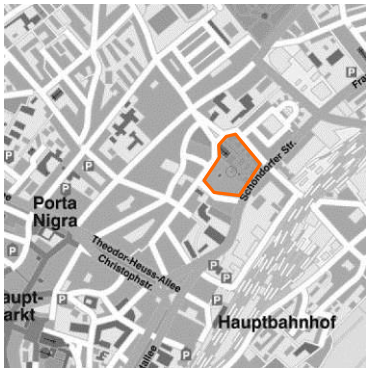


24 / 01 Thebäerstraße / Schöndorfer Straße – Bestandsaufnahme



Lage in der Stadt



Baustruktur



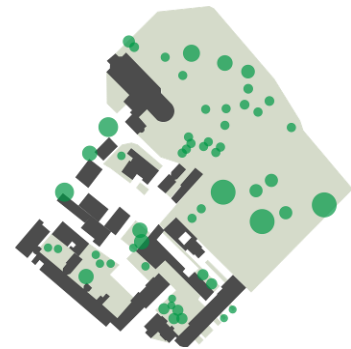
Eigentum



Nutzung



Erschließung



Freiraum

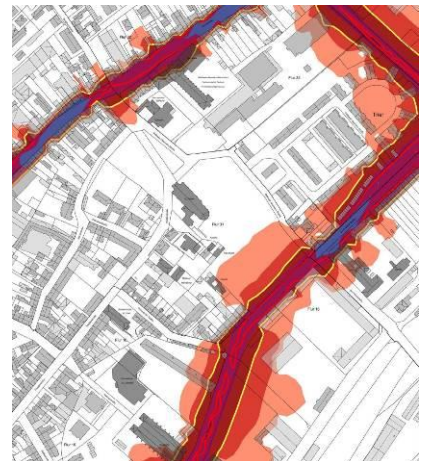
Planrecht	Kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet Kirche St. Paulin, Friedhof, Deutscher Kinderschutzbund Orts- Kreisverband Trier, Malteser Hilfsdienst
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Versiegelungsgrad 75 %
Größe des Blocks	13.430 m ² (ohne Friedhof)
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 5.050 m ² / Nebengebäude 380 m ²
Geschossfläche	Hauptgebäude 10.150 m ²
Eigentumsstruktur	private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Denkmalzone, Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Paulin ca. 150 m, Ambrosius-Grundschule ca. 500 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle St. Paulin ca. 200 m, Reichsabtei ca. 120 m, Hbf ca. 480 m

