petrusstraße. Die beiden einzigen erhaltenen Villenbauten des Stadtviertels, die Villa Lucca an der Nordallee und die Villa Laeis an der Paulinstraße, in den 1870er Jahren entstanden, orientieren sich an der italienischen Renaissance. Um 1886 setzte parallel zum wirtschaftlichen Aufschwung ein Bauboom ein, der seinen Höhepunkt kurz vor der Jahrhundertwende fand. Weite Teile des Stadterweiterungsgebietes erhielten damals ihr heutiges Erscheinungsbild. Die entschieden der deutschen Neurenaissance, dem Neubarock und der Neugotik zugeneigten

Geschäfts- und Wohnhäuser der Gründerzeit befinden sich in Richtung des Hauptbahnhofs an der Theodor-Heuss-Allee und der Bahnhofstraße, an der Friedrich-Ebert-Allee, vereinzelt an der Paulinstraße und der Engelstraße.



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

Im Jahr 1900 schließlich wurde eine einheitliche Kanalisation fertiggestellt, deren Klärbecken nördlich von St. Marien angelegt wurde. Bereits ins 20. Jhd. fällt die Errichtung der zweiten Moselbrücke, der Kaiser-Wilhelm-Brücke, die den Stadtteil über Zurlauben und Martinsufer mit Pallien verbindet. Ein kraftvoll prunkender historistischer Bau ist die aus dem Privatvermögen eines Geistlichen finanzierte Martinskirche in der Maarstraße aus der Zeit unmittelbar vor dem Ersten Weltkrieg.

Dem Reformstil zugehörige Bauten sind im Stadtteil nur wenige zu finden, das villenartige Reihenhauses in der Theodor-Heuss-Allee 5 etwa oder unweit davon das die letzte Lücke in der Theodor-Heuss-Allee schließende Wohn- und Geschäftshaus Nr. 9 oder die Reihenvillen am Katharinenufer. Heimatstil im weiteren Sinne findet sich bei den Wohnbauten für die Offiziere und Unteroffiziere der französischen Besatzungsarmee nach dem Ersten Weltkrieg am Martinsufer und an der Merianstraße, der Lindenstraße und zwischen Dr. Altmann- und Schinkelstraße. In die Zwischenkriegszeit fallen die Anlagen der großen Sportflächen im Umfeld von St. Marien, das Nordbad und das Moselstadion. Im gleichen Zeitraum entstanden im Norden mehrere genossenschaftliche Siedlungen. So wurde 1920 / 21 die Kolonie Klosterstraße zwischen heutiger Balthasar-Neumann-Straße, Schöndorfer Straße und Wasserweg von der Reichsbahngenossenschaft errichtet, ab 1928 entstand die

Siedlung Sonnenschein östlich des Stadions zwischen Max-Brandts-Straße und Gärtnerstraße, die langen Wohnhausreihen im Winkel von Thyrsusstraße und Franz-Georg-Straße wurden von der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft des Vaterländischen Frauenvereins vom Roten Kreuz 1930 / 32 begonnen, und die Gemeinnützige Baugenossenschaft der freien Gewerkschaften errichtete 1931 / 32 an der Einmündung der Kloschinsky- in die Zeughausstraße Flachdachbauten im Stil der Neuen Sachlichkeit, die unter den Nationalsozialisten mit Walmdächern versehen wurden.



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

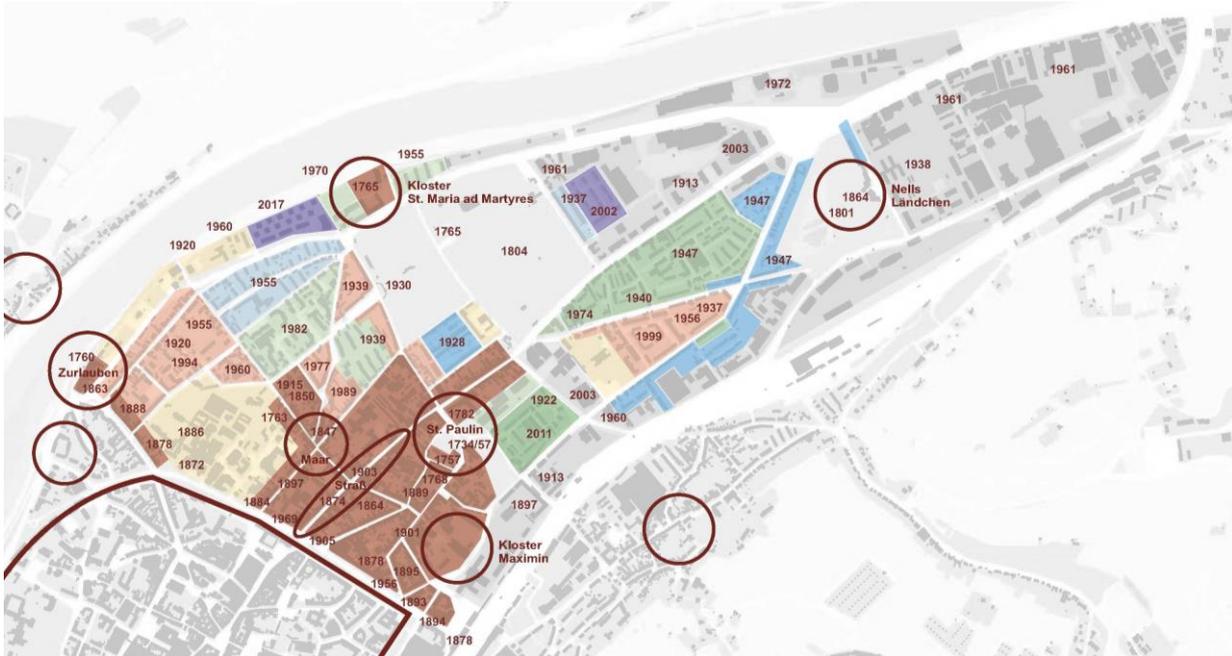
Eine ganz entscheidende Rolle in der baulichen Entwicklung des Stadtteils spielten seit Beginn des 19. Jhd. die Bauten fürs Militär. War mit der Säkularisation der Wirtschaftshof von St. Marien zunächst als Zeughaus benutzt worden und 1866 Kommandeurssitz geworden, so wurde das Maximinkloster einschließlich Kirche und Garten erst mit Einzug des preußischen Militärs zur kontinuierlich wachsenden Kasernenanlage ausgebaut. Im Bereich zwischen heutiger Thyrsusstraße und Franz-Georg-Straße entstand 1905 ein neues Proviantamt. Vor allem die Heeresvermehrung von

1913 führte zu zahlreichen Kasernenneubauten, so innerhalb der Maximinkaserne an Stelle des dafür abgetragenen Klosterquadrums und in ihrem Anschluss an der Schöndorfer- und Schönborner Straße, ganz im Norden des Gebietes an der heutigen Herzogenbuscher Straße (Jägerkaserne) und an der unteren Thyrsusstraße (Göbenkaserne). Das französische Militär übernahm zwischen dem Ersten Weltkrieg und 1930 die Kasernen und baute sie weiter aus, außerdem ließ es Wohnblocks für Offiziere und Unteroffiziere errichten, in der Merianstraße, der Lindenstraße und zwischen heutiger Schinkelstraße und Dr. Altmann Straße. Die Kasernenbezirke wurden in nationalsozialistischer Zeit beibehalten bzw. erweitert. Als nach dem Zweiten Weltkrieg Trier zur größten französischen Garnisonsstadt außerhalb Frankreichs ausgebaut wurde, entstanden im Dreieck zwischen oberer Herzogenbuscher Straße und oberer Parkstraße weitere ausgedehnte Wohngebiete für französische Militärangehörige. Der wichtigste denkmalwerte Bau der 1950er Jahre ist der anstelle des kriegszerstörten Vorgängers errichtete Hauptbahnhof, der in der zurückhaltenden Monumentalität seiner Zeit der Bahnhofstraße seine Vorhalle zuwendet. Die Ausdehnung innerstädtischer Geschäftszonen nach 1945 hat an beiden Ausfallstraßen, besonders an der Paulinstraße, zahlreiche Um- und Ersatzbauten nach sich gezogen, der überproportional gestiegene Bodenwert am Alleenring fast alle Villen verschwinden lassen. Einem starken Veränderungsdruck sind nach wie vor auch die gewerblichen Bauten und die Krankenhäuser unterworfen.

Siedlungstypologien

An den Siedlungstypologien lassen sich verschiedene Entstehungszeiten und städtebauliche Leitbilder der heterogenen Stadtstruktur ablesen. Nördlich der Altstadt befinden sich die kleinteiligen historischen Ortskerne und Baustrukturen der ehemaligen Vororte und Klosteranlagen. Diese werden von den neuzeitlichen Stadterweiterungen umgeben. An den Alleenring schließen die gründerzeitlichen Blöcke der ersten großflächigen Stadterweiterungen an. Die geschlossenen Blockstrukturen gehen Richtung Mosel in aufgelockerte Blockstrukturen über. Einen Sonderbereich bildet das weitläufige Areal des Krankenhauses der Barmherzigen Brüder aus, welches aus einem Kloster ab 1872 entstanden ist. Dieser Blockbereich wird bestimmt von sehr unterschiedlichen Solitär- und Erweiterungsbauten, die die verschiedenen Nutzungen des Krankenhauses aufnehmen. Im Norden des Stadtteils wurden in preußischer Zeit zahlreiche Kasernenanlagen erbaut. In den 1920er Jahre wurden vermehrt

Genossenschafts- und Arbeitersiedlungen im Stadtteil errichtet. So wird die Siedlung „Klosterstraße“ in der Balthasar-Neumann-Straße aus dem Jahre 1922 von Geschosswohnungsbauten geprägt, während die Siedlung „Im Sonnenschein“ von 1928 und das Umfeld der Rambouxstraße von Reihenhauszeilen bestimmt wird. Zeitgleich entstanden an der alten Zurmaiener Straße und der Steinhausenstraße Doppelhäuser und Hausgruppen im Stil der Reformarchitektur.



Siedlungstypologien mit Entstehungszeiten, Quelle Stadt Trier

- Historische Innenstadt
- Historischer Ortskern, ehem. Klosteranlage
- 1878** Entstehungszeit
- Blockrand
Stadthaus, Geschossbau, Hausgruppe, Stadtvilla
Mittelalter bis Gründerzeit von 1871 - 1918
- Blockrand
Stadthaus, Geschossbau, Hausgruppe, Stadtvilla
1918 - heute
- Reihe
Punkt-, Reihen-, Ketten-, Doppelhaus
1910 - 1950
- Reihe
Punkt-, Reihen-, Ketten-, Doppelhaus
1950 - heute
- Zeile, Solitär
Geschossbau
1910 - 1950
- Zeile, Solitär
Geschossbau
1950 - heute
- Neuere gemischte Wohnquartiere
Geschossbau, Punkt-, Reihen-, Ketten-, Doppelhaus
1990 - heute
- Sondernutzungsfelder
- Gewerbestandorte

Im Jahr 1937 entstanden die ersten Reihenhäuser- und Geschosswohnungsbauten entlang der Franz-Georg-Straße und der Thyrsusstraße. Danach folgten 1939 dichte Blockrand- und Zeilenbauten mit Geschosswohnungen im Umfeld des historischen Maarviertels und des Moselstadions. Nach dem Krieg wurden die Kasernen im „Nells Ländchen“ im Norden des Stadtteils als Wohnort für die Französischen Truppen genutzt und mit Geschosswohnungsbauten in Zeilenform ergänzt. Beidseitig der Parkstraße entstanden Solitärbauten und Doppelhausstrukturen, die ebenso von Militärangehörigen bewohnt wurden. Ab den 50er Jahren wurden im Moselvorland wieder lockere Reihenhäuserbebauungen nach dem allgemeingültigen Leitbild „die gegliederte und aufgelockerte Stadt“ errichtet. In den 70er Jahren wurden vermehrt städtebauliche Akzente gesetzt, z.B. mit den Geschosswohnungsbauten am Exzellenzhaus und vereinzelt punktuellen Hochbauten im Stadtteil gemäß des städtebaulichen Leitbildes „Urbanität durch Dichte“. In den 80er Jahren wurden die letzten großen, zusammenhängenden Freiflächen im Maarviertel mit dichten

mäandernden Geschosswohnungsbauten bebaut. Im Jahr 1991 wurde die Wohnungsgenossenschaft „Am Beutelweg e.G. Trier“ (WOGEBE) gegründet, mit dem Ziel, die ehemaligen preußischen Kasernen zu sanieren und den Stadtteil aufzuwerten. Die WOGEBE als Trägerin des Programms „Soziale Stadt Trier-Nord“ (siehe Kapitel 2.6.9) betreute zahlreiche Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in Nells Ländchen z.B. die Neubebauung der Ringsiedlung an der Ambrosiusstraße Ende der 90er Jahre. Im Jahr 2002 erfolgte die Konversion der ehemaligen Kasernen Castelforte und Casablanca mit Wohn- und Gewerbenutzung. Aktuell entsteht großflächig neuer Wohnraum im Zuge der Konversion der Kaserne Castel Feuvrier am Moselufer und in zahlreichen Umnutzungs- und Nachverdichtungsprojekten über den gesamten Stadtteil verstreut.

