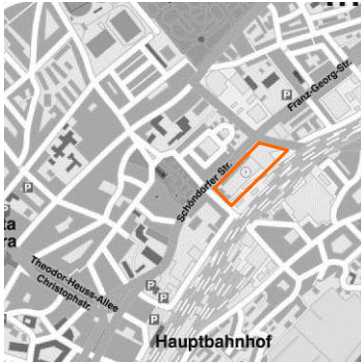
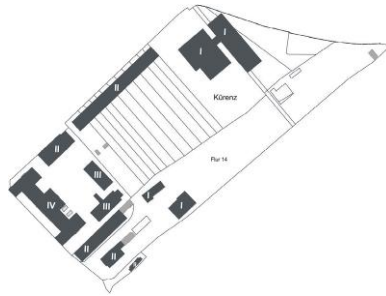


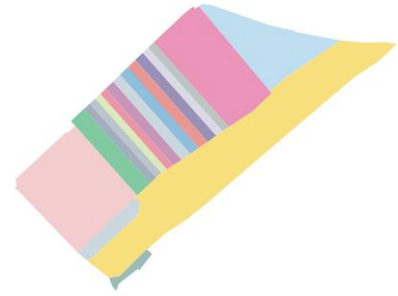
**30 / 01 Schöndorfer Straße / Schönbornstraße – Bestandsaufnahme und Analyse**



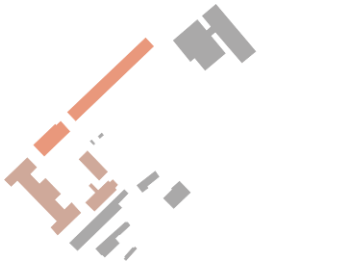
**Lage in der Stadt**



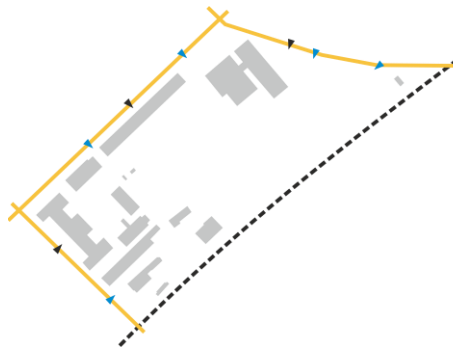
**Baustruktur**



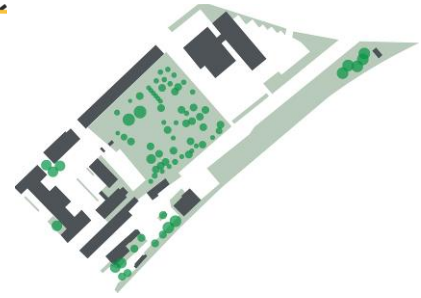
**Eigentum**



**Nutzung**



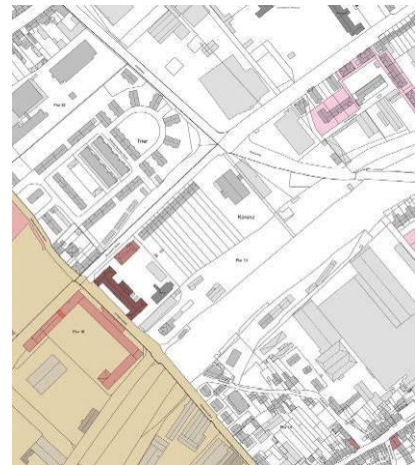
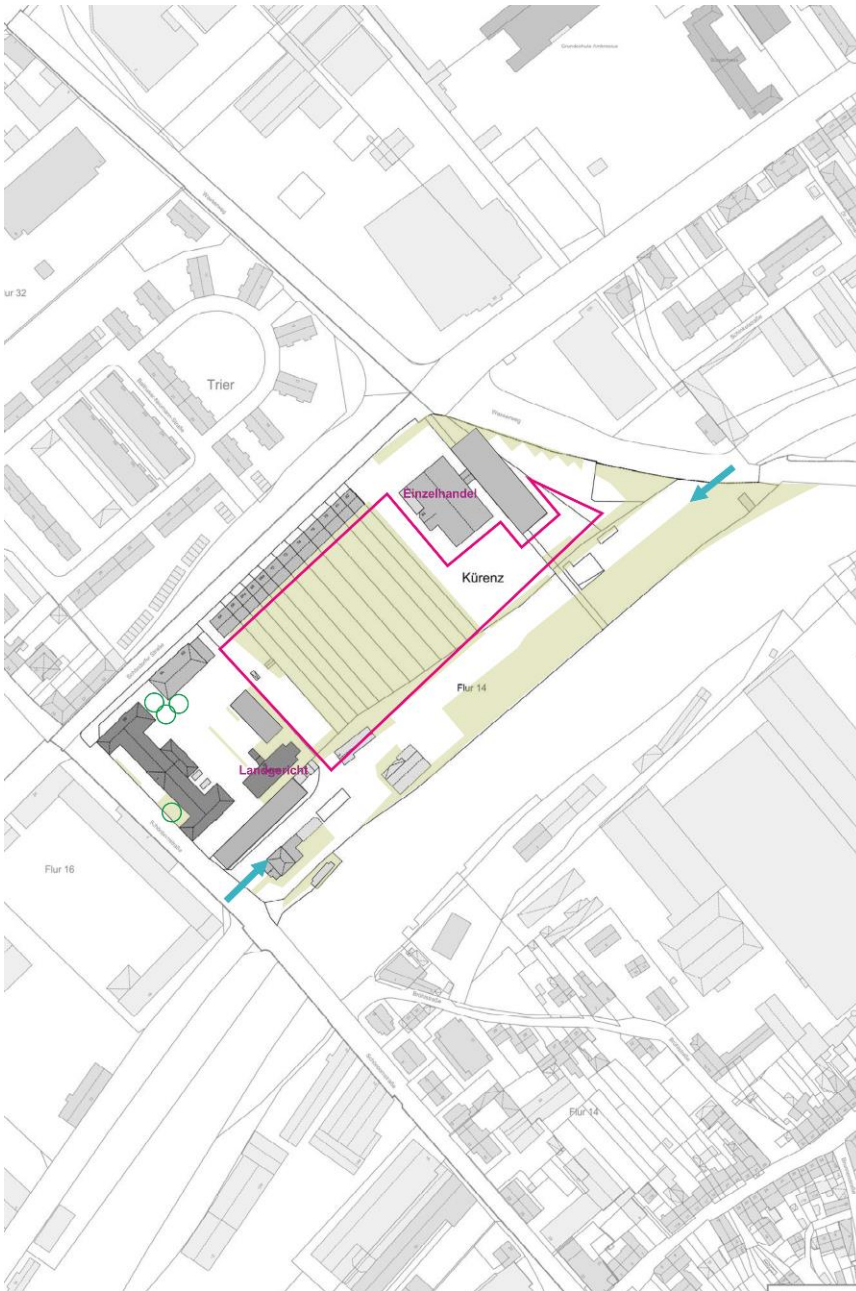
**Erschließung**



**Freiraum**

Planrecht	BN76 im Verfahren
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung, Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,2 / GFZ 0,3 / Versiegelungsgrad 60 %
Größe des Blocks	42.170 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 6.340 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 180 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 11.000 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Einzeldenkmäler
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Paulin ca. 50 m, Grundschule Martin ca. 480 m, Ambrosius-Grundschule ca. 480 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Franz-Georg-Straße Nord-Ecke Block, Kürenzer-Straße ca. 100 m, Hbf ca. 550 m

30 / 02 Schöndorfer Straße / Schönbornstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet
- UNESCO-Weltkulturerbe
- Archäologische Begrenzung

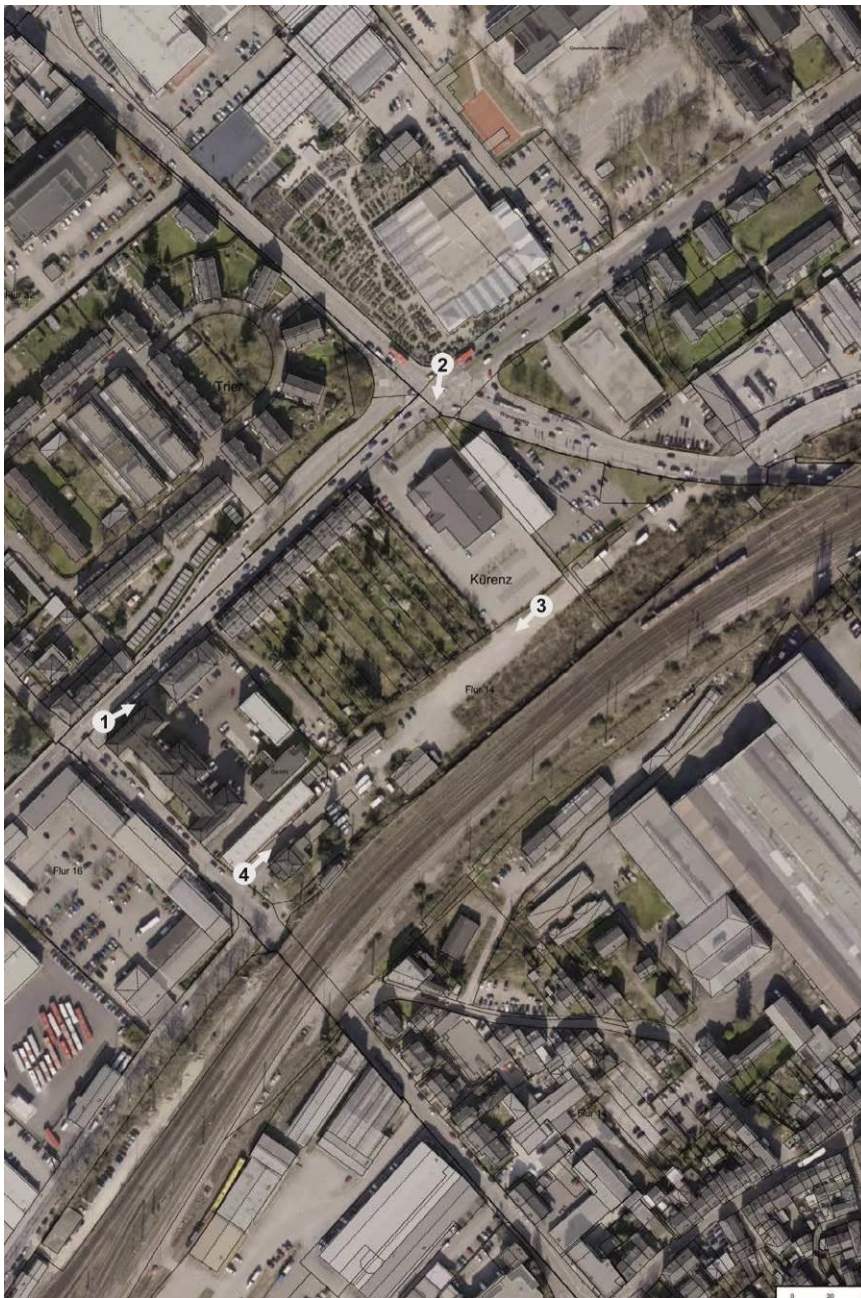


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- ND Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

