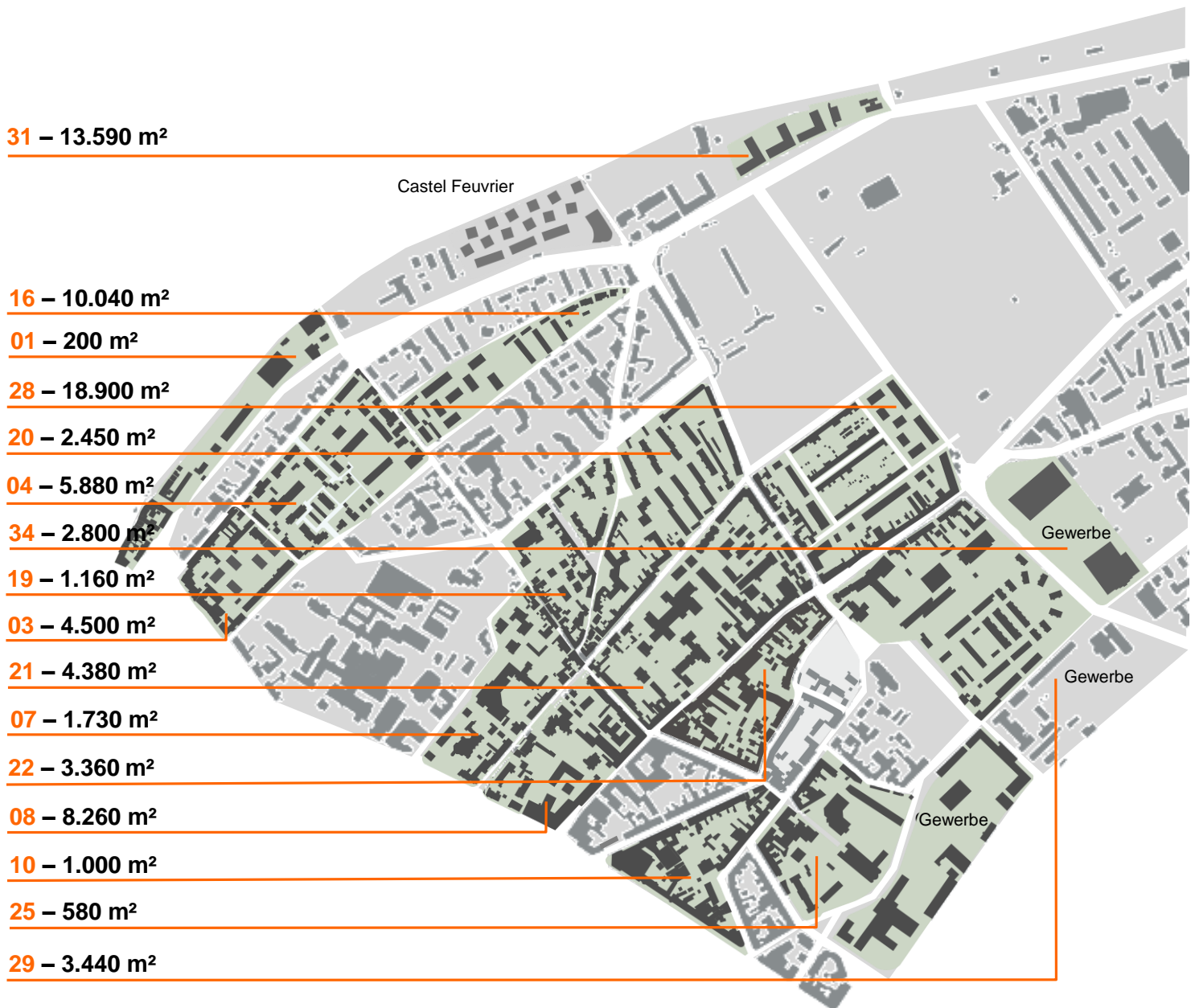


6 AUSWERTUNG

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 m²

42 - 780 m²

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. 84.000 m²

1. Variante – rd. 840 Wohneinheiten

Wohnungsgröße mit 75 m² Wohnfläche
(100 m² Geschossfläche, bis zu 3 ZKB)

2. Variante – rd. 650 Wohneinheiten

Wohnungsgröße mit 100 m² Wohnfläche
(130 m² 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 vorgeschlagenem Maß 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

Amt für Bodenmanagement und Geoinformation

Zentrale Tel.: 0651/718-1629

Zentrale Email: bodenmanagement-geoinfo@trier.de

Amt für Soziales und Wohnen

Wohnungsbauförderung

Zentrale Tel.: 0651/718-1509

Geoportal Rheinland-Pfalz

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

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

Wohnungswirtschaftliche Programme von Bundesregierung und KfW-Förderbank

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).