2.4 Denkmäler und Archäologie ³

Der nördlich an die Innenstadt anschließende Teil von Trier-Nord ist als Grabungsschutzgebiet Nr. 3 „Nördliches und südliches Gräberfeld“ ausgewiesen, in dem sich Gräber aus der Zeit des 1. bis 5. Jhd. n. Chr. befinden. Aufgrund der totalen Zerstörung aller Gebäude durch die französische Besetzung 1673 stammen die ältesten Gebäude aus der Wiederaufbauzeit, allen voran die Kulturdenkmäler der Abteikirche von St. Maximin und die Stiftskurien von St. Paulin und einschließlich einer der bedeutendsten Barockbauten im ganzen Trierer Land, die Denkmalzone Paulinstiftskirche, deren Neubau vom Kurfürsten Franz Georg von Schönborn gefördert wurde und an deren Planung und Ausführung Balthasar Neumann beteiligt war. An der Zurmaiener Straße 114 befindet sich mit dem sog. Exzellenzhaus das ehem. Wirtschaftsgebäude der Benediktinerabtei St. Maria und Martyres, deren Kirche und Klostergebäude sich bis zur Niederlegung 1805 auf dem zur Mosel hin gelegenen Gelände befunden haben. Heute wird das Exzellenzhaus als Jugendzentrum genutzt. Von weiterer Bedeutung sind die ausgewiesenen Kulturdenkmäler der alten Siedlungskerne, wie die erhaltenden Gebäude in Zurlauben, Maar, Straß, St. Paulin sowie die Denkmalzonen und Kulturdenkmäler der gründerzeitlich geprägten Stadterweiterung in der Lindenstraße, an der Theodor-Heuss-Allee, in der Petrusstraße, Maximinstraße und Thebäerstraße. Auch die Anlage des Hauptfriedhofes zusammen mit den Aufbauten und Ehren-

³ GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RLP – Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Stand 2016 – STADT TRIER, AMT FÜR BAUEN, UMWELT, DENKMALPFLEGE – Rechtsverordnung zur Erklärung abgegrenzter Gebiete der Stadt Trier zum Grabungsschutzgebiet gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), Stand 2011.

mälern in der Herzogenbuscher Straße 8 steht als Denkmalzone unter Schutz. Die militärische Bedeutung Triers als Garnisonsstadt lässt sich heute noch an zahlreichen erhaltenen und umgenutzten Kasernengebäuden im Stadtbild ablesen, z.B. im Umfeld der ehem. Maximinkaserne, die 1913 errichteten Reithallen, Mannschaftsgebäude und Wirtschaftsgebäude in der Schöndorfer Straße und Schönbornstraße. Eine weitere wichtige militärische Nutzung befand sich mit der Jägerkaserne an der Herzogenbuscherstraße und wurde noch bis 1992 von der französischen Armee genutzt. Nach Abzug des Militärs wurde die gesamte Fläche als Konversionsprojekt Castelforte einer neuen Nutzung zugeführt.



Geoinformationssystem Denkmalschutz, Quelle Stadt Trier

- UNESCO Weltkulturerbestätte
- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet

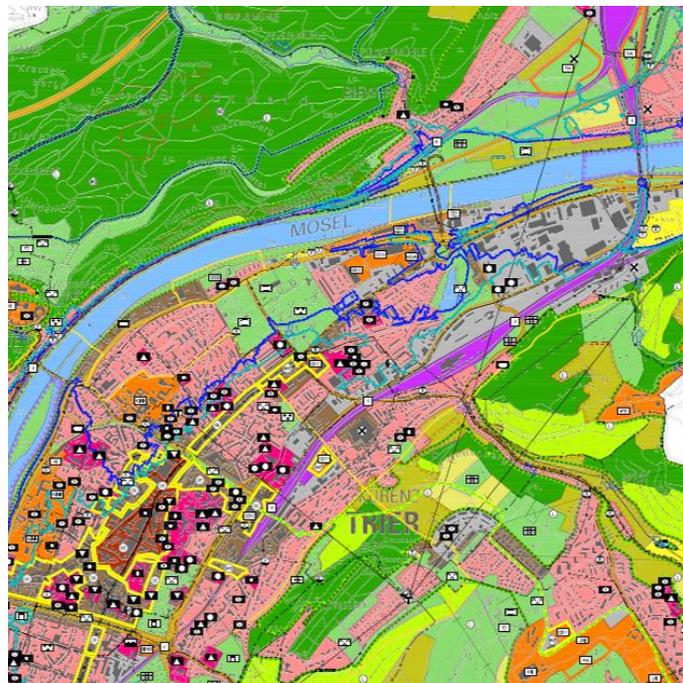
Die erhaltenden Stabs- und Mannschaftsgebäude der Denkmalzone bestehen aus sieben Gebäuden, die 1913 im Zuge der preußischen Heeresvermehrung gebaut wurden und heute u.a. von der IHK Trier und als Dienstleistungsstandort genutzt werden. Weiter südlich an der Franz-Georg-Straße bzw. Dr.-Altmann-Straße befindet sich ein als Denkmalzone geschütztes Ensemble von elf Häusern, die 1922 vom Reichsvermögensamt für die französische Besatzungsarmee als Wohnungen für die Unteroffiziere gebaut wurden. Dazwischen findet sich an der Karl-Grün-Straße 10 der 1940 errichtete Hochbunker, der heute als Proberaum Trierer Musikbands zur Verfügung steht. Ein wichtiges Zeugnis der Trierer Garten- geschichte, als ältester und erster öffentlicher Park der Stadt, ist als Denkmalzone „Park Nells Ländchen“ in der Dasbach-

2.6 Auswertung informelle Pläne und Bauleitplanung

2.6.1 Flächennutzungsplan (FNP)

FNP Trier - Stand 1982 Im „FNP 1982“ sind die untersuchten Wohnquartiere als Wohnbauflächen ausgewiesen, zu beiden Seiten der Paulinstraße und Herzogenbuscher Straße ordnen sich gemischte Bauflächen an. Das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder am Alleenring ist als Sonderbaufläche „Krankenhaus“ gekennzeichnet, ebenso das „Freizeitband“ Zurlaubener Ufer zusammen mit dem Jugendzentrum Exzellenzhaus und das Umfeld des Konversionsgebietes Castelforte. Die Bildungseinrichtungen und Kindergärten sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Flächen nordöstlich des Verteilerkreises-Nord sind bis zur Bahntrasse als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

FNP Trier - 2030 Entwurf Im „FNP Trier - 2030 Entwurf“ werden die Wohnbauflächen in den vorhandenen Wohnquartieren in Kombination mit gemischten Bauflächen entlang der Paulinstraße beibehalten. Vorgeschlagen ist weiterhin eine Ausweisung von gemischten Bauflächen zum Alleenring. Das „Freizeitband“ Zurlaubener Ufer wird als gemischte Baufläche dargestellt. Die Ausweisung von gemischten Bauflächen und Gewerbeflächen an der östlich verlaufenden Bahntrasse wird beibehalten.



Ausschnitt FNP Trier – 2030 Entwurf – Beschluss Stadtrat vom 15.12.2015, Quelle Stadt Trier

Die Sonderbauflächen im Umfeld des Konversionsgebietes Castelforte wurden zugunsten einer Ausweisung als gewerbliche

Bauflächen zurückgenommen. Der Bering der ehem. Reichsabtei Maximin ist als Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“ und „Schule“ dargestellt. Als Gemeinbedarfsflächen sind ebenso die verschiedenen Bildungseinrichtungen, Kindergärten und Jugendzentren im Stadtteil gekennzeichnet. Das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder am Alleenring ist als Sonderbaufläche „Klinikgebiet“ dargestellt. Die Flächen nordöstlich des Verteilerkreises-Nord bleiben bis zur Bahntrasse als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

City-Ergänzungslage:

Im „FNP Trier - 2030 Entwurf“ 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-Süd und Trier-Nord 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. Zur Ergänzung der Nahversorgung in Alt-Kürenz und Gartenfeld wird im Bereich des Bebauungsplans BK24 „Zwischen Schönbornstraße“ und Güterstraße“ ein neuer Standort für die Nahversorgung ausgewiesen.

2.6.2 Landschaftsplan

Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung wurde ein neuer Landschaftsplan für die Stadt Trier erarbeitet (Landschaftsplan der 3. Generation).

2.6.3 Stadtklimaanalyse

Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung erfolgte eine Analyse und Bewertung der bioklimatischen Gegebenheiten in der Stadt Trier. Nachfolgender Kartenausschnitt stellt die wichtigsten Bewertungen und Planungshinweise für Trier-Nord dar.



Stadtklimagutachten Trier-Nord, Klimafunktionskarte Planfall Null – Stand 2014, Quelle Stadt Trier

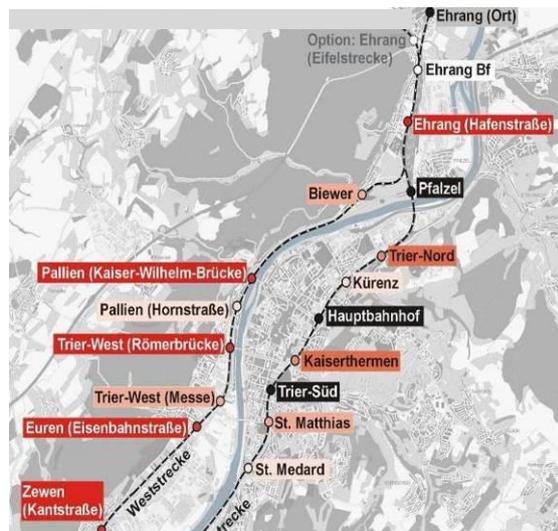
- Grün- und Freiflächen**
- Hohe stadtklimatische Bedeutung**
 - Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen. **Hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.
 - Mittlere stadtklimatische Bedeutung**
 - Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima. **Mittlere Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei Nutzungsintensivierenden Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen möglichst gering halten.
 - Geringe stadtklimatische Bedeutung**
 - Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete und/oder unbedeutender Kalt-/Frischlufproduktion. **Geringe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist mit
- Siedlungsräume**
- Wirkungsbereich der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung**
 - Gute Durchlüftung; überwiegend **geringe bis keine** bioklimatische Belastung.
 - Klimatisch günstige Siedlungsräume**
 - Klimatisch sehr günstige Siedlungsfläche; **hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren und weiterer Verdichtung.
 - Klimatisch günstige Siedlungsfläche; **hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren und weiterer Verdichtung.
 - Belastungsbereiche**
 - Siedlungsräume mit **geringer, in Einzelfällen mäßiger** bioklimatischer Belastung. **Hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.
 - Siedlungsräume mit **mäßiger, in Einzelfällen hoher** bioklimatischer Belastung. **Sehr hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.

2.6.4 Einzelhandelskonzept Trier 2025+

Für die Stadt Trier wurde im Jahr 2015 das Einzelhandelskonzept 2025+ durch den Stadtrat beschlossen. Das Einzelhandelskonzept enthält eine umfassende Dokumentation der Bestandsituation, 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 enthält u.a. Regelungen für Eigentümer und Projektentwickler, die von maßgeblicher Bedeutung sind z.B. die Trierer Liste.

2.6.5 Mobilitätskonzept Trier 2025⁵

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.



Auszug Regionalbahnkonzept Trier, Quelle Stadt Trier

Die Wechselwirkungen 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). Der Hauptfokus der zukünftigen Verkehrsentwicklung liegt u.a. in der Stärkung der Nahmobilität (Fuß- und Radverkehr). Somit entspricht das „Innenentwicklungskonzept Teilbereich Trier-Nord“ dieser Zielsetzung, da Nahmobilität kurze Wege einer kompakten Stadt voraussetzt. Für den Stadtteil Trier-Nord 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. Für den Stadtteil Trier-Nord sind zahlreiche Maßnahmen zur

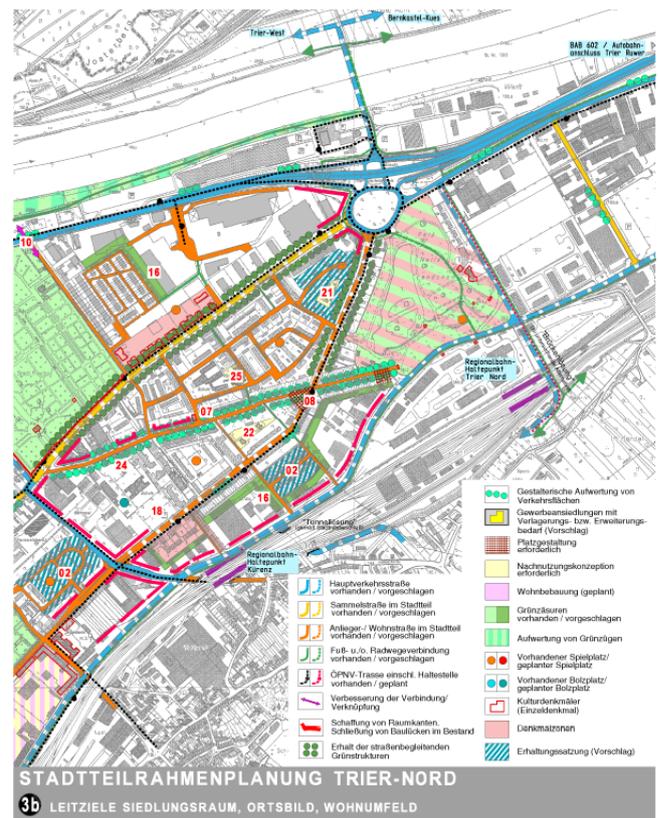
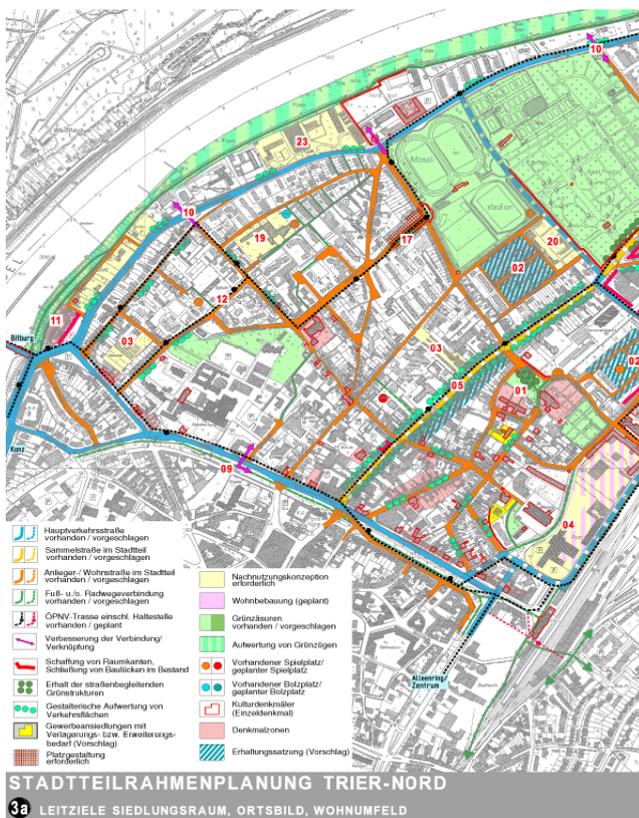
⁵ STADT TRIER, STADTPLANUNGSAMT – Mobilitätskonzept Trier 2025, Stand 2013.