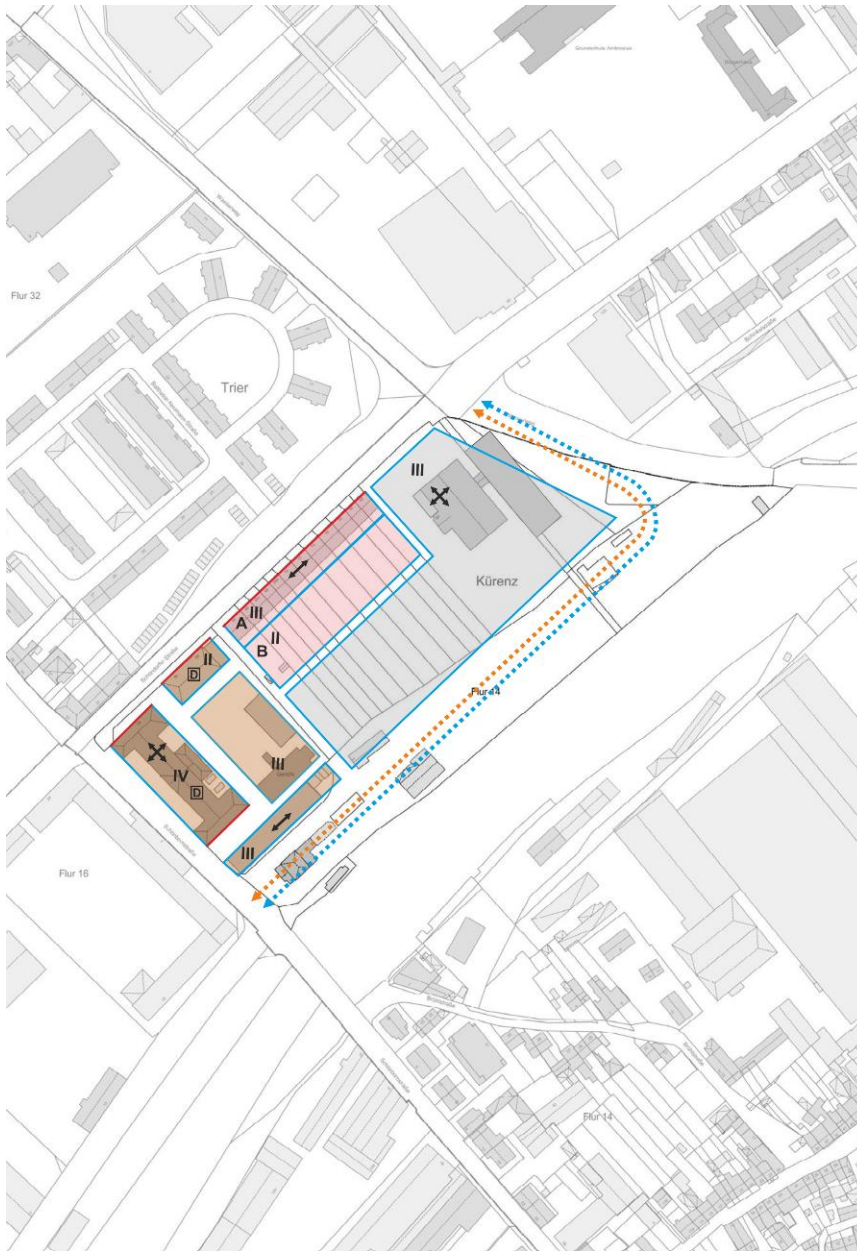
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

30 / 03 Schöndorfer Straße / Schönbornstraße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

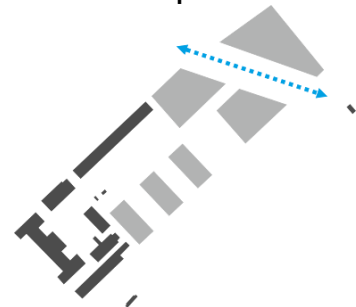
30 / 04 Schöndorfer Straße / Schönbornstraße – Blockkonzept



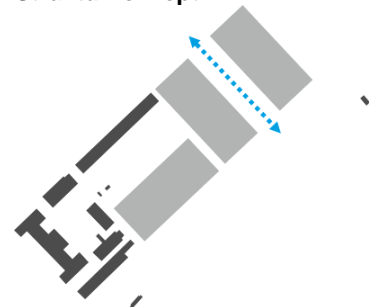
Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



**Empfehlung**

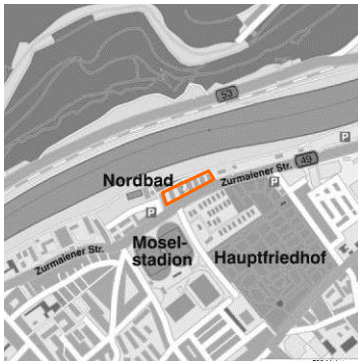
Parallel der Bahntrasse, auf dem ehem. Moselbahngelände, soll langfristig eine Straße angelegt werden. Damit wäre eine gewerbliche Blockrandnachverdichtung möglich. Voraussetzung hierfür ist die Neuordnung der angrenzenden Wohngrundstücke. Der unmittelbar hinter dem denkmalgeschützten Gebäude Schönbornstraße 1 liegende Bereich ist von weiterer Bebauung freizuhalten.

Die zukünftige Straßenführung und Verkehrsfunktion des Wasserweges ist zurzeit noch unklar. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung Trier Nord<sup>15</sup> wurden beispielhaft folgende Optionen untersucht: Beibehaltung der vorhandenen schrägen Trassenführung im Bereich Wasserweg vor der Unterführung, eine zukünftige senkrechte Trassenführung zwischen Schöndorfstraße und Unterführung oder die Anlage einer Nullstelle.

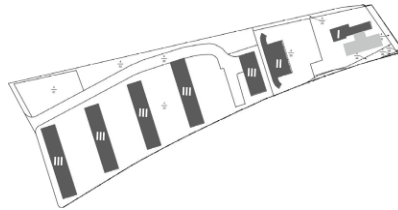
- |                            |   |
|----------------------------|---|
| III Zahl der Vollgeschosse | A / B Haupt- Nebenbauzone                     |
| WA / WR                    | Rad- Fußwegerschließung                       |
| WB / MI                    | MIV Erschließung                              |
| SO / GE                    | Einzeldenkmal                                 |
| Öffentliche Gebäude        | Denkmalzone                                   |
| Nachverdichtungsbereich    | Bebauungsplan                                 |
| Baulinie                   | Bebauungsplan in Aufstellung                  |
| Baugrenze                  | Naturdenkmal                                  |
| Hauptfirstrichtung         | Vorschlag Spielfläche<br>Spielraumleitplanung |

<sup>15</sup> STADT TRIER – Vorentwurf Verkehrsuntersuchung Trier-Nord von R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Stand Juni 2016.

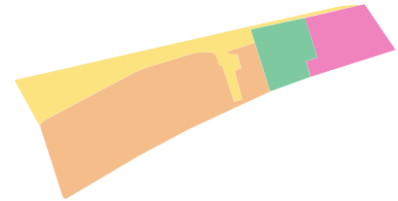
31 / 01 Peter-Lambert-Straße / Zurmaiener Straße – Bestandsaufnahme und Analyse



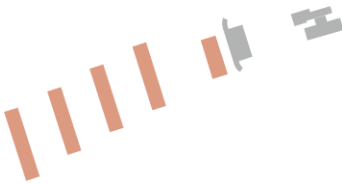
Lage in der Stadt



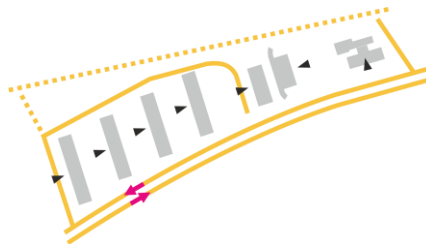
Baustruktur



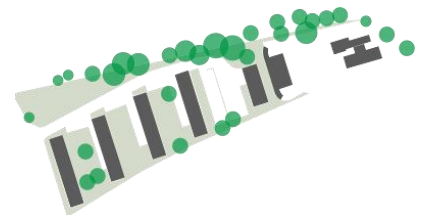
Eigentum



Nutzung



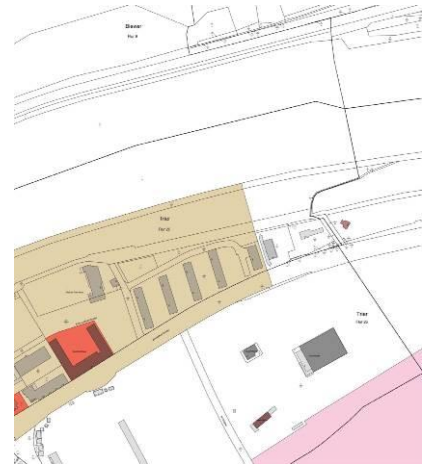
Erschließung



Freiraum

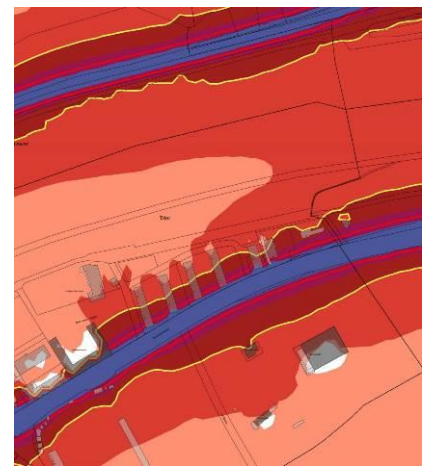
Planrecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung, Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,2 / GFZ 0,6 / Versiegelungsgrad 65 %
Größe des Blocks	13.900 m <sup>2</sup> (ohne öffentliche Erschließung und Spielplatz)
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 3.220 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 490 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 8.500 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude
Freiflächen	private Gärten
Denkmalschutz	-
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Paulin ca. 820 m, Ambrosius-Grundschule ca. 1.300 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Nordbad 100 m, Hbf ca. 1.800 m

31 / 02 Peter-Lambert-Straße / Zurmaiener Straße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet
- UNESCO-Weltkulturerbe
- Archäologische Begrenzung



- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- ND Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

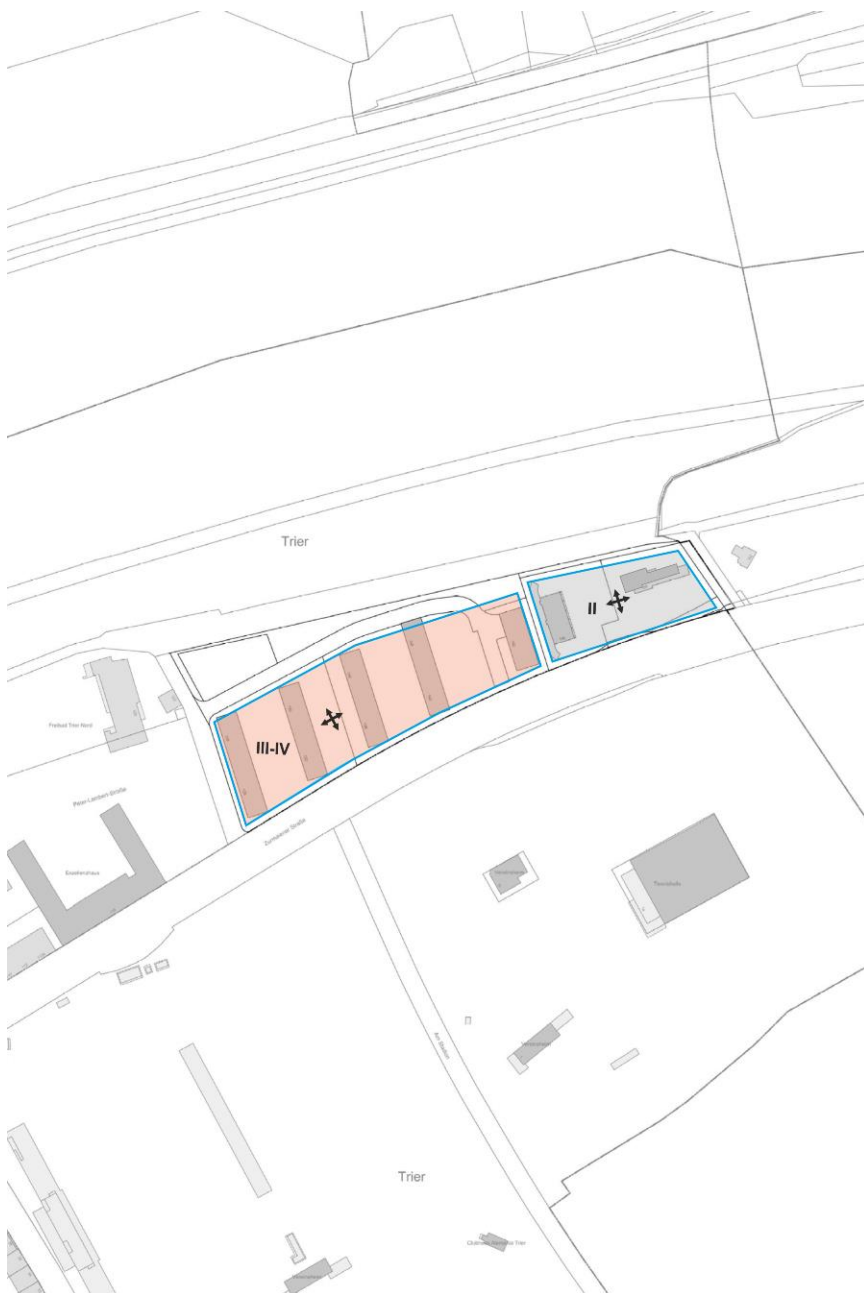
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

31 / 03 Peter-Lambert-Straße / Zurmaiener Straße – Fotodokumentation

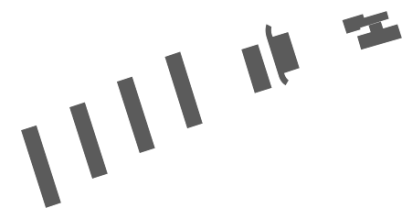


← 1 Fotostandorte

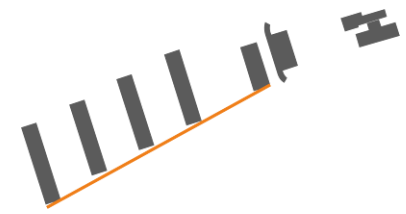
31 / 04 Peter-Lambert-Straße / Zurmaiener Straße – Blockkonzept



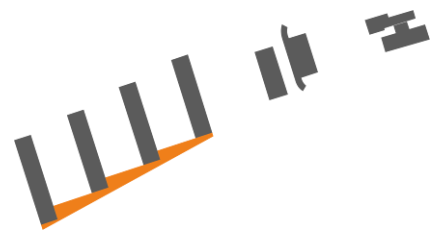
Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



Strukturkonzept 3



- |                            |   |
|----------------------------|---|
| III Zahl der Vollgeschosse | A / B Haupt- Nebenbauzone                     |
| WA / WR                    | Rad- Fußwegerschließung                       |
| WB / MI                    | MIV Erschließung                              |
| SO / GE                    | Einzeldenkmal                                 |
| Öffentliche Gebäude        | Denkmalzone                                   |
| Nachverdichtungsbereich    | Bebauungsplan                                 |
| Baulinie                   | Bebauungsplan in Aufstellung                  |
| Baugrenze                  | Naturdenkmal                                  |
| Hauptfirstrichtung         | Vorschlag Spielfläche<br>Spielraumleitplanung |

**Empfehlung**

Die im Strukturkonzept 1 dargestellte Lärmschutzwand würde die bestehende Zeilenbebauung vor den Lärmeinwirkungen der Zurmaiener Straße mit minimalen Aufwand schützen. Im Strukturkonzept 2 ist beispielhaft eine Ergänzung der bestehenden Zeilen mit einem Bauriegel parallel zur Zurmaiener Straße dargestellt. Dieser Riegel könnte die Nebenräume der Siedlung aufnehmen und gleichzeitig die Funktion eines Lärmschutzes übernehmen. Langfristig wäre auch eine bauliche Erneuerung des Quartiers denkbar. Diese Variante ist beispielhaft im Strukturkonzept 3 dargestellt und wird im Testentwurf 1 untersucht.



31 / 05 Peter-Lambert-Straße / Zurmaiener Straße – Testentwurf 1 – M 1:2000



**31 / 06 Peter-Lambert-Straße / Zurmaiener Straße – Testentwurf 1**

- Ziele**
1. Rückbau der untergenutzten Haupt- und Nebengebäude
  2. Ausbildung der Raumkante über eine Nachverdichtung
  3. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung, Stellplatzflächen in Tiefgarage und gestalterische Einbindung der Zu- und Abfahrt
  4. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

**Schwarzplan**

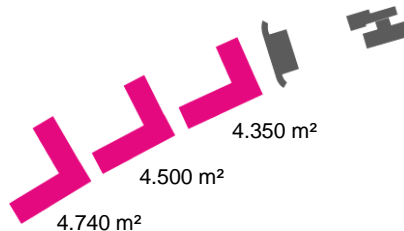
- Baustruktur
- Rückbau



**Maß der baulichen Nutzung** Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 1,0

**Realisierungsstufen und GF**

- Kurzfristig
- Langfristig



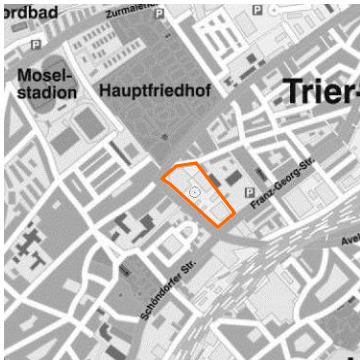
**Stellplätze**

Wohnen GF  $13.590 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 136 \text{ WE}$

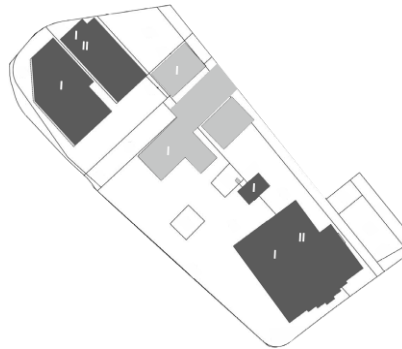
- Erforderlich Wohnen	ca. 170 STP
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
- Vorschlag ebenerdig	ca. 45 STP
- Vorschlag TG	ca. 135 STP
- Gesamt	ca. 180 STP