Verbesserung des Verkehrsnetzes geplant, z.B. der Ausbau der B49, Nordbrücke Standort Stadion und Verteilerkreis, Ausbau der Nordtangente (Wasserwegdurchbruch), Ausbau der Kürenzer Straße und Moselbahndurchbruch, Ausbau der Dasbachstraße und der Metternichstraße, Anschluss Industriegebiet Nord. Im Rahmen des Regionalbahnkonzeptes sind für den Bereich Avelbacherstraße / Wasserweg und auf der Höhe der Dasbachstraße / Grüneberg neue Haltepunkte geplant.

2.6.6 Stadtteilrahmenplan ⁶

**Auszug der Leitziele
Siedlungsraum,
Ortsbild, Wohnumfeld und
Nutzung**

- Erhaltenswerte Siedlungseinheiten dauerhaft sichern über Erhaltungssatzungen z.B. Siedlung im Sonnenschein
- Nachverdichtung und Umnutzung nach Aufgabe gewerblicher Nutzungen
- Umsetzung der Ergebnisse des Workshops „Perspektive für den Bahnhofsbereich Trier“(siehe Kapitel 2.6.8)
- Attraktivierung der Paulinstraße



Stadtteilrahmenplan – Leitziele Siedlungsraum, Ortsbild, Wohnumfeld, Teil 1 / Teil 2, Quelle Stadt Trier

- Verbesserung der Zugangsmöglichkeit aus der Theobaldstraße zum Fußwegenetz in den Alleenering
- Schaffung von ebenerdigen Radfahrer- und Fußgängerquerungen zum Moselufer, Maarstraße und Hospitalsmühle

⁶ STADT TRIER, STADTPLANUNGSAMT – Stadtteilrahmenplan Trier-Nord, Stand 2011.

- Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Bereiches Zurlauben
- Sicherung der Fußgängerflächen im Bereich Grundschule Martin
- Entwicklung von Grünzäsuren als Puffer zwischen konkurrierenden Nutzungen
- Gestaltung des Kloschinsky-Platzes
- Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes für die ehem. Geschwister-Scholl-Schule
- Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes für das Gelände des Grünflächenamtes
- Maßvolle Nachverdichtung des Innenhofs der Siedlung Wittlicher Straße
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für die Wohnbebauung Am Keltenweg
- Sanierung und Bewirtschaftung der Objekte an der Thyrsusstraße 27-31
- Ausweisung von Wohnbauflächen nach Rückbau der Schöndorfer Straße
- Sicherung der Flächen für eine Erweiterung / Neubau des Moselstadions
- Errichtung eines Spielplatzes, Gelände der Musikschule
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für die rückwärtigen Grundstücksflächen in der Schöndorfer Straße in Abstimmung mit dem geplanten Moselbahndurchbruch
- Verzicht auf bauliche Nachverdichtung im Bereich der Wittlicher Straße

**Auszug der Leitziele
Landschaft und
Freiraumnutzung**

- Vernetzung des Nells Park mit dem Moselvorland
- Entwicklung eines „Grünen Bandes“ vom Nells Park zur Porta Nigra
- Gestalterische Aufwertung / Bepflanzung des Verteilerkreises
- Aufwertung des Moselvorlandes durch Ausbau
- Erhalt der Baumallee in der Parkstraße
- Erhalt der stadtbildprägenden Einzelbäume
- Landschaftliche Einbindung ortsbildfremder Baukörper

**Auszug der Leitziele
Verkehr**

- Bau der östlichen Umgehung, Moselbahndurchbruch
- Schaffung einer Verbindung zwischen Metternichstraße über Wasserweg zur Zurmaiener Straße
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Kloschinskystraße
- Vernetzung der Fuß- und Radwege

2.6.7 Spielraumleitplanung ⁷

Maximin Im Rahmen der Umgestaltung des Bahnhofareals müssen Flächen für Kinderspiel eingeplant werden. Dies geschieht idealerweise im Zuge der großräumigen, städtebaulichen Entwicklung des Bahnhofareals. Da die zeitliche Perspektive der Maßnahme jedoch nicht absehbar ist, müssen Lösungen angestrebt werden, die die Situation kurzfristig verbessern können. Die Nutzung der Grünfläche vor St. Paulin könnte zu einem Lückenschluss bei mehreren Spielraumtypen führen. Auf dem Freigelände der städtischen Musikschule soll ein Lückenschluss in Bezug auf das Spielangebot für Kleinkinder erreicht werden. Darüber hinaus bietet die fußläufige Wegeverbindung zwischen Engelstraße und der Ampelanlage Paulinstraße eine verkehrsungefährdete Quermöglichkeit innerhalb des Stadtteils, welche auch eine Erreichbarkeit des Standortes aus allen Siedlungsschwerpunkten Maximins ermöglicht. Diese sollte dauerhaft erhalten bleiben.

Nells Ländchen Sollten im Rahmen der geplanten, verkehrlichen Neuordnung zwischen Wasserweg und Zurmaiener Straße mittels eines Durchbruchs und dem Ausbau der Straße „Am Stadion“ negative Auswirkungen auf den derzeitigen Standort des Kinderspielplatzes 1.21 Max-Brandts-Straße entstehen (Verkehrsfährdung, Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität), ist eine planrechtlich gesicherte Standortverlagerung notwendig.

2.6.8 Perspektiven für den Bahnhofsbereich Trier ⁸

Bei der Entwicklung des Bahnhofsbereichs und aufbauend auf den 2006 entwickelten Leitlinien ist von folgenden Zielen auszugehen:

- Der Bahnhofsbereich bildet ein attraktives Gelenk zwischen der Innenstadt und den östlich angrenzenden Stadtteilen. Eine Über- oder Unterquerung der Bahngleise zumindest für Fußgänger und Radfahrer bleibt ein wichtiges Ziel der Entwicklung.
- Als Stadteingang für Bahnbenutzer ist der Bahnhofsbereich attraktiv zu gestalten, der Bahnhofsbereich ist Visitenkarte der Stadt Trier. „Es gibt keine zweite Chance, einen ersten Eindruck zu hinterlassen“.
- Im Bahnhofsbereich soll urbane Vielfalt durch Nutzungsmischung entstehen: Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und innenstadtverträglicher Handel machen den Reiz dieses neuen Quartiers aus.

⁷ MOBILE SPIELAKTION E.V. TRIER – Bewertung der Spielraumsituation im Stadtteil Trier-Nord, Bezirk 102 Maximin und 101 Nells Ländchen, IV. Umlauf - Stellungnahme zu Besonderheiten und Handlungsbedarf des IV. Umlaufs (06/2016) – Zusammenfassung der Aussagen mit Bezug zum Innenentwicklungskonzept, Stand 2016.

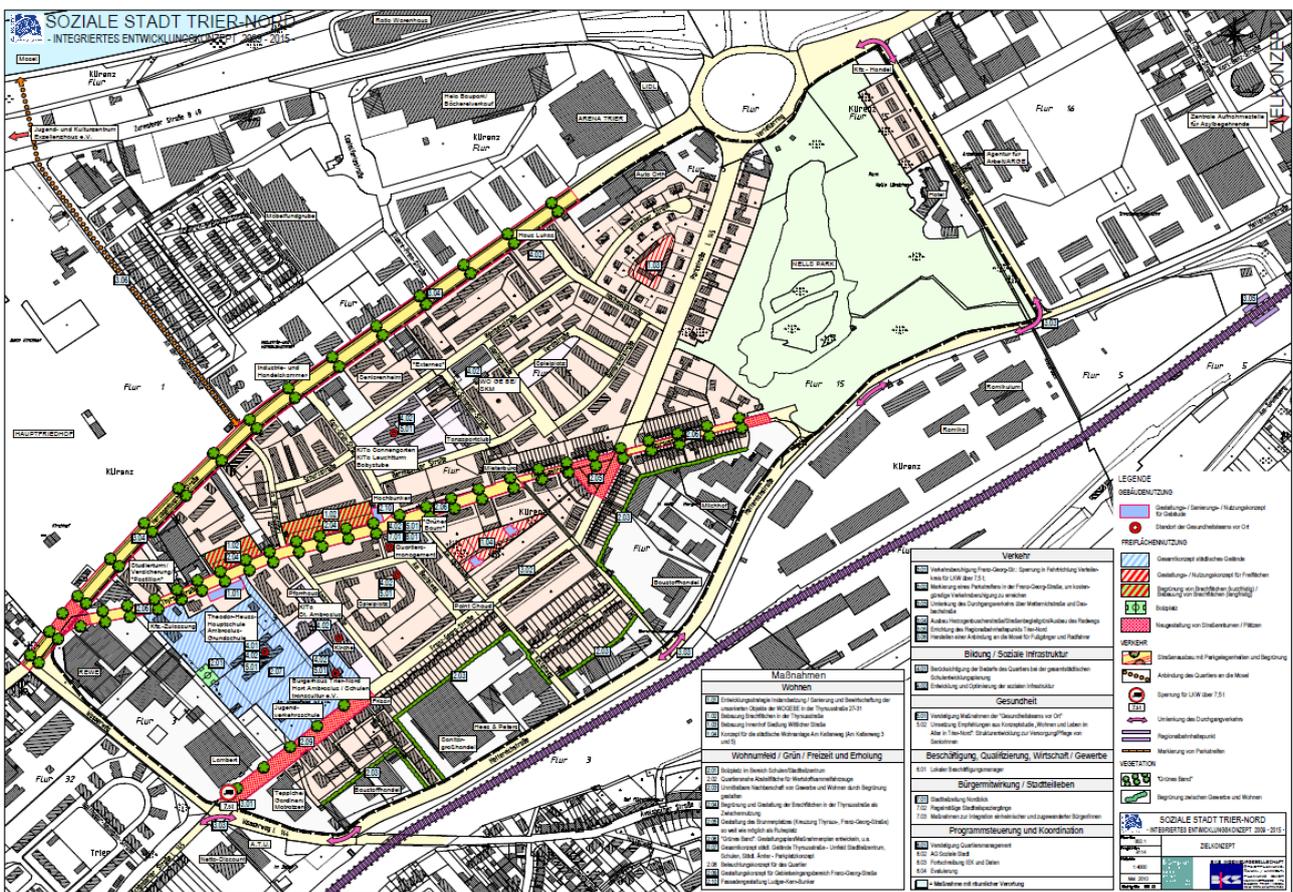
⁸ STADT TRIER, BAUDEZERNAT – Perspektiven für den Bahnhofsbereich Trier, Stand 2006.

- Mit St. Maximin verfügt das Areal über einen geschichtlich bedeutsamen Ort, hinzu kommen zahlreiche vermutete archäologische Funde. Stadtgeschichte, Denkmalpflege und Archäologie werden als Chance gesehen, ein unverwechselbares Quartier zu schaffen und Geschichte erfahrbar zu machen.

Die Entwicklungsperspektive für den Bahnhofsbereich beinhaltet Maßnahmen unterschiedlicher Intensität, Komplexität und Fristigkeiten. Daher wurden „Projektbausteine“ definiert, deren Planung und Umsetzung relativ unabhängig voneinander realisiert werden können. Im Rahmen einer zukünftigen Realisierung müssen die Projektbausteine auf die aktuellen Ziele des „FNP Trier 2030 Entwurfes“ und die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchungen für den Stadtteil Trier Nord abgestimmt werden.

2.6.9 Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord⁹

Das Aktionsprogramm "Soziale Stadt - Investitionen im Quartier" (kurz "Soziale Stadt") wurde als Förderprogramm des Bundes und der Länder im Jahr 1999 ins Leben gerufen.



Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord – Zielkonzept, Quelle Stadt Trier

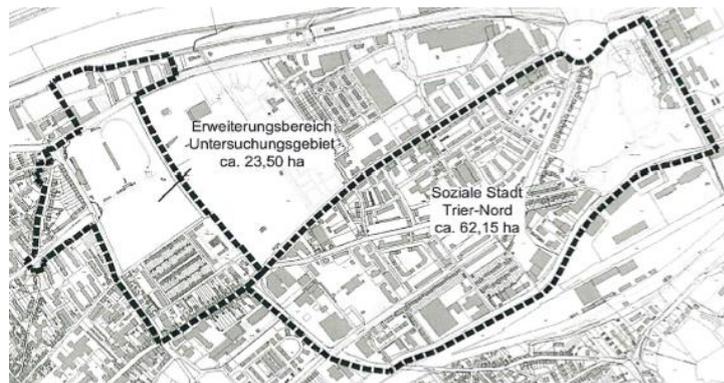
⁹ STADT TRIER – Integriertes Entwicklungskonzept, Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord 2009-2015, Stand 2010.