**Planverfahren** Für die dargestellte Bebauung ist ein B-Plan erforderlich.

**34 / 01 Herzogenbuscher Straße / Wasserweg – Bestandsaufnahme und Analyse**



**Lage in der Stadt**



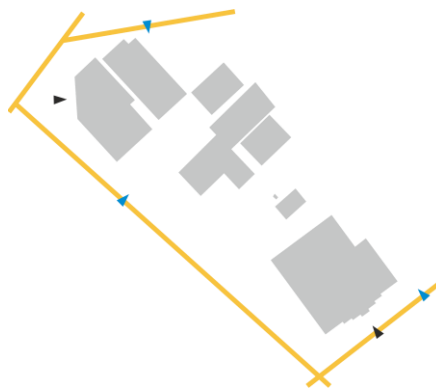
**Baustruktur**



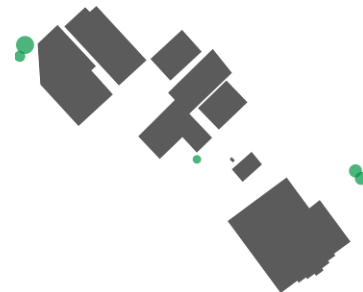
**Eigentum**



**Nutzung**



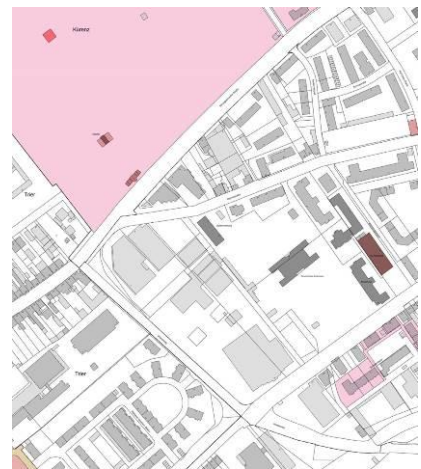
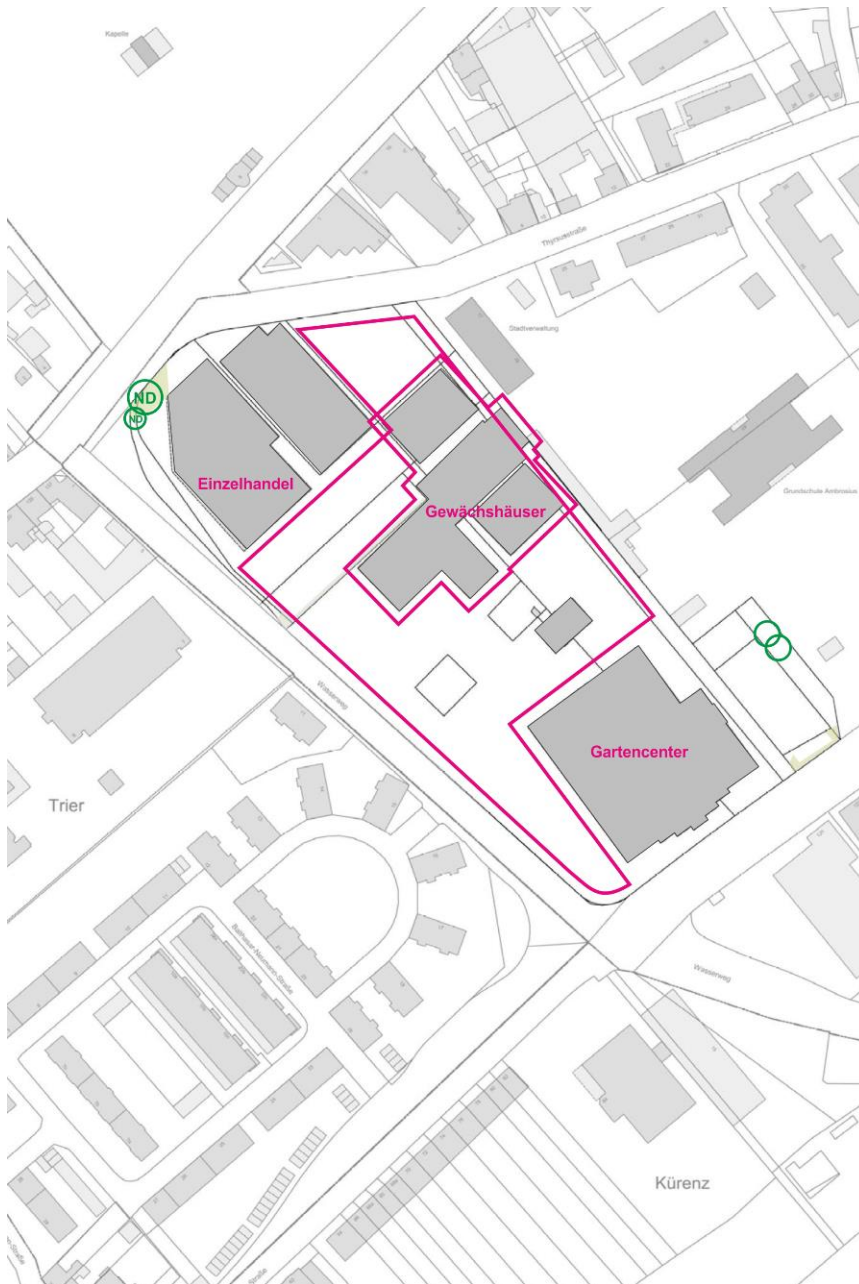
**Erschließung**



**Freiraum**

Planrecht	B-Plan BN56, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung, Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 0,4 / Versiegelungsgrad 95 %
Größe des Blocks	34.060 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 9.760 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 3.780 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 12.350 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Gärtnerei
Freiflächen	Großflächige Stellplatzanlagen, Verkaufsflächen Gärtnerei
Denkmalschutz	-
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Ambrosius 220 m, Ambrosius-Grundschule Nord-Ecke Block
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Wasserweg in der Blockmitte, Hbf ca. 950 m

34 / 02 Herzogenbuscher Straße / Wasserweg – Bestandsaufnahme und Analyse



**Denkmalschutz**

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet
- UNESCO-Weltkulturerbe
- Archäologische Begrenzung

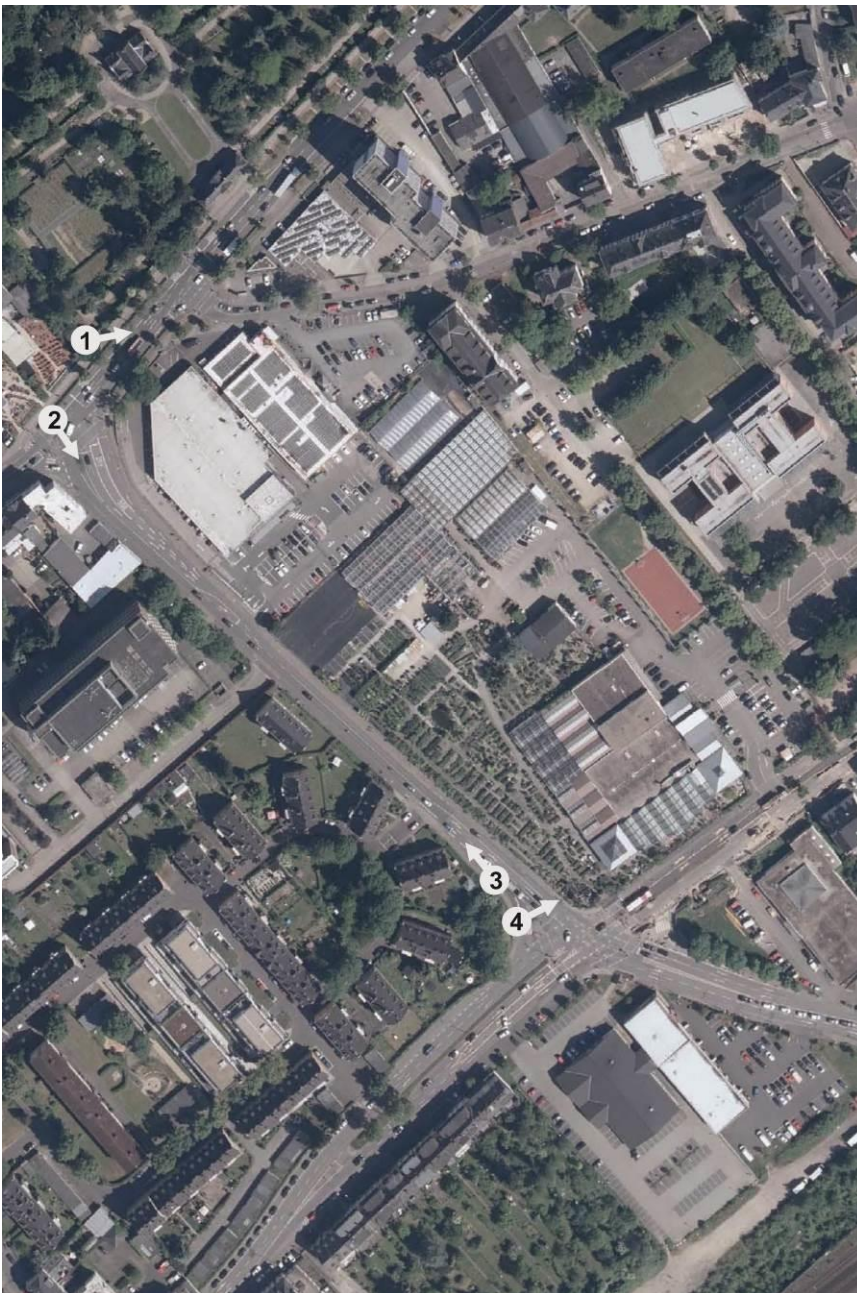


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- ND Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

**Lärmpegel**

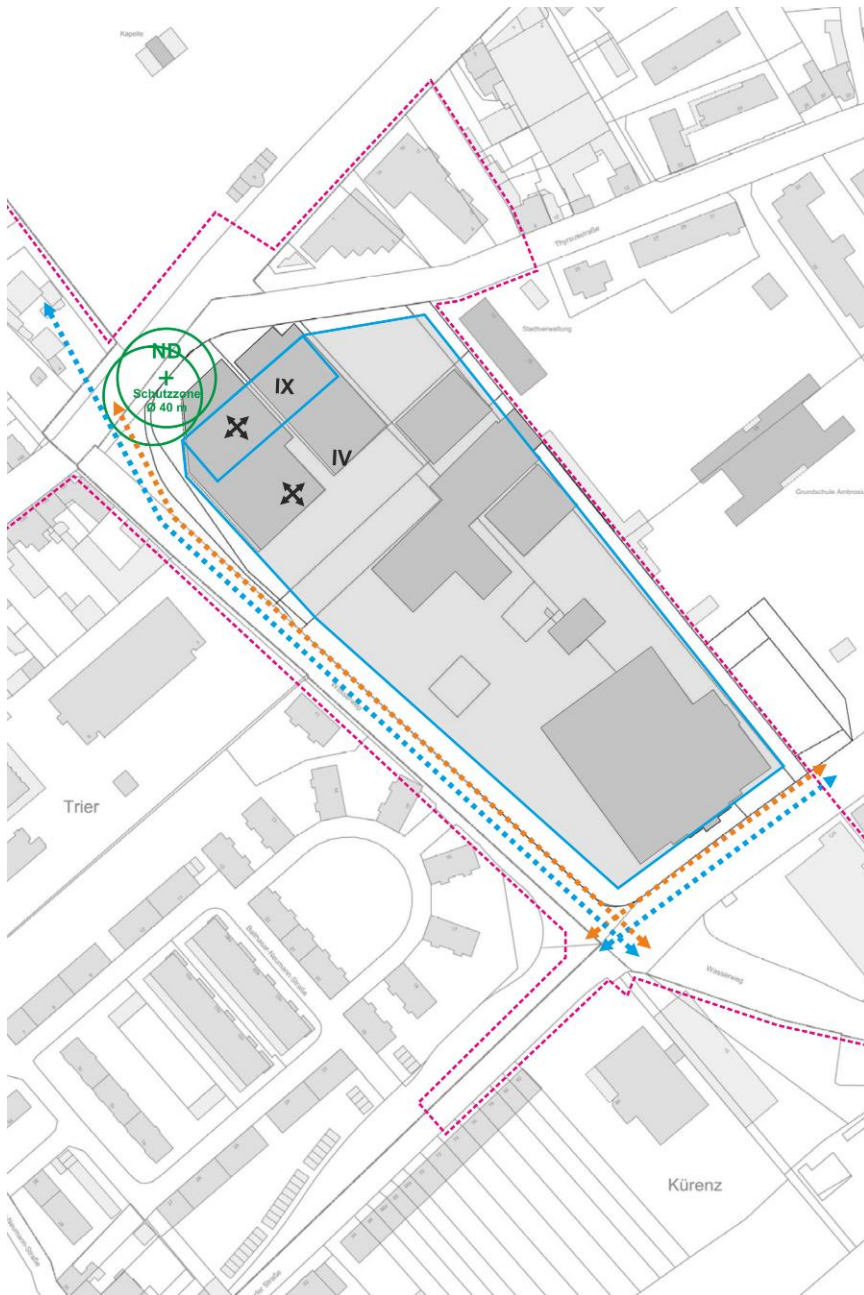
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

34 / 03 Herzogenbuscher Straße / Wasserweg – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

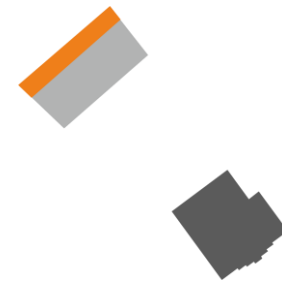
34 / 04 Herzogenbuscher Straße / Wasserweg – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



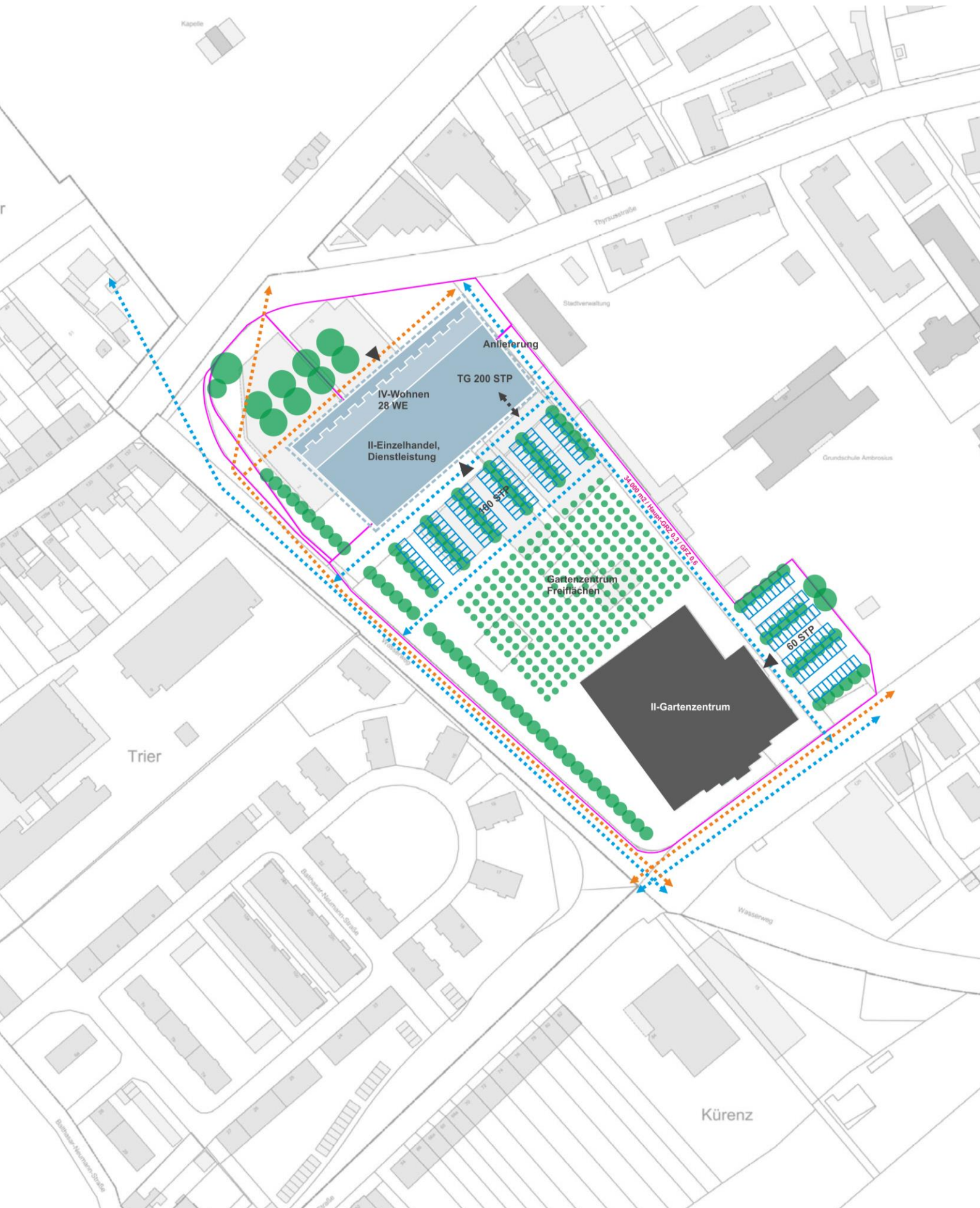
**Empfehlung**

Die untersuchte Fläche bietet erhebliche Flächenpotenziale für Nachverdichtung mit Wohnnutzung an der Paulinstraße kombiniert mit Gewerbe am Wasserweg.

Die Strukturkonzepte 1 und 2 werden in den Testentwürfen 1 und 2 untersucht.

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| III Zahl der Vollgeschosse | A / B Haupt- Nebenbauzone                     |
| WA / WR                    | Rad- Fußwegerschließung                       |
| WB / MI                    | MIV Erschließung                              |
| SO / GE                    | Einzeldenkmal                                 |
| Öffentliche Gebäude        | Denkmalzone                                   |
| Nachverdichtungsbereich    | Bebauungsplan                                 |
| Baulinie                   | Bebauungsplan in Aufstellung                  |
| Baugrenze                  | Naturdenkmal                                  |
| Hauptfirstrichtung         | Vorschlag Spielfläche<br>Spielraumleitplanung |

34 / 05 Herzogenbuscher Straße / Wasserweg – Testentwurf 1 – M 1:2000



**34 / 06 Herzogenbuscher Straße / Wasserweg – Testentwurf 1**

- Ziele**
1. Rückbau der untergenutzten Haupt- und Nebengebäude
  2. Ausbildung der Raumkante über Nachverdichtung
  3. Nachverdichtung mit Wohnbebauung
  4. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung, Stellplatzflächen in Tiefgarage und gestalterische Einbindung der Zu- und Abfahrt
  5. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

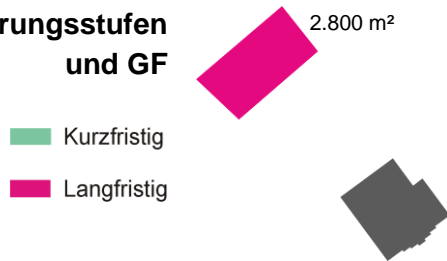
**Schwarzplan**



- Baustruktur
- Rückbau

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

**Realisierungsstufen und GF**



- Kurzfristig
- Langfristig

**Stellplätze**

Wohnen GF 2.800 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 28 WE

- Erforderlich Einzelhandel	ca. 200 STP
- Erforderlich Wohnen	ca. 35 STP
- Gesamt	ca. 255 STP
-----	
- Vorschlag ebenerdig	ca. 160 STP
- Vorschlag TG	ca. 200 STP
- Gesamt	ca. 360 STP

**Planverfahren**

Für die dargestellte Nachverdichtung ist die Änderung des rechtsgültigen B-Plans BN56 erforderlich.



34 / 07 Herzogenbuscher Straße / Wasserweg – Testentwurf 2 – M 1:2000



**34 / 08 Herzogenbuscher Straße / Wasserweg – Testentwurf 2**

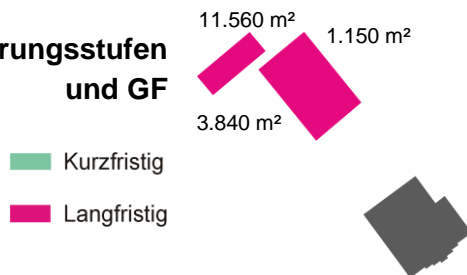
- Ziele**
1. Rückbau der untergenutzten Haupt- und Nebengebäude
  2. Ausbildung der Raumkante über Nachverdichtung
  3. Nachverdichtung mit Wohnbebauung
  4. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung, Stellplatzflächen in Tiefgarage und gestalterische Einbindung der Zu- und Abfahrt
  5. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

**Schwarzplan**



**Maß der baulichen Nutzung** Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 0,7

**Realisierungsstufen und GF**



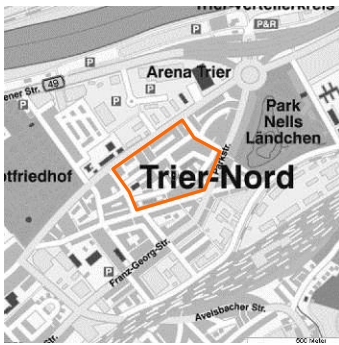
**Stellplätze**

Wohnen GF	15.540 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> = 155 WE
- Erforderlich Einzelhandel	ca. 200 STP
- Erforderlich Wohnen	ca. 194 STP
- Gesamt	ca. 394 STP
-----	
- Vorschlag ebenerdig	ca. 170 STP
- Vorschlag TG	ca. 250 STP
- Gesamt	ca. 420 STP

**Planverfahren**

Für die dargestellte Nachverdichtung ist die Änderung des rechtsgültigen B-Plans BN56 erforderlich.