Hauptzielrichtung ist die nachhaltige Weiterentwicklung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderen sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen. Die betreffenden Siedlungsbereiche werden von den Kommunen als räumlich begrenzte Programmgebiete ausgewiesen. Die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Programmumsetzung werden jeweils in "Integrierten Entwicklungskonzepten" festgeschrieben. Die Finanzierung erfolgt gemeinsam durch den Bund, die Länder und die Kommunen. Zur Steuerung der Programmumsetzung sowie zur Vernetzung aller beteiligten Akteure werden in jedem Gebiet Quartiersmanagements eingerichtet. Die Projektsteuerung obliegt bei der Stadt Trier dem Amt für Soziales und Wohnen in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt. Das Programmgebiet Trier-Nord wird seit gezielt 2000 gefördert; Träger des Quartiersmanagements ist die Wohnungsgenossenschaft „Am Beutelweg eG / WOGEBE“.

Integriertes Entwicklungskonzept 2009-2015 – Maßnahmen im Überblick, Stand 2010	
1. Handlungsfeld Wohnen	
1.01	Instandsetzung / Sanierung und Bewirtschaftung der unsanierten Objekte der WOGEBE in der Thyrsusstraße 27-31
1.02	Bebauung Brachflächen in der Thyrsusstraße
1.03	Bebauung Innenhof Siedlung Wittlicher Straße
1.04	Konzept für die städtische Wohnanlage Am Keitenweg (Am Keitenweg 3 und 5)
2. Wohnumfeld/Grün/Freizeit und Erholung	
2.01	Bolzplatz im Bereich Schulen/Stadtteilzentrum
2.02	Quartiersnahe Abstellfläche für Wertstoffsammelfahrzeuge
2.03	Unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen durch Begrünung gestalten
2.04	Begrünung und Gestaltung der Brachflächen in der Thyrsusstraße als Zwischennutzung
2.05	Gestaltung des Brunnenplatzes (Kreuzung Thyrsus-, Franz-Georg-Straße) so weit wie möglich als Ruheplatz
2.06	„Grünes Band“: Gestaltungsplan/Maßnahmenplan entwickeln, u.a.
2.07	Gesamtkonzept städt. Gelände Thyrsusstraße – Umfeld Stadtteilzentrum, Schulen, Stadt Ämter - Parkplatzkonzept
2.08	Beleuchtungskonzept für das Quartier
2.09	Gestaltungskonzept für Gebieteingangsbereich Franz-Georg-Straße
2.10	Fassadengestaltung Ludger-Kern-Bunker
3. Verkehr	
3.01	Verkehrsberuhigung Franz-Georg-Str.: Sperrung in Fahrtrichtung Verteilerkreis für LKW über 7,5 t
3.02	Markierung eines Parkstreifens in der Franz-Georg-Straße, um kostengünstige Verkehrsberuhigung zu erreichen
3.03	Umlenkung des Durchgangsverkehrs über Metternichstraße und Dasbachstraße
3.04	Ausbau Herzogenbuscher Straße/Straßenbegleitgrün/Ausbau des Radwegs
3.05	Errichtung des Regionalbahnhaltepunkts Trier-Nord
3.06	Herstellen einer Anbindung an die Mosel für Fußgänger und Radfahrer
4. Bildung/Soziale Infrastruktur	
4.01	Berücksichtigung der Bedarfe des Quartiers bei der gesamtstädtischen Schulentwicklungsplanung
4.02	Entwicklung und Optimierung der sozialen Infrastruktur
5. Gesundheit	
5.01	Maßnahmen der „Gesundheitsteams vor Ort“
5.02	Umsetzung Empfehlungen aus Konzeptstudie „Wohnen und Leben im Alter in Trier-Nord“: Strukturentwicklung zur Versorgung/Pflege von SeniorInnen
6. Beschäftigung, Qualifizierung, Wirtschaft/Gewerbe	
6.01	Lokaler Beschäftigungsmanager
7. Bürgermitwirkung/Stadtleben	
7.01	Stadtteilzeitung Nordblick
7.02	Regelmäßige Stadtteilspaziergänge
7.03	Maßnahmen zur Integration einheimischer und zugewanderter Bürger/innen
8. Programmsteuerung und -koordination	
8.01	Verstetigung Quartiersmanagement
8.02	AG Soziale Stadt
8.03	Fortschreibung IEK und Daten
8.04	Evaluierung

Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord – Zielkonzept, Quelle Stadt Trier

Das Gebiet der Sozialen Stadt Trier-Nord wurde durch einen Änderungsbeschluss am 25.05.2016 erweitert, hinzugekommen sind 23,5 ha im Bezirk Maximin. Mit der Erweiterung des Programmgebietes soll die Chance genutzt werden, auch in benachbarten Bereichen, die einem erhöhten städtebaulichen Erneuerungsbedarf unterliegen, Verbesserungen zu erreichen. Ziel ist eine Sanierung von wichtigen öffentlichen Gebäuden wie dem denkmalgeschützten Jugend- und Kulturzentrum Exzellenzhaus, Geschosswohnungsbauten und Aufwertung, Neustrukturierung und Qualifizierung der öffentlichen Räume.



Übersichtskarte Soziale Stadt Trier-Nord - Erweiterungsbereich 2016, Quelle Stadt Trier

2.6.10 Stärkung des sozialen Wohnungsbaus

Im Sinne einer zukunftsorientierten Wohnungspolitik zur Bewältigung der regionalen Unterschiede bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum und angesichts der finanziellen Rahmenbedingungen hat das Land Rheinland-Pfalz eine Neuausrichtung der sozialen Wohnraumförderung vorgenommen. Der zunehmenden Wohnungsknappheit, vor allem für Haushalte mit geringem Einkommen, wird durch die neuen entsprechenden Förderprogramme entgegen gewirkt. In den nächsten Jahren soll bedarfsgerecht eine Vielzahl neuer Sozialmietwohnungen errichtet werden. Eine wesentliche Rolle dabei spielt der Einsatz neuer Förderinstrumente. Die Eckwerte des Programms sollen insbesondere für den Neubau, Umbau und Ausbau von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau wieder Anreize für potenzielle Investoren schaffen. Entscheidend ist insbesondere der Wegfall der Baukostenobergrenze, die günstigen Zinsen kombiniert mit den hohen Förderbeträgen und attraktiven Eingangsmieten. Nach einer durchgeführten Umfrage durch das Amt für Soziales und Wohnen bei den Wohnungsbau-gesellschaften in Trier liegt der aktuell ermittelte überwiegende Bedarf an gefördertem Wohnraum in einer Größenordnung zwischen 60-90 m² (3 ZKB). Um die dringend benötigten

Wohnungen für Personen mit unterem und mittlerem Einkommen zu schaffen, hat sich der Stadtrat mit dem Beschluss der Vorlage 046 / 2014 am 18.02.2014 für eine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus in Trier ausgesprochen. Damit ist im Rahmen der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen mit Geschosswohnungsbau eine Quote von 25 % im sozial geförderten Mietwohnungsbau umzusetzen. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt über städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB für folgende Flächen:

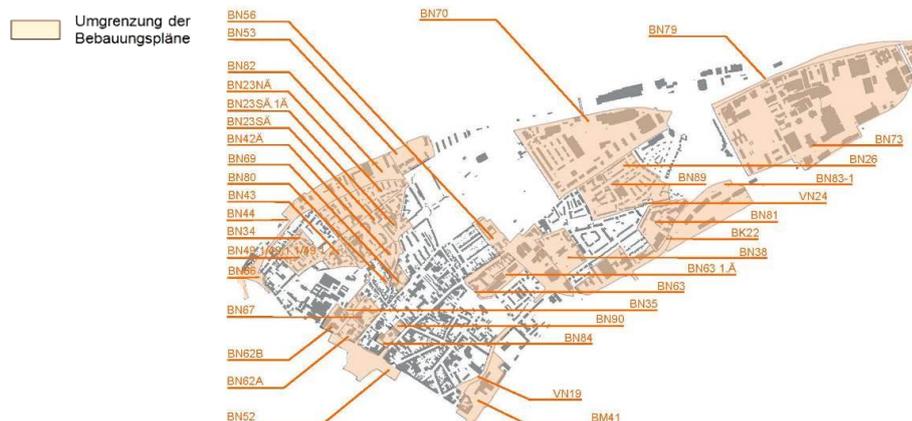
- Plangebiete die sich im Eigentum der Stadt Trier befinden und an Dritte veräußert werden,
- Plangebiete Dritter, für die Planrecht erforderlich ist,
- Plangebiete, die durch Gesellschaften entwickelt werden, an welchen die Stadt Trier als Gesellschafter beteiligt ist.

Bauflächen, die nach § 34 BauGB entwickelt werden und sich nicht im Eigentum der Stadt Trier befinden oder im Eigentum einer Gesellschaft, an der die Stadt Trier beteiligt ist, können nur auf freiwilliger Basis kooperativ mit dem jeweiligen Eigentümer verhandelt werden. Die Festlegung gilt nur für Bereiche, die sich für den Mietwohnungsbau eignen. Dies sind sowohl Innenstadtlflächen, die im Rahmen der Nachverdichtung entwickelt werden, als auch Flächen in Neubaugebieten, die sich aufgrund ihrer Lage eignen, eine solche Wohnform zu entwickeln.

2.6.11 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. Neuere Pläne, die eine Nachverdichtung im Stadtteil steuern, sind z.B. der BN89 „Paul-Schneider-Straße“ und der BN90 „Ecke Paulinstraße / Maarstraße“.



2.7 Soziale Infrastruktur

In der Paulinstraße befindet sich der zentrale Versorgungsbereich von Trier-Nord mit einem großen Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomieeinrichtungen. Der Stadtteil weist eine hohe Dichte an sozialen Infrastruktureinrichtungen auf. So gibt es eine Vielzahl an Kleinkinderbetreuungseinrichtungen (Krabbelstube und Babystube), Kindertagesstätten (KiTa St. Martin, St. Paulin, Sonnengarten, Leuchtturm) und Kinderhorten (Hort Exzellenzhaus, St. Monika, Ambrosius). Im Stadtteil befinden sich zwei Grundschulen (Martin und Ambrosius), zwei Förderschulen (Porta-Nigra und St. Josef), eine private Realschule und ein technisches Gymnasium (Balthasar-Neumann-Technikum).



Soziale Infrastruktur, Quelle Stadt Trier

- Zentrale Versorgungsbereiche
- ▲ Gymnasium
- ▲ Realschule plus
- ▲ Grundschule
- Kinderhort
- Kindertagesstätte
- Kleinkinderbetreuung
- ▼ Bürgerhaus Trier-Nord
- ▼ Kinder-, Jugend-, Kulturzentrum Exzellenzhaus
- ✕ Quartiersmanagement Trier-Nord (WOGEBE)
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Freizeit- und Sporteinrichtungen
- Schwimmbad
- + Krankenhaus
- Alten- und Pflegezentren

Wichtige Orte für Veranstaltungen und Kulturangebote sind das Bürgerzentrum Trier-Nord und das Kinder-, Jugend- und Kulturzentrum Exzellenzhaus. Als besondere Betreuungsmöglichkeit für die Bewohner des Projektgebietes Soziale Stadt steht aktuell das Quartiersmanagement Trier-Nord zur Verfügung. Für Kinder und Jugendliche bestehen zahlreiche Spiel- und Bolzplätze im Stadtteil. An der Sport-Freizeit-Achse Moselufer ordnen sich Sportflächen und Einrichtungen von verschiedenen Sportvereinen an, sowie das Freibad Nord. An medizinischer Ausstattung verfügt der Stadtteil über zwei in privater Trägerschaft stehende Krankenhäuser (Krankenhaus der barmherzigen Brüder und Mutterhaus Nord ehem.

Elisabethkrankenhaus). Für Ältere Menschen und Pflegebedürftigen stehen in Trier-Nord zwei Senioreneinrichtungen zur Verfügung (Mutter-Rosa-Altenzentrum und Alten- und Pflegeheim „Hildegard von Bingen“).

2.8 Freiraumnutzung und Grünstrukturen

Freiraumnutzung Trier-Nord verfügt über zahlreiche bedeutsame Grünräume, die über den Stadtteil hinaus wirken. Zum einen grenzt Maximin im Süden an den Alleenring an, der die Innenstadt umschließt, zum anderen schließt der Stadtteil im Westen an den weitläufigen Grünzug des Moselufers an. Auch der parkartige Hauptfriedhof mit seinem wertvollen Baumbestand und vielfältigen Naturdenkmälern spielt eine große Rolle für die Naherholung in Trier-Nord. Weitere Naturdenkmäler stehen über den Stadtteil verstreut als großwüchsige Einzelbäume, in Baumreihen und Alleen, z.B. vor St. Paulin. Eine weitere markante Baumallee prägt die Parkstraße.