41 / 01 Herzogenbuscher Straße / Karl-Grün-Straße – Bestandsaufnahme und Analyse



Lage in der Stadt



Baustruktur



Eigentum



Nutzung



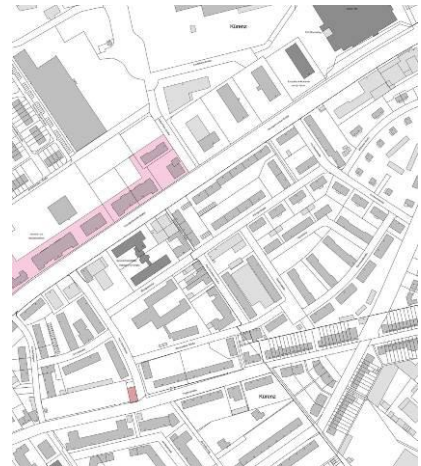
Erschließung



Freiraum

Planrecht	B-Plan BN26, BN89, VN24
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung, Allgemeines Wohngebiet KiTa Sonnengarten, KiTa Leuchtturm, Babystube, Caritas Trier „Haus Lukas“
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 0,7 / Versiegelungsgrad 60 %
Größe des Blocks	74.710 m <sup>2</sup> (ohne öffentliche Erschließung)
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 21.570 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 1.260 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 52.340 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	-
Soziale Infrastruktur	KiTa Sonnengarten und Leuchtturm im Block, Ambrosius-Grundschule ca. 200 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Hochwaldstraße West-Ecke Block, Bushaltestelle Thyrsusstraße Ost-Ecke Block, Hbf ca. 1.500 m

41 / 02 Herzogenbuscher Straße / Karl-Grün-Straße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet
- UNESCO-Weltkulturerbe
- Archäologische Begrenzung

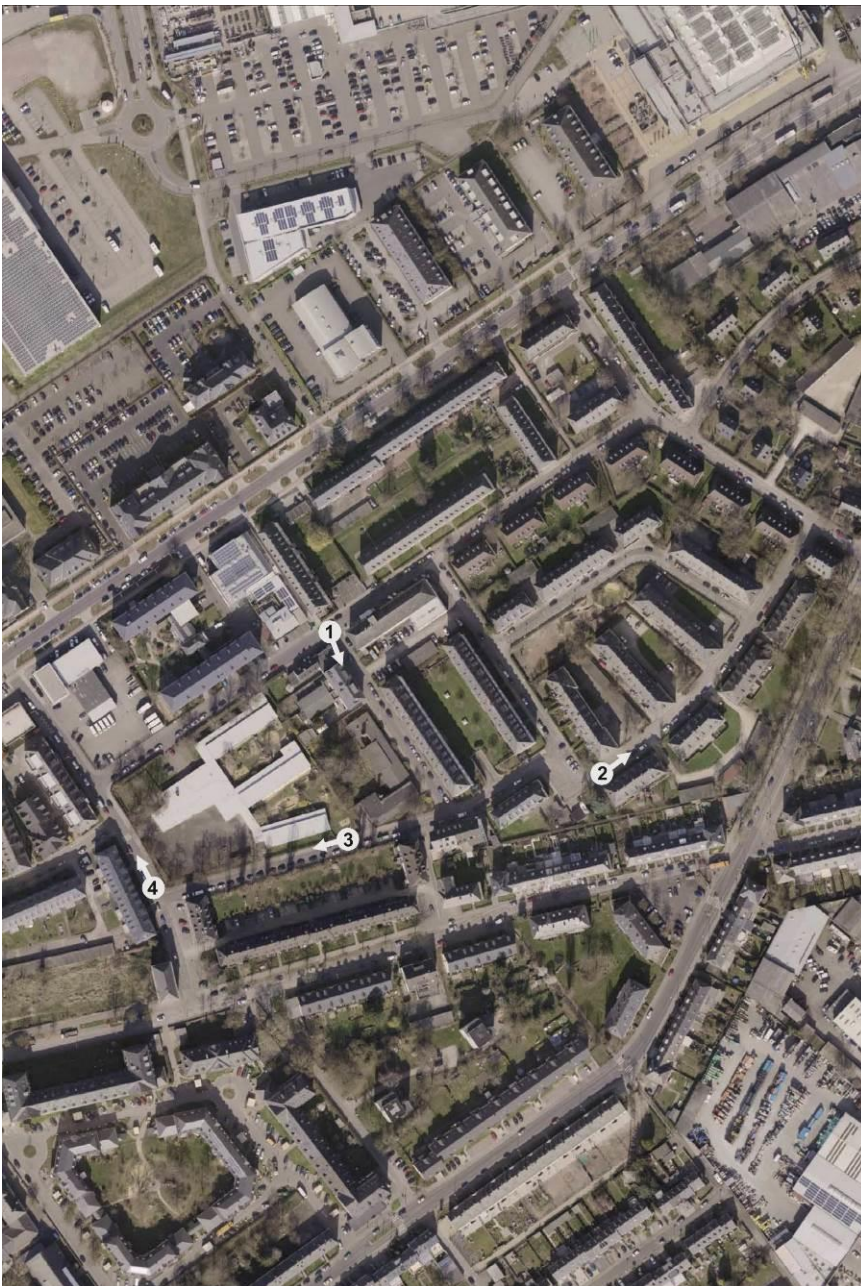


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

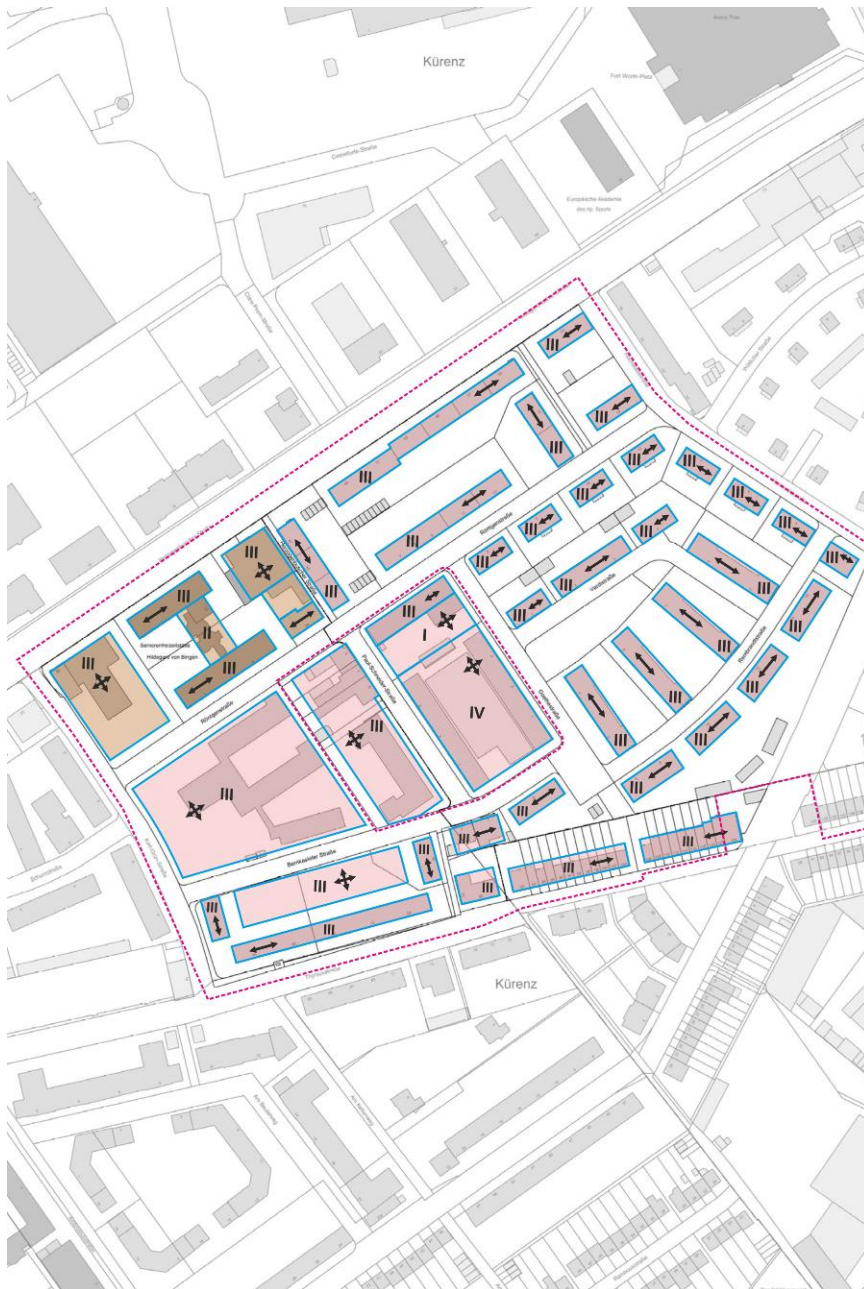
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

41 / 03 Herzogenbuscher Straße / Karl-Grün-Straße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

41 / 04 Herzogenbuscher Straße / Karl-Grün-Straße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



**Empfehlung**

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich und untergeordnete Erweiterungen im System der bestehenden Zeilenbebauung als Entwicklungsoption im Bestand.

Strukturkonzept 1 wird im Testentwurf 1 untersucht.

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| III Zahl der Vollgeschosse | A / B Haupt- Nebenbauzone                     |
| WA / WR                    | Rad- Fußwegerschließung                       |
| WB / MI                    | MIV Erschließung                              |
| SO / GE                    | Einzeldenkmal                                 |
| Öffentliche Gebäude        | Denkmalzone                                   |
| Nachverdichtungsbereich    | Bebauungsplan                                 |
| Baulinie                   | Bebauungsplan in Aufstellung                  |
| Baugrenze                  | Naturdenkmal                                  |
| Hauptfirstrichtung         | Vorschlag Spielfläche<br>Spielraumleitplanung |

41 / 05 Herzogenbuscher Straße / Karl-Grün-Straße – Testentwurf 1 – M 1:2000



**41 / 06 Herzogenbuscher Straße / Karl-Grün-Straße – Testentwurf 1**

- Ziele**
1. Rückbau der untergenutzten Haupt- und Nebengebäude
  2. Ausbildung der Raumkante über Blockrandnachverdichtung
  3. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung, Stellplatzflächen in Tiefgarage und gestalterische Einbindung der Zu- und Abfahrt
  4. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

**Schwarzplan**

- Baustruktur
- Rückbau



**Maß der baulichen Nutzung** Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 0,7

**Realisierungsstufen und GF**

- Kurzfristig
- Langfristig



**Stellplätze** Wohnen GF 1.440 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 14 WE

- Erforderlich Wohnen	ca. 18 STP
- Ist-Bestandsstellplätze	ca. 54 STP
- Gesamt	ca. 72 STP
-----	
- Vorschlag ebenerdig	ca. 18 STP
- Vorschlag TG	ca. 65 STP
- Gesamt	ca. 83 STP

Das dargestellte verträgliche Überangebot von Stellplätzen könnte der Quartiersversorgung dienen.

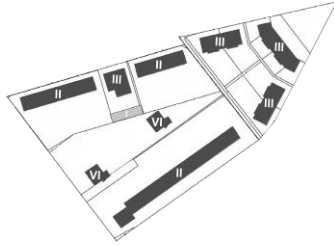
**Planverfahren** Für die dargestellte Nachverdichtung ist die Änderung des rechtsgültigen B-Plans BN26 erforderlich.



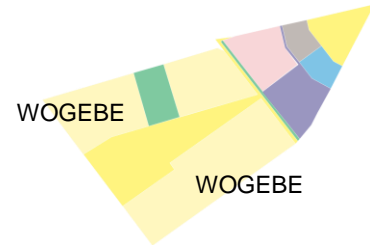
42 / 01 Thyrsusstraße / Am Keltenweg – Bestandsaufnahme und Analyse



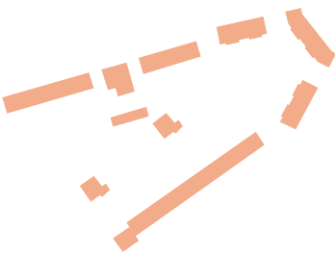
Lage in der Stadt



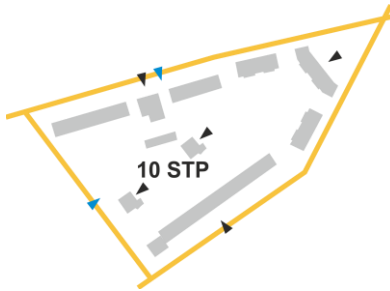
Baustruktur



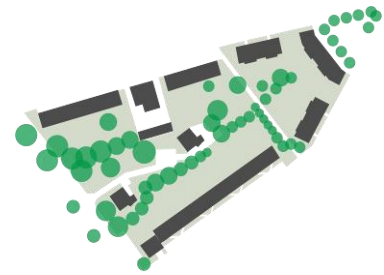
Eigentum



Nutzung



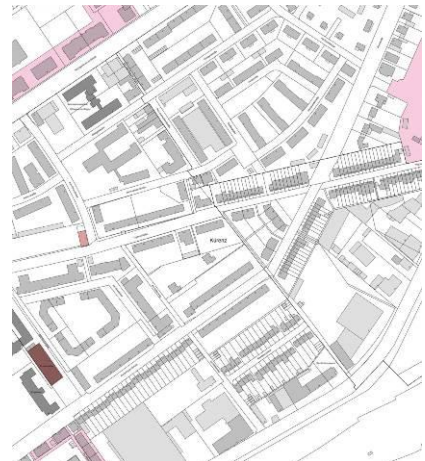
Erschließung



Freiraum

Planrecht	B-Plan VN 24
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,2 / GFZ 0,5 / Versiegelungsgrad 40 %
Größe des Blocks	17.900 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 2.920 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 140 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 8.990 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, kleinflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	-
Soziale Infrastruktur	KiTa Sonnengarten ca. 100 m, Ambrosius-Grundschule ca. 170 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Am Beutelweg Süd-Ecke Block und Thyrsusstraße West-Ecke Block, Hbf ca. 1.300 m

42 / 02 Thyrsusstraße / Am Keltenweg – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet
- UNESCO-Weltkulturerbe
- Archäologische Begrenzung

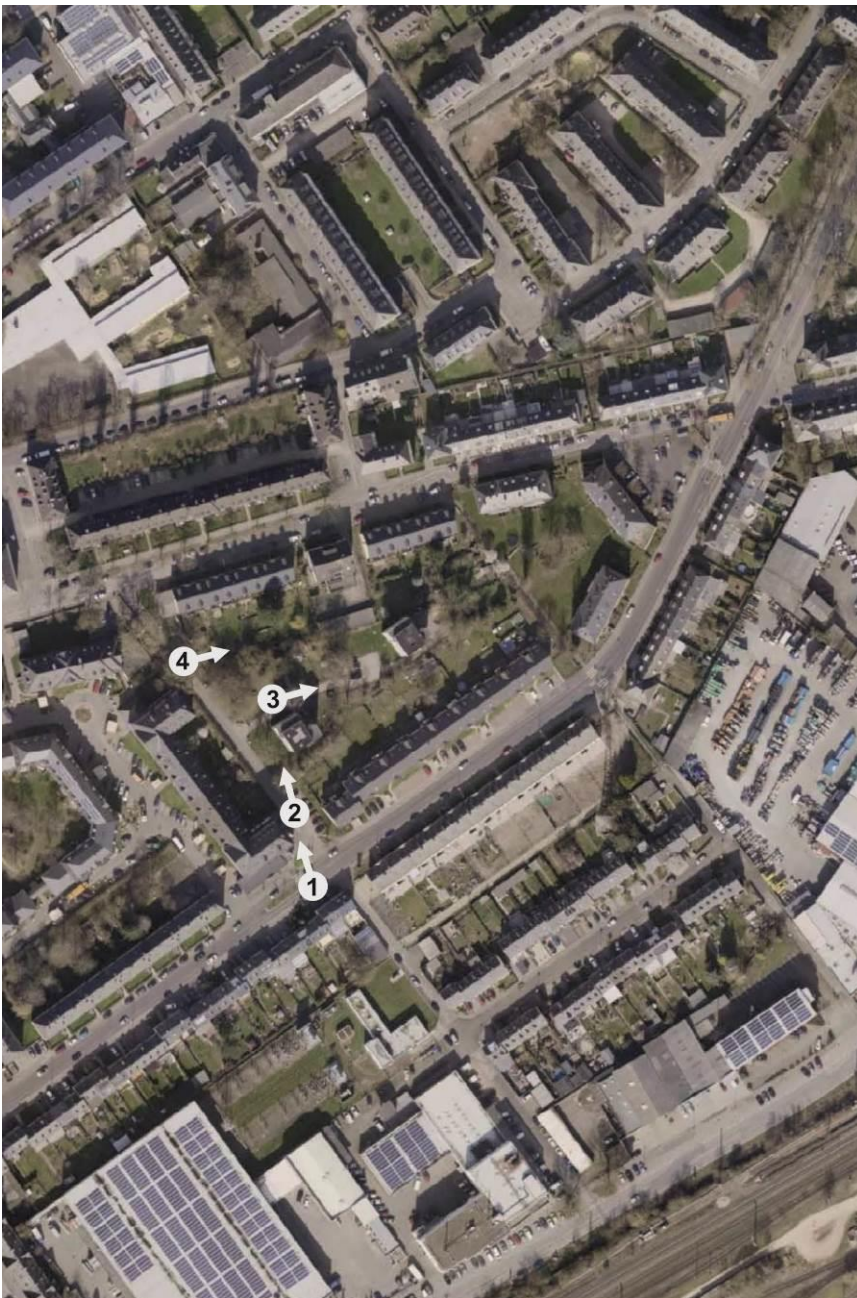


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- ND Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

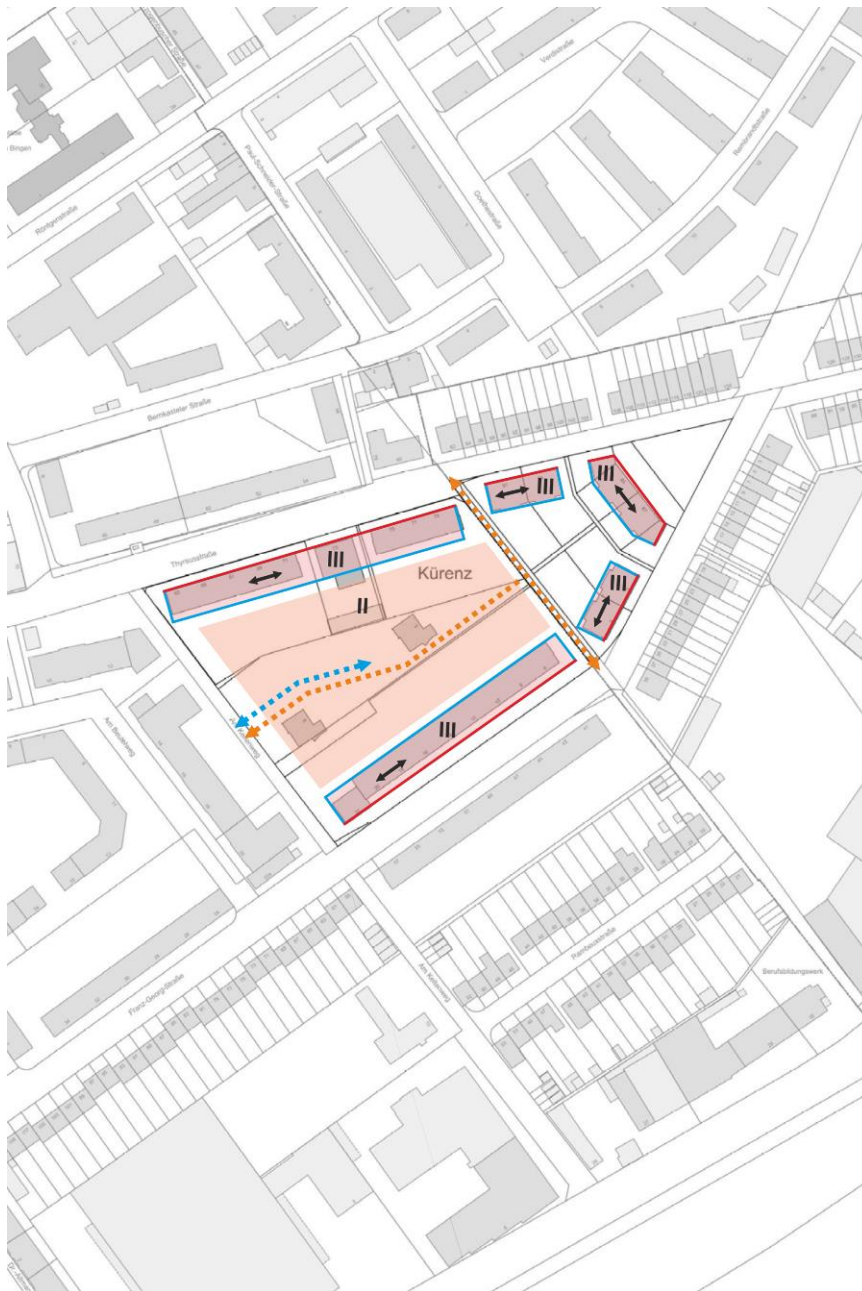
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