Grünstrukturen Im Landschaftsplan, im Rahmenplan und im Konzept der Sozialen Stadt wird das Ziel der Grünvernetzung formuliert. Dies kann im öffentlichen Straßenraum mit kleinen Grünflächen, Baumreihen und Alleen geschehen. Zu beachten ist hierbei, dass unter gegebenen Umständen der Untergrund nicht geeignet ist, um die Anforderungen einer Baumpflanzung gerecht zu werden. Dies muss im Einzelfall geprüft werden und stellt eine besondere Herausforderung für die Planung dar. So finden sich in allen Straßenkörpern wichtige Versorgungstrassen, deren Umfeld von Bepflanzungen freizuhalten ist, um Beschädigung durch Wurzelwerk vorzubeugen.

Darüber hinaus wird im Landschaftsplan und auch in der Stadtklimaanalyse das Ziel, der Vermeidung einer weiteren baulichen Verdichtung auf Kosten der Grünsubstanz, formuliert. Auch die Rechtsverordnung zum Hochwasserschutz (ÜSG-Mosel) zielt in eine vergleichbare Richtung. Dies muss im Rahmen der Innenentwicklung Berücksichtigung finden. Oftmals werden bereits versiegelte und untergenutzte Flächen im Stadtgebiet nachverdichtet, wie z.B. Stellplatzflächen, Garagenhöfe und untergenutzte Baustrukturen, hier ist eine bauliche Entwicklung eher unproblematisch und stellt in den meisten Fällen eine Nutzungsaufwertung dar. Kritisch ist die Versiegelung und Überbauung von bestehenden ökologisch und bioklimatisch bedeutsamen Grünflächen und Grünstrukturen, hier muss für einen Ausgleich gesorgt werden. Im Rahmen verbindlicher Bauleitplanung können hier prinzipiell

begründete Regelungen getroffen werden. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3, Satz 1 BauGB kommt in diesen Situationen im Regelfall allerdings nicht zur Anwendung (siehe § 1a Abs. 3, Satz 6 BauGB). Um nun den Anforderungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB, den Zielen des Landschaftsplans und den Erfordernissen des Hochwasserschutzes (ÜSG-Mosel) Rechnung zu tragen, können auch weitergehende grün- und freiraumschützende kommunale Regelungen bezogen auf Teilgebiete des Stadtteils getroffen werden. Gegebenenfalls können diese, in einer der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vergleichbaren kommunalen Satzung, zusammengefasst werden.

2.9 Bodenfunktion und Entwässerung

Ein weiteres wichtiges Thema ist die Regenrückhaltefunktion des Bodens und die damit verbundene Einleitungsreduzierung von Niederschlagsereignissen in das Abwassersystem des Stadtteils. Trier-Nord ist entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen dessen Netzbetreiber die SWT-AöR ist. Für eine Nachverdichtung ist die Möglichkeit der Schmutzwasserableitung und -beseitigung sichergestellt. Hinsichtlich der hydraulischen Situation der bestehenden Kanalisation, ist jedoch eine Beschränkung der Versiegelungsgrade einiger Blockbereiche dringend geboten bzw. eine zusätzliche Versiegelung auszuschließen. Das betrifft insbesondere das Umfeld des Maarviertels.



Empfehlung der SWT-AöR im Umfeld des Maarviertels die Versiegelungsgrade zu beschränken, Quelle Stadt Trier

Die Hauptkanäle in der Maar-, Benediktiner-, Zeughaus- und Zurmaienerstraße sind noch zu Beginn des vorigen Jahrhunderts errichtet worden. Es sind bereits einige Baumaßnahmen durchgeführt worden, die die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanäle im Maarviertel erhöht haben. Eine zusätzliche Erweiterung oder Vergrößerung der Anlagen ist aus verschiedenen Gründen nahezu ausgeschlossen. Hierzu zählen der erforderliche Platzbedarf, die Lage im Verkehrsraum und der erhebliche monetäre Aufwand. Die möglichen und notwendigen Baumaßnahmen sind im Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Stadt Trier 2009 - 2015 dargelegt, sie basieren auf dem aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP). Die Fortschreibung dieser Grundsatzplanung befindet sich derzeit in Vorbereitung. Weitere Maßnahmen sind an die im Mobilitätskonzept benannten Verkehrsprojekte (Wasserweg- und Moselbahndurchbruch) geknüpft. Auch nach Umsetzung dieser Maßnahme besteht für Nachverdichtungsmaßnahmen in den o. g. Blockbereichen, insbesondere der Blockinnenbereiche, keine Möglichkeit die notwendigen Vorflutverhältnisse den Regeln der Technik entsprechend herzustellen. Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind mit Ausnahme von durchlässigen Befestigungsarten, aufgrund der wechselnden, hohen Grundwasserstände nicht zu empfehlen, zumal hierzu ein geeignetes Notüberlaufsystem nicht zur Verfügung steht. Einleitbeschränkungen im Rahmen der Entwässerungsgenehmigungen, die durch private Rückhalteanlagen erreicht werden sollen, werden technisch oft unzureichend oder gar nicht hergestellt und entziehen sich jeglicher Kontrollmöglichkeiten durch die SWT-AöR. Es wird empfohlen in diesen Bereichen, bei Nachverdichtungen die bestehenden Versiegelungsgrade beizubehalten oder durch Rückbau von Nebenanlagen zu reduzieren. Für alle anderen Blockbereiche muss im Rahmen der weiteren Bauleitplanung oder in den Baugenehmigungsverfahren die jeweilige Entwässerungssituation geprüft werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können ebenso Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 14 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen werden.

2.10 Verkehr

2.10.1 Modal Split und Verkehrsaufkommen

In der Stadt Trier gliedert sich die Verkehrsmittelwahl (Modal Split) in 20% Fußgänger, 9% Radfahrer, 16% Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und 55% Motorisierter Individualverkehr (MIV)¹⁰. Durch die attraktive Lage zur Innenstadt, dem guten ÖPNV-Haltestellennetz und dem Anschluss an das Bahnnetz durch den Hauptbahnhof nimmt der "Umweltverbund" (Fuß-, Radverkehr und ÖPNV) in Trier-Nord (zusammen mit Alt-Kürenz) im Vergleich zur Gesamtstadt, bereits heute einen hohen Stellenwert ein: 28% Fußgänger, 15% Radfahrer, 17% ÖPNV und 40% Motorisierter Individualverkehr (MIV).



Bushaltestellen Einzugsradius von 300 m, Quelle Stadt Trier

Das Verkehrsaufkommen der Stadt konzentriert sich auf den Hauptverkehrswegen der Talstadt, die in Trier-Nord alle vom Alleenring Richtung Verteilerkreis führen und über das Avelertal, das die Höhenstadtteile anbindet. Am höchsten belastet ist die Ascoli Piceno Straße / Zurmaiener Straße / B49 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 38.600 Kfz / 24h¹¹. Diese mündet im Anschluss an den Verteilerkreis auf die A602 mit 46.000 Kfz / 24h. Eine weitere wichtige Verbindungsachse ist die Paulinstraße mit 11.300

¹⁰ STADT TRIER – Haushaltsbefragung zum werktäglichen Verkehrsverhalten der Bevölkerung in Trier, Stand 2005.

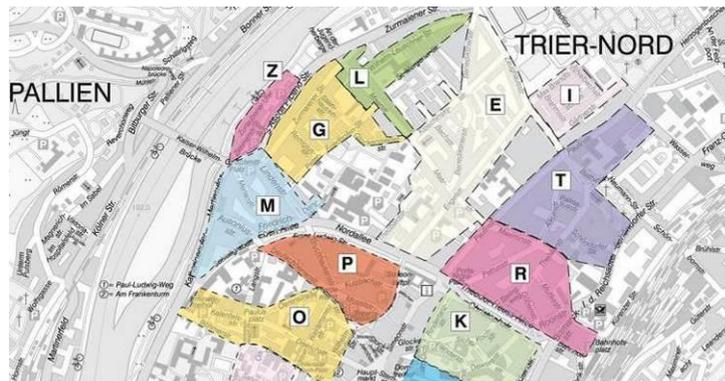
¹¹ STADT TRIER – Verkehrsmodell, Analyse, Büro R+T, Stand 2012.

Kfz/24h bzw. Herzogenbuscher Straße mit 14.300 Kfz / 24h. Die dritte wichtige Verbindungstraße verläuft über die Straße In der Reichsabtei / Schöndorfer Straße / Parkstraße mit einer max. Verkehrsstärke von 24.500 Kfz / 24h. Die wichtigste Querverbindung auf das Höhenplateau verläuft über den Wasserweg / Avelsbacher Straße / Im Aveltal mit einem max. Verkehrsaufkommen von 22.100 Kfz / 24h.

2.10.2 Park- und Stellplatzsituation

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

Bewohnerparkzonen



Bewohnerparkzonen in der Stadt Trier Stand 2013, Quelle Stadt Trier

In Trier-Nord sind aktuell sieben Bewohnerparkzonen mit Sonderparkplätzen für Bewohner ausgewiesen:

- Zone E** Sonderparkplätze für Bewohner: Benediktinerstraße zwischen Maar- und Kloschinskystraße. Nutzung der Plätze mit Parkscheinautomaten: Maarstraße zwischen Paulin- und Kloschinskystraße und Parkplatz, Engelstraße, Benediktinerstraße zwischen Kloschinsky- und Wilhelm-Leuschner-Straße, Bach-, Kloschinsky-, Theobald- und Zeughausstraße.
- Zone G** Sonderparkplätze für Bewohner: Steinhausenstraße. Nutzung der Plätze mit Parkscheinautomaten: Glockengießer-, Peter-Friedhofen-, Zurmaiener-, Remigiusstraße.
- Zone I** Sonderparkplätze für Bewohner: Brahms-, Max-Brandts-, Gärtnerstraße und Im Sonnenschein. Nutzung der Plätze mit Parkscheibenregelung: Nalbachstraße.
- Zone L** Nutzung der Plätze mit Parkscheinautomaten: Maarstraße

zwischen Kloschinsky- und Zurmaiener Straße, Zurmaiener Straße zwischen Maar- und Einmündung Neue Zurmaiener Straße, Wilhelm-Leuschner-Straße.

Zone R Sonderparkplätze für Bewohner: Göben- und Moltkestraße. Nutzung der Plätze mit Parkscheinautomaten: Maximin-, Thebäerstraße von Maximin- bis Göbenstraße, Petrusstraße, Bahnhofplatz vor Haus Heitkamp.

Zone T Sonderparkplätze für Bewohner: Alkuin-, Palmatius- und Schöndorfer Straße von Thebäerstraße bis In der Reichsabtei. Nutzung der Plätze mit Parkscheinautomaten: Paulinstraße von Balthasar-Neumann-Straße bis Wasserweg, Thebäerstraße von Schöndorfer- bis Balthasar-Neumann-Straße, Schöndorfer Straße von Schönbornstraße bis Wasserweg.

Zone Z Sonderparkplätze für Bewohner: Georg-Schmitt-Platz vor dem Haus Zurlaubener Ufer 93. Nutzung der Plätze mit Parkscheinautomaten: Parkplatz Zimmerstraße.

Weiterhin bestehen zahlreiche privat bewirtschaftete Park- und Stellplatzflächen im Viertel, bevorzugt in Blockinnenbereichen.

**Erforderliche
Stellplatzkonzepte
im Rahmen der
Innenentwicklung**

Infolge der im Innenentwicklungskonzept vorgeschlagenen Nachverdichtungsoptionen wird ein zusätzlicher privater und öffentlicher Stellplatzbedarf entstehen und vorhandene private Stellplatzflächen und Garagennutzungen in den Blockinnenbereichen könnten wegfallen. Daher ist es wichtig, frühzeitig eine auf das Umfeld abgestimmte Stellplatzlösung, als Teil der Projektkonkretisierung auf der Bebauungsplan-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 vom 24. Juli 2000) 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 qualifizierte, hochwertige und benutzerfreundliche Fahrradparken soll innerhalb der Neuplanungen frühzeitig Berücksichtigung finden.

Folgende Standorte sind aus städtebaulicher Sicht für die Ertüchtigung, Aufstockung oder Neuanlage von Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Stadtteil Trier-Nord im Grundsatz denkbar:

1 Engelstraße 14 / 16



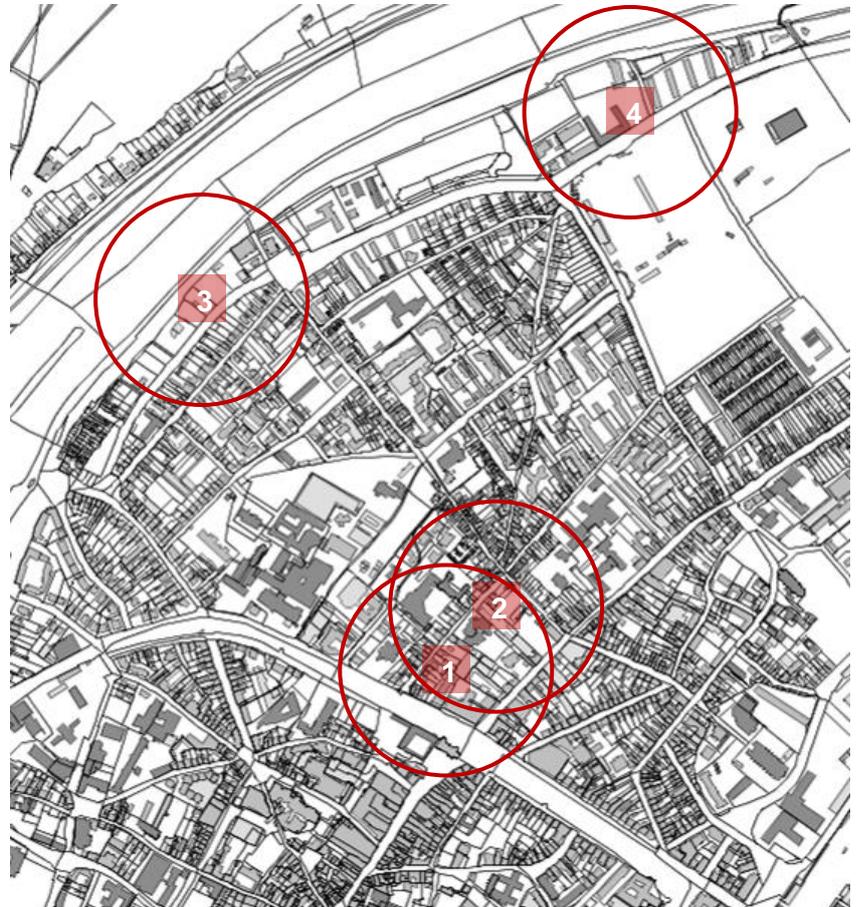
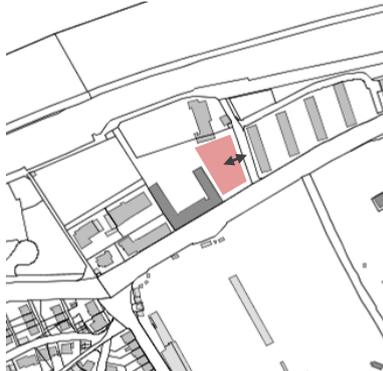
2 Maarstraße



3 Umfeld ehem. Kabinenbahn



4 Peter Lambert Straße



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

Zur abschließenden Beurteilung der Machbarkeit sind auf der nachfolgenden Planungsebene noch detaillierte Untersuchungen durchzuführen. Dabei sind alle Rahmenbedingungen, die sich aus dem Umfeld ergeben, einzubeziehen (z.B. Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes, Schallemissionen, Lärmschutz, ggf. Denkmalschutz, Naturschutz) und konkrete Entwürfe zu prüfen.