42 / 03 Thyrsusstraße / Am Keltenweg – Fotodokumentation

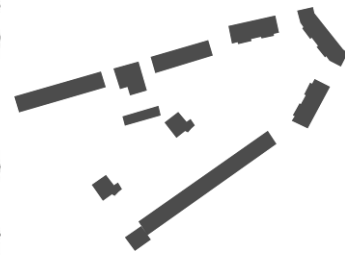


← 1 Fotostandorte

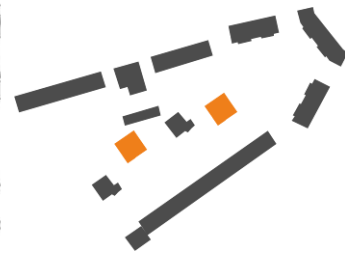
42 / 04 Thyrsusstraße / Am Keltenweg – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



Eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinnenbereich ist als punktuelle Ergänzung denkbar oder mit einem Rückbau der bestehenden Punkthäuser verbunden.

Strukturkonzept 1 wird im Testentwurf 1 untersucht.

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| III Zahl der Vollgeschosse | A / B Haupt- Nebenbauzone                       |
| WA / WR                    | ◄••► Rad- Fußwegerschließung                    |
| WB / MI                    | ◄••► MIV Erschließung                           |
| SO / GE                    | ⊠ Einzeldenkmal                                 |
| Öffentliche Gebäude        | ⋯⋯⋯ Denkmalzone                                 |
| Nachverdichtungsbereich    | ⋯⋯⋯ Bebauungsplan                               |
| Baulinie                   | ⋯⋯⋯ Bebauungsplan in Aufstellung                |
| Baugrenze                  | Ⓝ Naturdenkmal                                  |
| ↔ Hauptfirstrichtung       | 🏠 Vorschlag Spielfläche<br>Spielraumleitplanung |

42 / 05 Thyrsusstraße / Am Keltenweg – Testentwurf 1 – M 1:2000

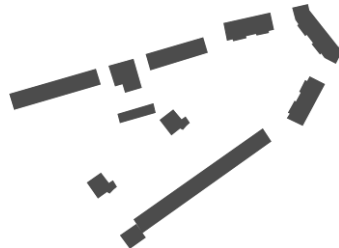


**42 / 06 Thyrsusstraße / Am Keltenweg – Testentwurf 1**

- Ziele**
1. Nachverdichtung mit Wohnbebauung
  2. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung
  3. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

**Schwarzplan**

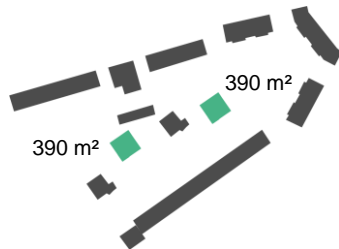
- Baustruktur
- Rückbau



**Maß der baulichen Nutzung** Haupt-GRZ 0,2 / GFZ 0,6

**Realisierungsstufen und GF**

- Kurzfristig
- Langfristig



**Stellplätze** Wohnen GF 780 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 8 WE

- Erforderlich Wohnen	ca. 10 STP
- Ist-Bestandsparkplätze	ca. 10 STP
- Gesamt	ca. 20 STP
-----	
- Vorschlag ebenerdig	ca. 20 STP

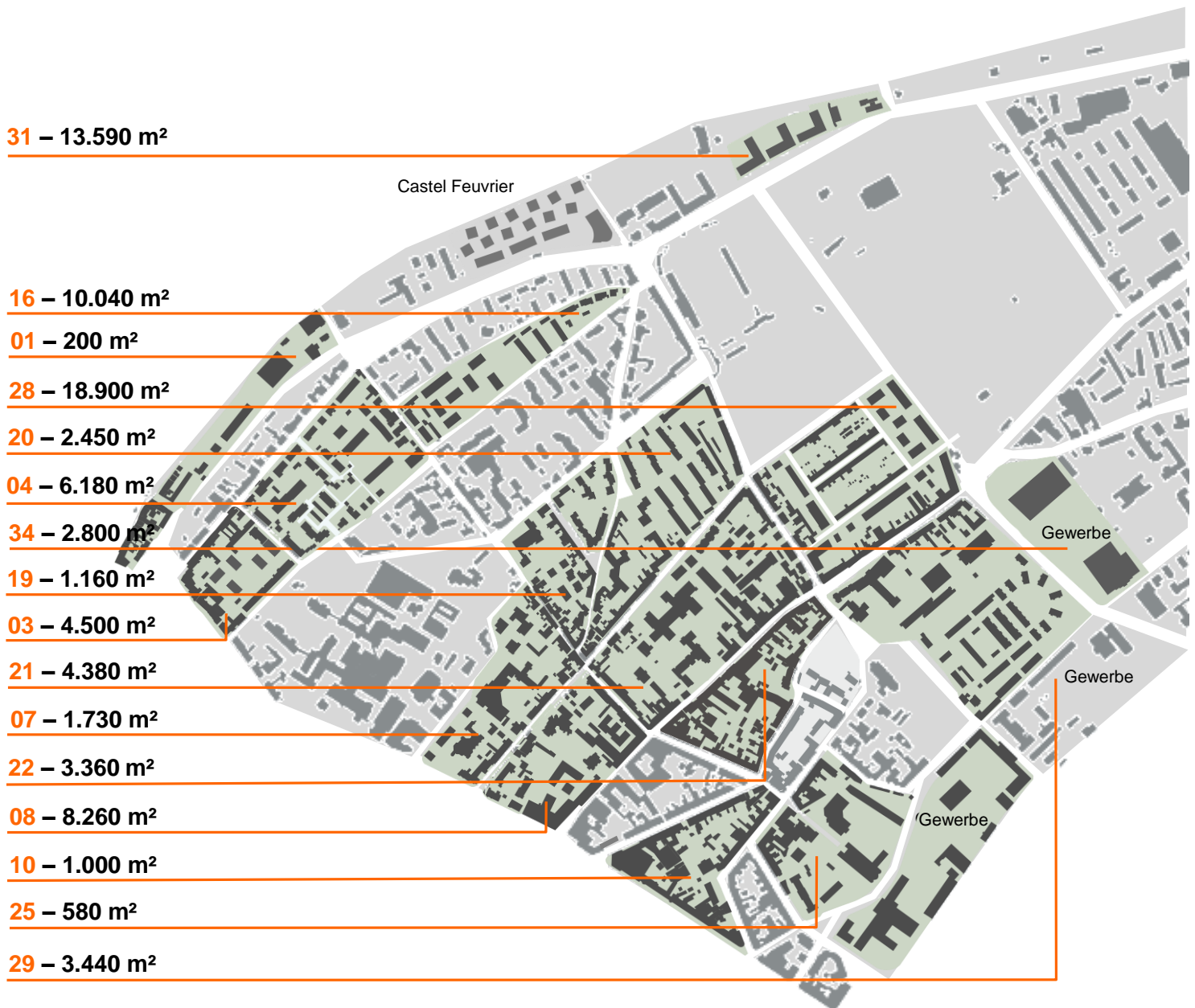
**Planverfahren** Die dargestellte Bebauung ist mit dem § 34 BauGB realisierbar.

## 6 AUSWERTUNG

### 6.1 Übersichtskarte: Nachverdichtungsoptionen



Nachverdichtungsoption im Blockinnenbereich & Erweiterungsoption der Blockrandbebauung mit Richtwert der möglichen Geschossfläche anhand Strukturkonzept & Testentwurf. Nachrichtliche Übernahme genehmigter Bauvorhaben





41 - 1.440 m<sup>2</sup>

42 - 780 m<sup>2</sup>



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

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

### **Gesamtbilanz der Geschossfläche rd. 85.000 m<sup>2</sup>**

#### **1. Variante – rd. 850 Wohneinheiten**

Wohnungsgröße mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
(100 m<sup>2</sup> Geschossfläche, bis zu 3 ZKB)

#### **2. Variante – rd. 650 Wohneinheiten**

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

Bei vorhandener Erschließung und einfachen Eigentumsverhältnissen ist eine zeitnahe Realisierung über den § 34 BauGB - Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile - möglich.

In Teilbereichen des Stadtteils sind bereits bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und Entwicklungsoptionen durch rechtsgültige Bebauungspläne geregelt.

### **Rd. 30 % kurzfristige Entwicklungspotenziale**

Um eine Bebauung im Innenbereich im vorgeschlagenen Maße zuzulassen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen und ggf. sind weitere bodenordnende Maßnahmen durchzuführen.

### **Rd. 70 % langfristige Entwicklungspotenziale**

## 6.2 Weiteres Verfahren bei Projektumsetzung

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

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

### **Informationen Stadtplanungsamt Trier**

Zentrale Tel.: 0651/718-1619

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

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

Zentrale Tel.: 0651/718-1629

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

### **Amt für Soziales und Wohnen**

Wohnungsbauförderung

Zentrale Tel.: 0651/718-1509

### **Geoportal Rheinland-Pfalz**

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

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

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

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

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

## Wohnungswirtschaftliche Programme von Bundesregierung und KfW-Förderbank

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

Finanzierung für das Bauen, Wohnen und Energiesparen.

## 7 GLOSSAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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