Unter der Voraussetzung der Verabschiedung entsprechender Regelungen zur Verwendung der Stellplatzablösung im Rahmen einer Stellplatzsatzung ist es auch vorstellbar, dass diese Gemeinschaftsanlagen über die Einnahmen aus der Stellplatzablösung zu finanzieren wären.

3 QUALITÄTSMÖGLICHE 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	Alle Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Größenordnung und Erscheinung prägend für das Stadtbild in Erscheinung treten, müssen seit dem 31.03.2004 dem Architektur- und Städtebaubeirat der Stadt Trier (ASB) vorgelegt werden. Ausgenommen bleiben Vorhaben, die aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen sind. Der Architektur- und Städtebaubeirat hat die Aufgabe, zeitgenössische Qualitätsansprüche zu definieren und gemeinsam durch Beratung im Entwurfsprozess mit Bauherren und Architekten umzusetzen.
Anpassung der Geschosshöhen	In der Praxis wird deutlich, wie schwierig sich eine Abstimmung der Gebäudehöhen gestaltet, z.B. wenn verschiedene geneigte Dachformen wie Mansarddach, 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) im Blockinnenbereich 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-Nord wird in den gründerzeitlich geprägten Blockbereichen durch eine weitgehend homogene, geneigte Dachlandschaft bestimmt, dieses Charakteristikum soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Daher soll im Blockrandbereich das geneigte Dach 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. In den Siedlungsbereichen, die in der Fläche mit Punkt-, Reihen-, Zeilenstrukturen bebaut sind, können auch Flachdächer realisiert werden. Die Vorgaben für die Ausformung der Dachlandschaft als „fünfte Fassade“ ergeben sich aus der Bestandssituation und sind beispielhaft in den Blockkonzepten dargestellt.

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 Bestandssituation 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 Voraussetzungen 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,
Leitungstrassen**

Im Bebauungsplanverfahren müssen die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen abschließend geklärt werden. Dies betrifft 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 Baumaßnahmen 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. Ein großer Teil der untersuchten Blöcke befinden sich im Grabungsschutzgebiet „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“. Folgende Teilgebiete des Grabungsschutzgebietes liegen innerhalb des untersuchten Gebietes:

3. Nördliches und südliches Gräberfeld
4. Abteibereich St. Martin
5. Abteibereich St. Maria ad Martyres

Archäologie

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 einzelnen Fällen können schwerwiegende Gründe des Denkmalschutzes gegen jegliche Bebauung sprechen. Die Beurteilung, welche archäologischen Untersuchungen notwendig sind, ist abhängig vom jeweiligen

Standort und von der konkreten Planung der Neubebauung. Auch in Flächen, die nicht im o.g. Grabungsschutz-gebiet liegen, sind ggf. archäologische Belange zu berücksichtigen.

Naturdenkmale Nach § 3 der Verordnung zum Schutze der Naturdenkmäler in der Stadt Trier (Naturdenkmalverordnung) vom 01.08.2011 ist es verboten, ein Naturdenkmal zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen, es in seinem Wachstum und seiner Entfaltung zu beschränken oder zu stören oder es zu verändern, bauliche Anlagen einschließlich Park- und Stellplätze für Fahrzeuge aller Art, und Werbeanlagen, sowie Sport-, Bade-, Zelt- und Campingplätze in der unmittelbaren Umgebung von Naturdenkmälern zu errichten, bzw. anzulegen oder zu erweitern, die Bodenoberfläche durch Versiegelung, Abgrabungen oder Aufschüttungen in der unmittelbaren Umgebung von Naturdenkmälern zu verändern [...]

Wasserversorgung Zu beachten ist, dass sich bei der Umnutzung und / oder Anpassung der GFZ die bestehenden, erforderlichen Löschwassermengen laut Arbeitsblatt W405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) ändern können. In diesem Fall ist unbedingt eine Einbeziehung der SWT-AöR in die weiteren Planungen und Abstimmungen erforderlich.

Entwässerung Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung und / oder in den Baugenehmigungsverfahren muss die jeweilige Entwässerungssituation durch die SWT-AöR geprüft werden.

Bauen im Überschwemmungsgebiet Für Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz – WHG – zu beantragen. Die SGD-Nord ist hierfür die zuständige Wasserbehörde gemäß § 88 ff LWG der Mosel. Die erforderlichen Planunterlagen sind gemäß § 103 LWG von einem fachkundigen Planer zu erstellen.

Sozialer Wohnungsbau Bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen mit Geschosswohnungsbau ist eine Quote von 25 % im sozial geförderten Mietwohnungsbau umzusetzen. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt über städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB (siehe Kapitel 2.6.10).

3.2 Beispiele Bautypologien

Mit der folgenden beispielhaften Darstellung verschiedener städtebaulicher Typologien sollen die Möglichkeiten einer Nachverdichtung exemplarisch aufgezeigt werden:

Typologie Stadthaus **Bebauung Blockrand**

BAR Architekten, Berlin

2010 Berlin
Oderberger Straße

Kenndaten

Wohnen und Arbeiten
Ateliers, Gastronomie, Laden und
9 Wohneinheiten
VII Vollgeschosse
+ Dachgeschoss

Informationsquelle
www.bararchitekten.de
Bildquelle
Jan Bitter, Berlin

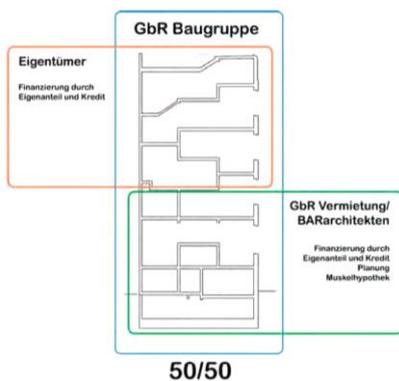


Info

Auf einer minimalen Grundstücksfläche von 315 qm und bei einer GFZ von 4,0 wurde ein differenziertes Raumangebot, bestehend aus 19 Einheiten mit Gewerbe, Experimentraum, Ateliers, Wohnungen und Gemeinschaftsräumen geschaffen. Die Gesamtkosten einschließlich Grundstück betragen 2.056.250 €, das entspricht 2.350 € / qm Baukosten bei einer Wohn- und Arbeitsfläche von insgesamt 874 qm.



Quelle Bilder
© 2016 Cnes/Spot Image, DigitalGlobe,
GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Kartendaten,
© 2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



Typologie Mehrfamilienhaus Bebauung Blockrand

Praeger Richter Architekten,
Berlin

2014 Berlin
Braunschweiger Straße 43

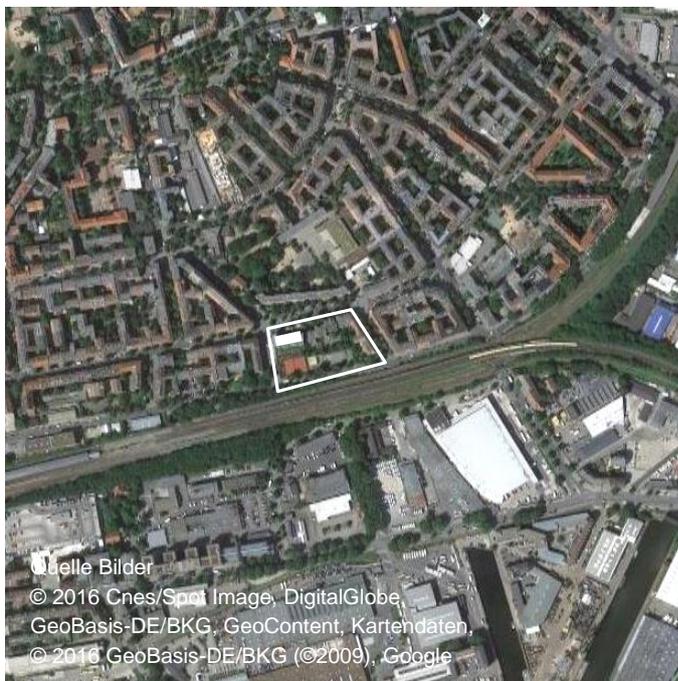
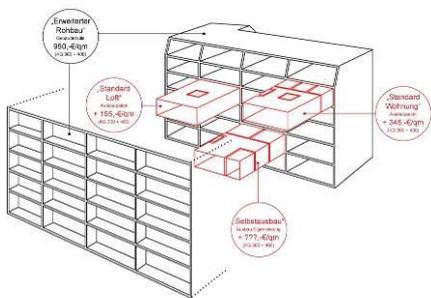
Kenndaten

Wohnen
und Gewerbeeinheiten
24 Wohneinheiten
V Vollgeschosse

Informations- und Bildquelle
www.praegerrichter.de

Info

Das Ausbauhaus Neukölln ist ein durch eine Baugruppe realisiertes Mehrgenerationenhaus im städtischen Kontext. Durch den hohen Vorfertigungsgrad, der großzügigen räumlichen Grundstruktur (Rohbau) und dem individualisierten Ausbau nach unterschiedlichen Standards bietet es besonders kostengünstigen Wohnraum mit hoher räumlicher Qualität.



Typologie Hofhaus Bebauung Nebenbauzone

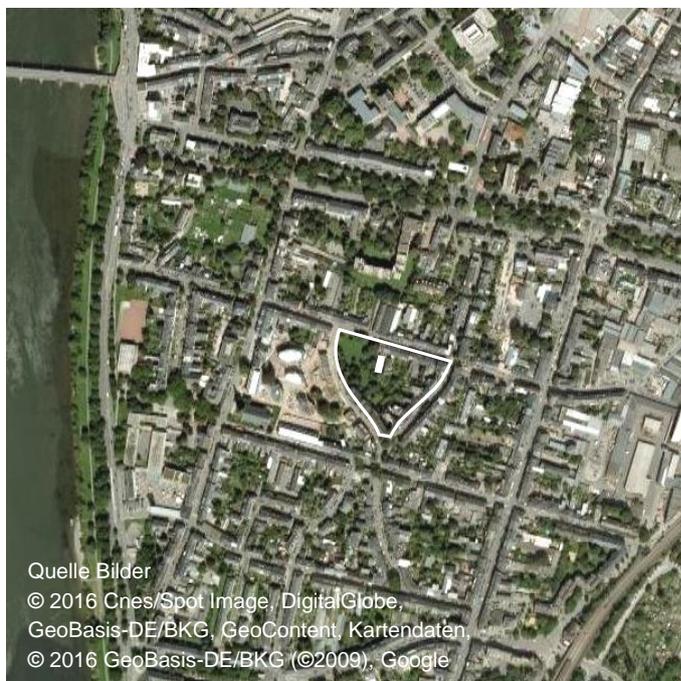
Manfred Müller & Partner
Architekten, Trier

2013 Trier
Gilbertstraße

Kenndaten

Wohnen
1 Wohneinheit
II Vollgeschosse
1 Stellplatz

Informationsquelle
www.architekten-mmp.de
Bildquelle
Stadt Trier



Quelle Bilder
© 2016 Cnes/Spot Image, DigitalGlobe,
GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Kartendaten
© 2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Typologie Mehrfamilienhaus **Bebauung Blockinnenbereich**

Palais Mai Gesellschaft von
Architekten
und Stadtplanern mbH,
München

2015 München
Braystraße

Kenndaten

Wohnen und KiTa
3 Gebäude
66 Wohneinheiten
IV Vollgeschosse
1 Tiefgarage
101 Tiefgaragenstellplätze

Informationsquelle
www.palaismai.de
Bildquelle Jüttner & Schels,
PK-Odessa, München



Info

Durch die im Norden liegende denkmalgeschützte Kirche St. Gabriel und den prächtigen Baumbestand entsteht in dem Hofensemble eine sehr besondere Atmosphäre. Das Projekt macht es zu seiner Hauptaufgabe den Charakter des Hofes zu stärken und sowohl die neuen, als auch die bestehenden Wohngebäude davon profitieren zu lassen. Mit der neu entstehenden höheren Dichte soll weiterhin für alle Bewohner das Besondere des Ortes erfahrbar bleiben.



Typologie Mehrfamilienhaus **Bebauung Blockbereich**

ASTOC Architects and
Planners, Köln

2010 Köln
Buchheimer Weg

Kenndaten

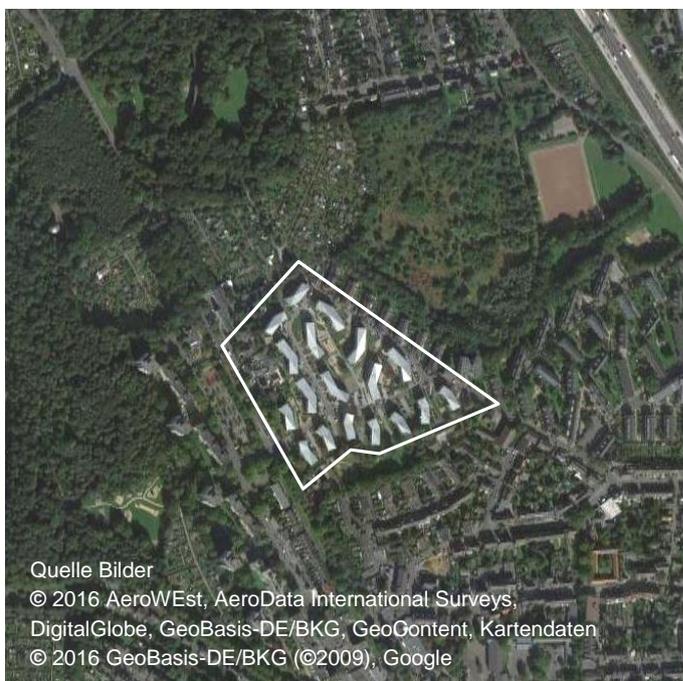
Wohnen
18 Gebäude
434 Wohneinheiten
IV Vollgeschosse
3 Tiefgaragen
120 Tiefgaragenstellplätze
230 oberirdische Stellplätze

Informationsquelle
www.astoc.de
Bildquelle
Jens Willebrand, Köln



Info

Die Siedlung ersetzt eine locker gegliederte Zeilenstruktur der 50er Jahre und interpretiert diese eigenständig. Die neu entstandene Zeilenstruktur erhöht die Bebauungsdichte im Quartier und schafft zeitgemäße Wohnungsgrößen und Grünräume. Neben sozialem Wohnungsbau bietet die Siedlung Raum für diverse nachbarschaftliche Funktionen.



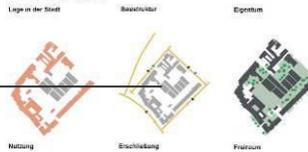
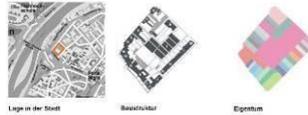
Quelle Bilder
© 2016 AeroWEst, AeroData International Surveys,
DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Kartendaten
© 2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

4 UNTERSUCHUNG DER NACHVERDICHTUNGSOPTIONEN

4.1 Methodik

Bestandsaufnahme

03 / 01 Zurmaierstraße / Lindenstraße – Bestandsaufnahme



Piktogramme

Infotabelle

Planzettel	57x111 Blätter A3/1 Bauteilzahl nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Art der inneren Nutzung	Mischgebiet (M 2) / Gewerbegebiet (G 2) / Verkehrsgebiet (V 2)
Größe des Blocks	21.963 m ²
Blockbaufläche	Hauptgebäude 4.486 m ² / Nebengebäude 2.302 m ²
Blockbaufläche	Hauptgebäude 11.123 m ²
Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümer
Freizeitanwendung	Dachterrassen, Nebengebäude, Garage
Freizeitanwendung	Gärten, private Gärten
Dachterrassen	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Blockbaufläche	107,50 m x 202,00 m, Grundstücksfläche ca. 20.900 m ²
Größe des Blockbaus	107,50 m x 202,00 m, Grundstücksfläche ca. 20.900 m ²
Größe des Blockbaus	107,50 m x 202,00 m, Grundstücksfläche ca. 20.900 m ²

Lage in der Stadt Einordnung in den innerstädtischen Kontext

Baustruktur ■ Haupt- und Nebengebäude mit Geschosshöhen und Parzellenstruktur

Eigentum ■ private Eigentümer
■ städtisches Eigentum

Nutzung Nutzungsart angelehnt an die Farben der Planzeichenverordnung:
■ Wohnen
■ Mischnutzung
■ öffentliche Einrichtungen
■ Gewerbe und Sondernutzung

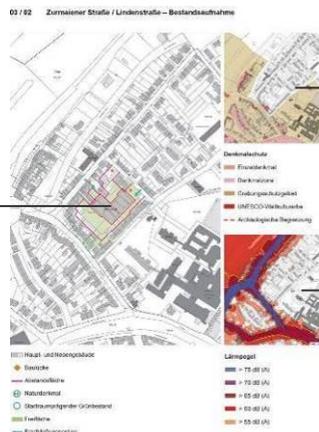
Verkehr Darstellung der vorhandenen Erschließung:
■ öffentliche Straßen
■ Einbahnstraßen
■ Fußwege
■ blaue Pfeilspitzen zeigen Zufahrtsbereiche
■ schwarze Pfeilspitzen zeigen die Lage der Gebäudeerschließung; Blockaußenbereich oder Blockinnenbereich

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 - Versiegelungsgrad in %, Ermittlung anhand Luftbild 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



Denkmalschutz

Lärmpegel

- Vorhandene Bau- und Grünstruktur**
- Haupt- und Nebengebäude
 - Baulücken
 - Unbebauter Blockinnenbereich, 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

03 / 03 Zurmainer Straße / Lindenstraße – Bestandhaushalt



Luftbild mit Fotostandorten

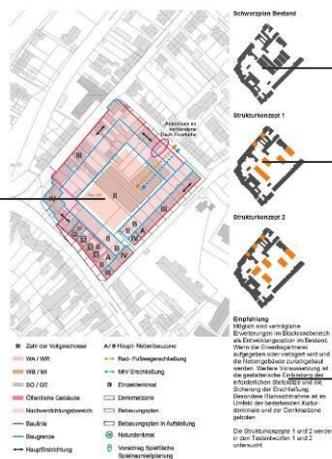
Fotoverzeichnis

Luftbild Luftbild mit Fotostandorten

Fotoverzeichnis Fotos mit Standortziffer

Blockkonzept im Maßstab 1:2000

03 / 04 Zurmainer Straße / Lindenstraße – Blockkonzept



Blockkonzept

Schwarzplan Bestand

Strukturkonzept

Empfehlung

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

- Fußwegerschließung, MIV Erschließung
- Denkmalschutz, Naturdenkmale
- Umgriff Bebauungspläne, Bebauungspläne in Aufstellung
- Naturdenkmal
- Vorschlag Spielfläche Spielraumleitplanung

Schwarzplan Bestand ohne Maßstab

Ist-Situation Haupt- und Nebengebäude

Strukturkonzept ohne Maßstab

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

- Bestand
- Wohntypologien
- Gewerbe- Sondernutzungstypologien

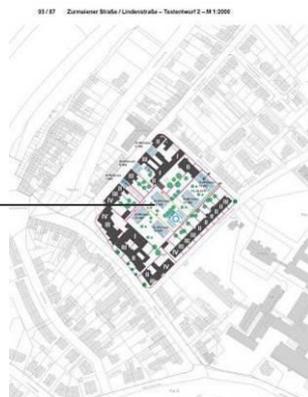
Empfehlung

Entwicklungsempfehlung für den Blockbereich

Testentwurf im Maßstab 1:2000

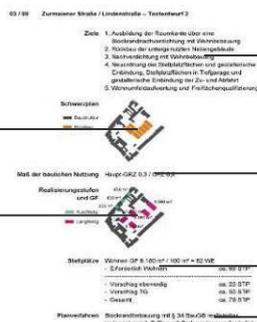
Beispielhafte Überprüfung der Entwicklungsempfehlung

Testentwurf



- Bestandsgebäude, Gebäude Testentwurf
- ▲ Fußwegerschließung, MIV Erschließung, Tiefgaragen Erschließung
- neue oberirdische Stellplätze, Tiefgarage
- Baumbestand, neue Baumpflanzungen

Schwarzplan mit Rückbau



Ziele

Maß der baulichen Nutzung

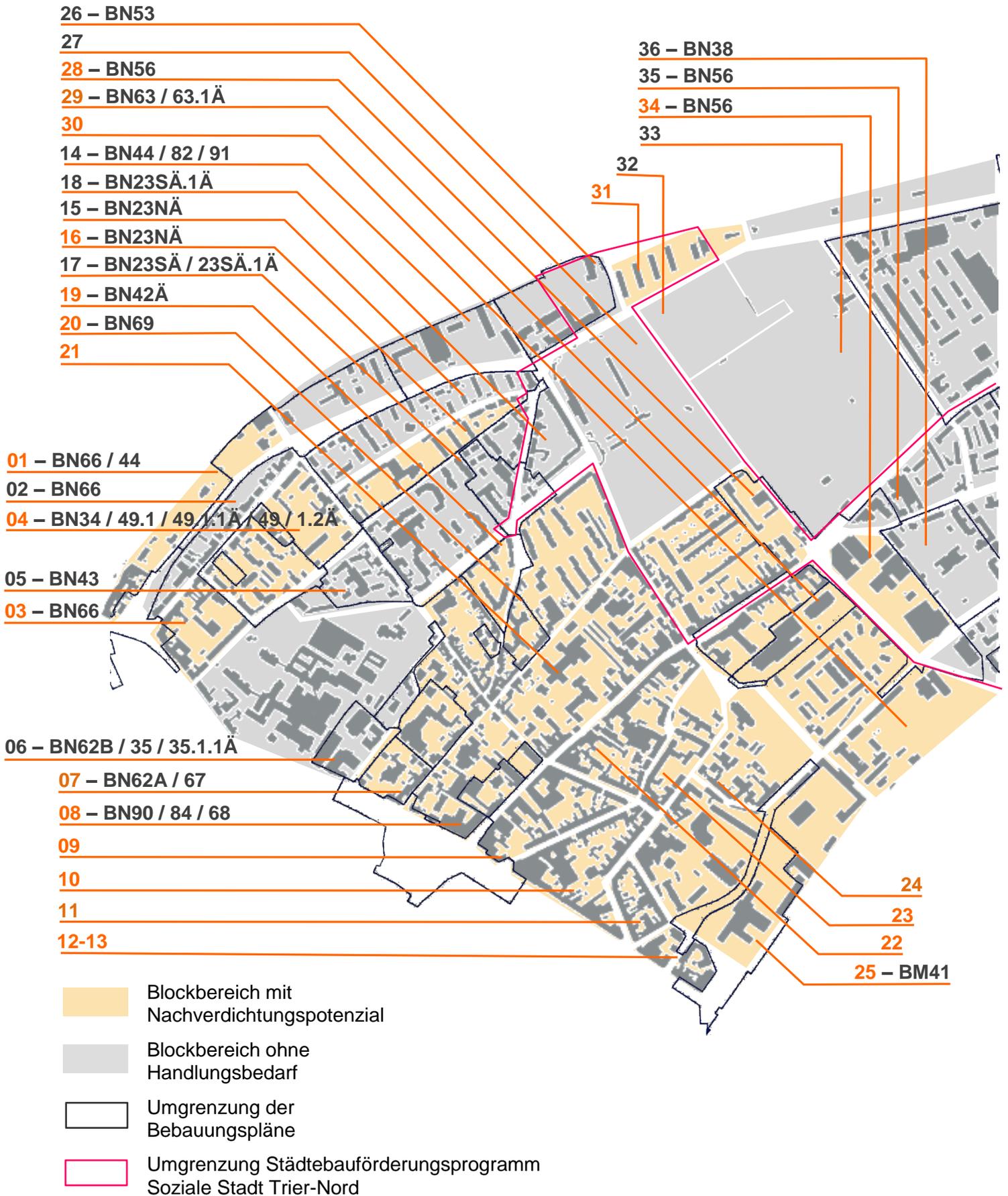
Realisierungsstufen

Stellplätze

Planverfahren

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)	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Beispielhafte Rechnung: Erforderlich / Vorschlag - $GF / 100 \text{ m}^2 = 1 \text{ Wohneinheit (WE)}$ - 1,25 Stellplatz pro Wohneinheit (WE) - Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus mit einem Anteil von rd. 25 % an oberirdischen Stellplätzen
Planverfahren	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zulässigkeit von städtebaulich gewünschten Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) ist im Grundsatz möglich; Bebauungsplan-Verfahren ist voraussichtlich nicht erforderlich. - Umfangreiche Eingriffe in die Bestandssituation erfordern in der Regel eine umfangreiche Steuerung über einen Bebauungsplan; Im Ausnahmefall kann eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB erfolgen. - Bodenordnung erforderlich

4.2 Übersichtskarte: Analyisierte Blockbereiche



Blockbereiche mit Nachnutzungspotenzial:

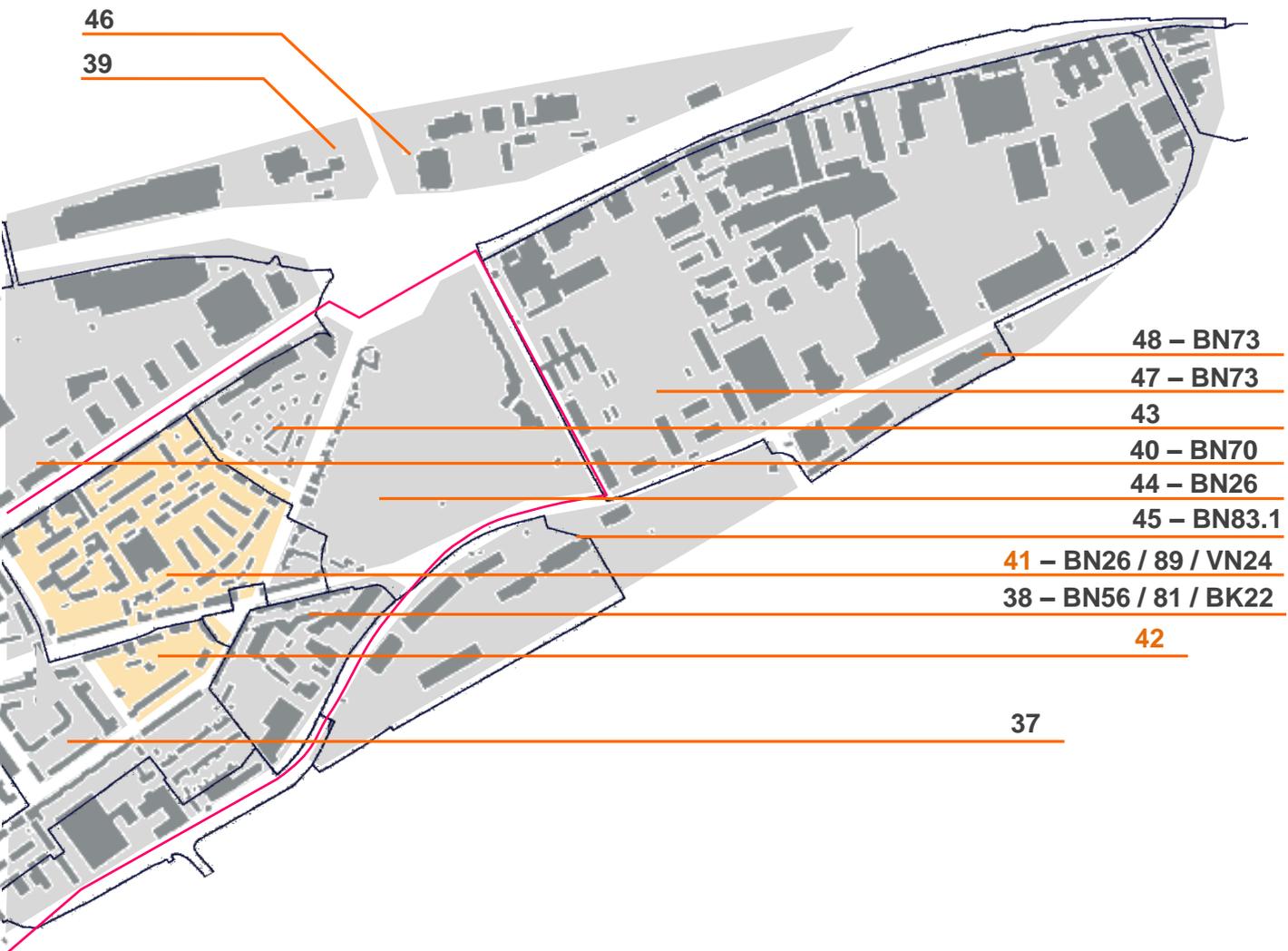
Im Innenentwicklungskonzept werden zunächst die unbeplanten Blockbereiche untersucht, in deren Umgriff noch keine rechtsverbindlichen Bauleitpläne vorliegen. Im zweiten Schritt werden die Stadtteilbereiche betrachtet, die nur teilweise von Bebauungsplänen erfasst werden oder in deren Umfeld verstärkt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

Blockbereiche ohne Handlungsbedarf:

Im Umfeld der großflächigen Sondernutzungsbereiche des Krankenhauses der Barmherzigen Brüder (BKT, 06) sowie des Ev. Elisabeth-Krankenhauses (07) finden stetig Umbauten und Erweiterungen statt. Auf der Fläche des ehem. Hubschrauberlandesplatzes plant das BKT die Errichtung eines neuen Bildungscampus. Den Eigentümern wird die Erstellung eines Masterplans empfohlen, der kurz-, mittel- und langfristig die baulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Entwicklung in Abstimmung mit der Stadt vorzeichnet.

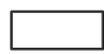
Die nachfolgend genannten untergeordneten Entwicklungspotenziale in den Blockrandbereichen können ggf. im Rahmen des § 34 BauGB - Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile - genehmigt werden. Im Ergebnis wurde für folgende Blöcke aktuell kein Handlungsbedarf bzw. Entwicklungspotenzial für eine Innenentwicklung festgestellt:

- 02 – Erweiterungen im Bestand mit § 34 BauGB möglich
- 05 – Bebauungsplan BN43
- 06 – Sondernutzungsbereich des Krankenhauses der Barmherzigen Brüder (BKT),
Bebauungspläne BN35, BN35 1. Ä, BN62B
- 14 – Bebauungspläne BN44, BN82 „Ehemaliges Kasernenareal Castel Feuvrier“ städtebauliche
Entwicklung mit Hotel und Wohnen (140 WE), BN91 „Erweiterung der Jugendherberge“
- 15 – Bebauungsplan BN23NÄ
- 17 – Bebauungspläne BN23SÄ / 23SÄ.1Ä
- 18 – Bebauungsplan BN23SÄ.1Ä
- 26 – Sondernutzungsbereiche Nordbad und Jugend- und Kulturzentrum Exzellenzhaus,
Bebauungsplan BN53
- 27 – Sondernutzungsbereich Moselstadion mit Sportflächen
- 32 – Sondernutzungsbereich Sportflächen
- 33 – Sondernutzungsbereich Hauptfriedhof
- 35 – Bebauungsplan BN56, Erweiterungen im Bestand mit § 34 BauGB möglich
- 36 – Sondernutzungsbereich öffentliche Nutzungen, Bebauungsplan BN38
- 37 – Erweiterungen im Bestand mit § 34 BauGB möglich



- 38 – Bebauungspläne BN56, BN81, BK22 Erweiterungen im Bestand mit § 34 BauGB möglich
- 39 – Sondernutzungsbereich SWT, Ratio-Marktkauf, IAT-Tower, Erweiterungen im Bestand mit § 34 BauGB möglich
- 40 – Bebauungsplan BN70
- 43 – Neue Maßnahme „Planungskonzept Siedlung Wittlicher Straße“, städtebauliches Konzept der WOGEBE-Wohnungsgenossenschaft in Vorbereitung
- 44 – Sondernutzungsbereich Park Nells Ländchen, Bebauungsplan BN26, Erweiterungen im Bestand mit § 34 BauGB möglich
- 45 – Bebauungsplan BN83-1, Erweiterungen im Bestand mit § 34 BauGB möglich
- 46 – Erweiterungen im Bestand mit § 34 BauGB möglich
- 47 – Bebauungsplan BN73
- 48 – Bebauungsplan BN73

4.3 Übersichtskarte: Verzeichnis der Blockbereiche

-  Blockbereich mit Nachverdichtungspotenzial
-  Blockbereich ohne Handlungsbedarf
-  Umgrenzung der Bebauungspläne
-  Umgrenzung Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt Trier-Nord





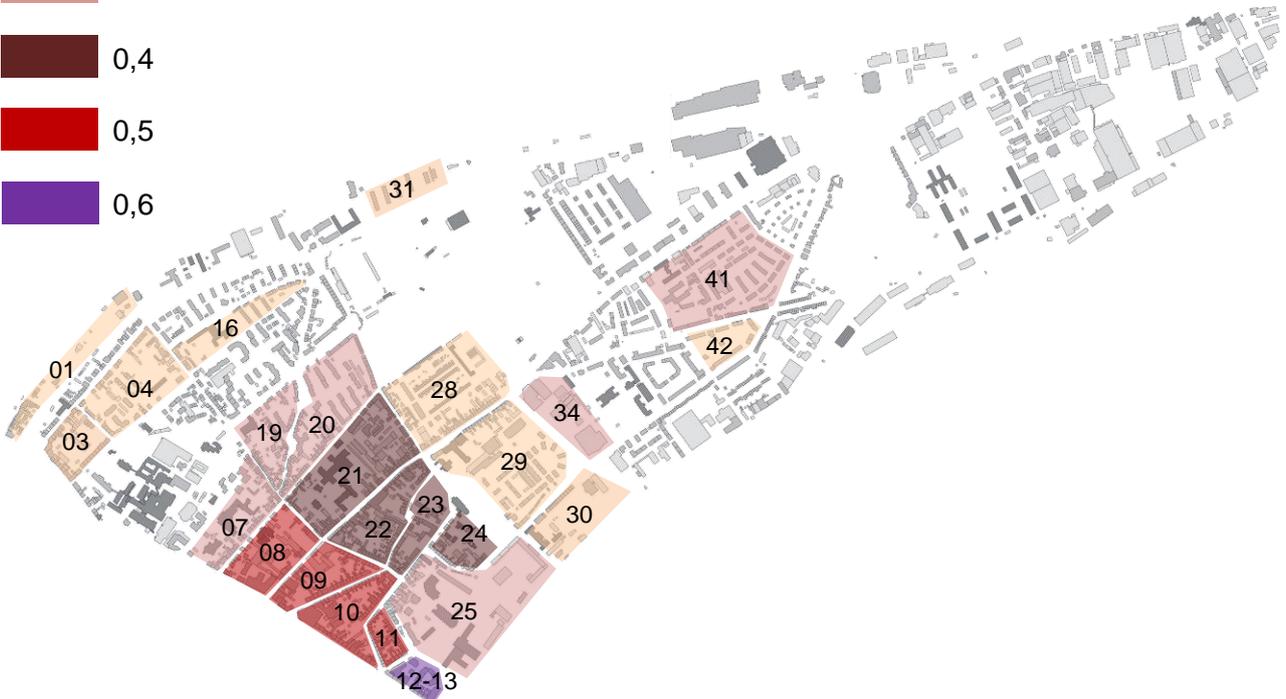
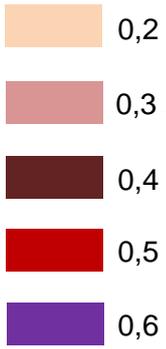
4.4 Übersichtskarte: Maß der baulichen Nutzung ¹²

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind im Planungsrecht wesentliche Kenngrößen zur Festsetzungen und Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Beide Kennzahlen sind mögliche Festsetzungen in Bebauungsplänen und werden durch die §§ 19 und 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Für die hier dargestellten Haupt-GRZ wurde der Teil des Grundstückes ermittelt der von Hauptgebäuden überdeckt wird. Ergänzend hierzu wird in der folgenden Übersicht Versiegelungsgrad dargestellt (Annäherungswert ermittelt über Luftbildaufnahme), welcher die gesamte Über- und Unterbauung des Grundstückes darstellt, was der vollständigen GRZ-Ermittlung nach BauNVO entspricht. Die GFZ gibt an, wie viel Geschossfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße maximal zulässig ist. Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt dabei nach den Ausmaßen eines Gebäudes aller Vollgeschossebenen.

Nr.	Straßenbezeichnung westlich / südlich	Haupt-GRZ	GFZ	Versiegelungsgrad
01	Ascoli Piceno Straße / Georg-Schmitt-Platz	0,2	0,5	70 %
03	Zurmaiener Straße / Lindenstraße	0,2	0,5	45 %
04	Zurmaiener Straße / Remigiusstraße	0,2	0,5	45 %
07	Theobaldstraße / Nordallee	0,3	1,0	80 %
08	Engelstraße / Nordallee	0,5	1,0	85 %
09	Paulinstraße / Theodor-Heuss-Allee	0,5	1,3	90 %
10	Petrusstraße / Theodor-Heuss-Allee	0,5	1,8	85 %
11	Thebäerstraße / Göbenstraße	0,5	1,4	85 %
12-13	Bismarckstraße / Bahnhofstraße	0,6	2,2	95 %
16	Wilhelm-Leuschner-Straße / Maarstraße	0,2	0,4	60 %
19	Kloschinskystraße / Maarstraße	0,3	0,6	60 %
20	Kloschinskystraße / Benediktinerstraße	0,3	0,8	60 %
21	Engelstraße / Maarstraße	0,4	0,9	80 %
22	Paulinstraße / Maximinstraße	0,4	0,9	85 %
23	Alkuinstraße / Maximinstraße	0,4	0,8	80 %
24	Thebäerstraße / Schöndorfer Straße	0,4	0,8	75 %
25	Bismarckstraße / Bahnhofstraße	0,3	0,5	80 %
28	Max-Brandts-Straße / Zeughausstraße	0,2	0,4	70 %
29	Paulinstraße / Balthasar-Neumann-Straße	0,2	1,8	60 %
30	Schöndorfer Straße / Schönbornstraße	0,2	0,3	60 %
31	Peter-Lambert-Straße / Zurmaiener Straße	0,2	0,6	65 %
34	Herzogenbuscher Straße / Wasserweg	0,3	0,4	95 %
41	Herzogenbuscher Straße / Karl-Grün-Straße	0,3	0,7	60 %
42	Thyrusstraße / Am Keltenweg	0,2	0,5	40 %

¹² Haupt-GRZ und GFZ als Circa-Werte anhand Katasteraufnahme und Luftbild ohne Dachräume bzw. Staffelgeschosse.

Haupt-Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)