24 / 02 Thebäerstraße / Schöndorfer Straße – Bestandsaufnahme



Denkmalschutz

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



Haupt- und Nebengebäude

Baulücke

Unbebauter Blockinnenbereich

Naturdenkmal

Stadtraumprägender Grünbestand

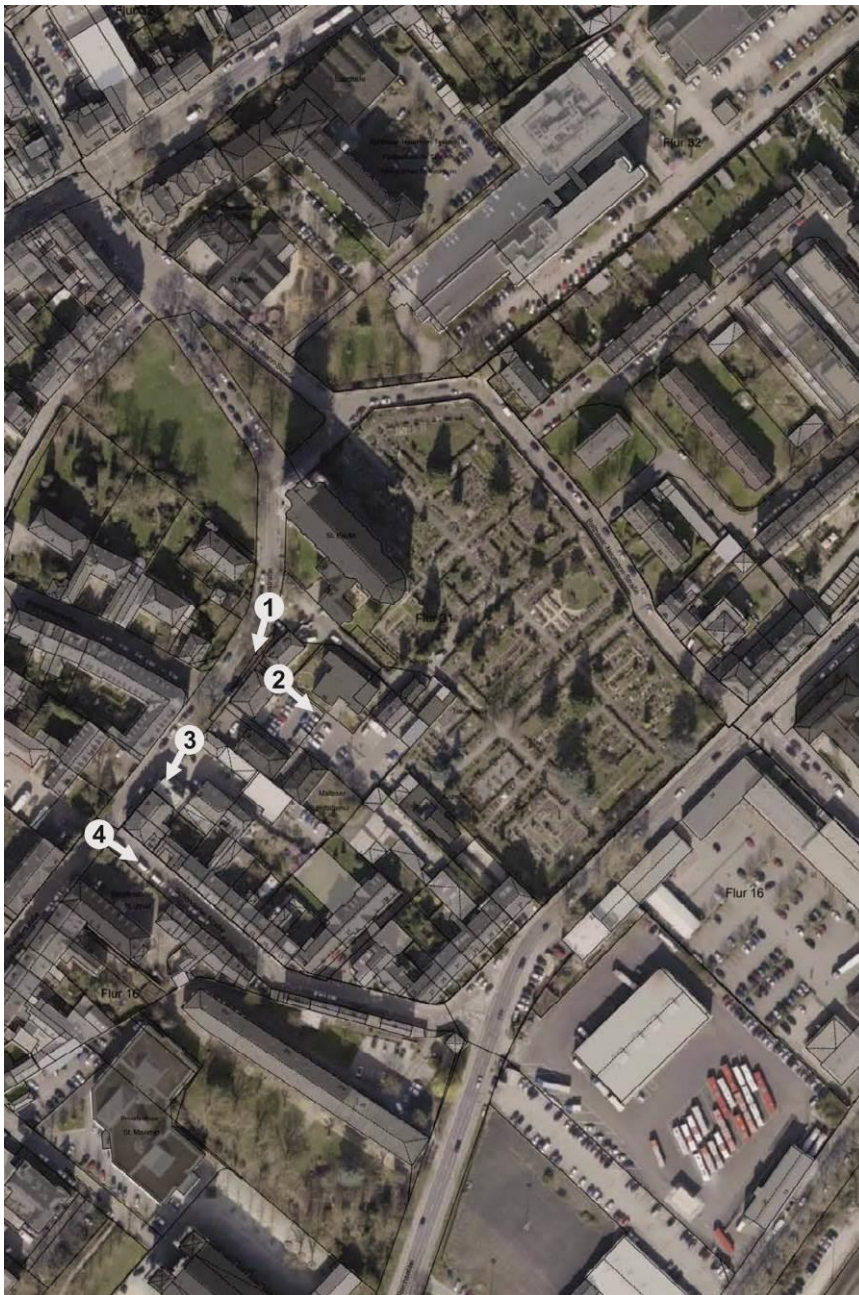
Freifläche

Erschließungsoption

Lärmpegel

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

24 / 03 Thebäerstraße / Schöndorfer Straße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

24 / 04 Thebäerstraße / Schöndorfer Straße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1

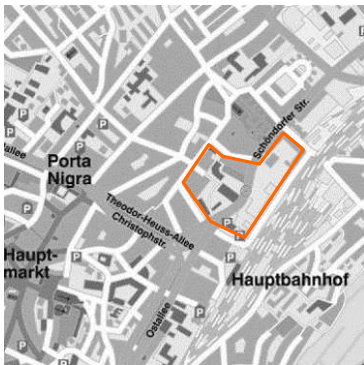


Empfehlung

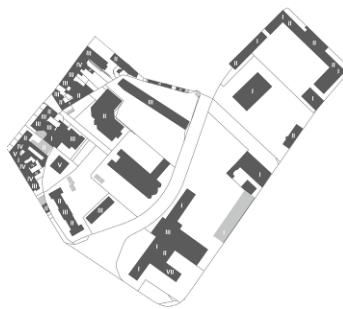
Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich als Entwicklungsoption im Bestand. Besondere Rücksichtnahme ist im Umfeld der bestehenden Kulturdenkmale und der Denkmalzone geboten.

- | | |
|----------------------------|---|
| 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
Spielraumleitplanung |

25 / 01 Thebäerstraße-Moltkestraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Lage in der Stadt



Baustruktur



Eigentum



Nutzung



Erschließung



Freiraum

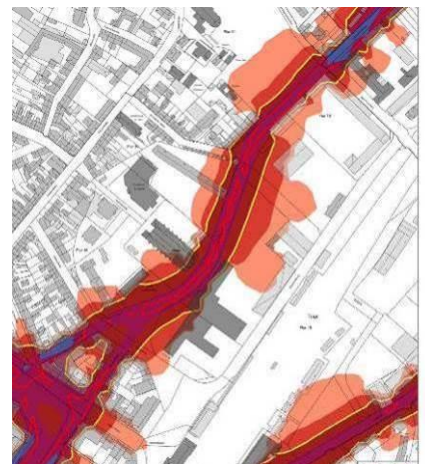
Planrecht	B-Plan VN19, BM41, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet Bundesamt für Immobilienaufgaben, Amt für soziale Angelegenheiten, Schule, Förderschule, Post, Polizeipräsidium
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 0,5 / Versiegelungsgrad 80 %
Größe der Blöcke	92.440 m ² (ohne öffentliche Erschließung)
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 23.470 m ² / Nebengebäude 3.030 m ²
Geschossfläche	Hauptgebäude 48.030 m ²
Eigentumsstruktur	Land Rheinland-Pfalz, Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Paulin ca. 350 m, Grundschule St. Ambrosius ca. 800 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Reichsabtei im Block, Hbf ca. 100 m

25 / 02 Thebäerstraße-Moltkestraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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

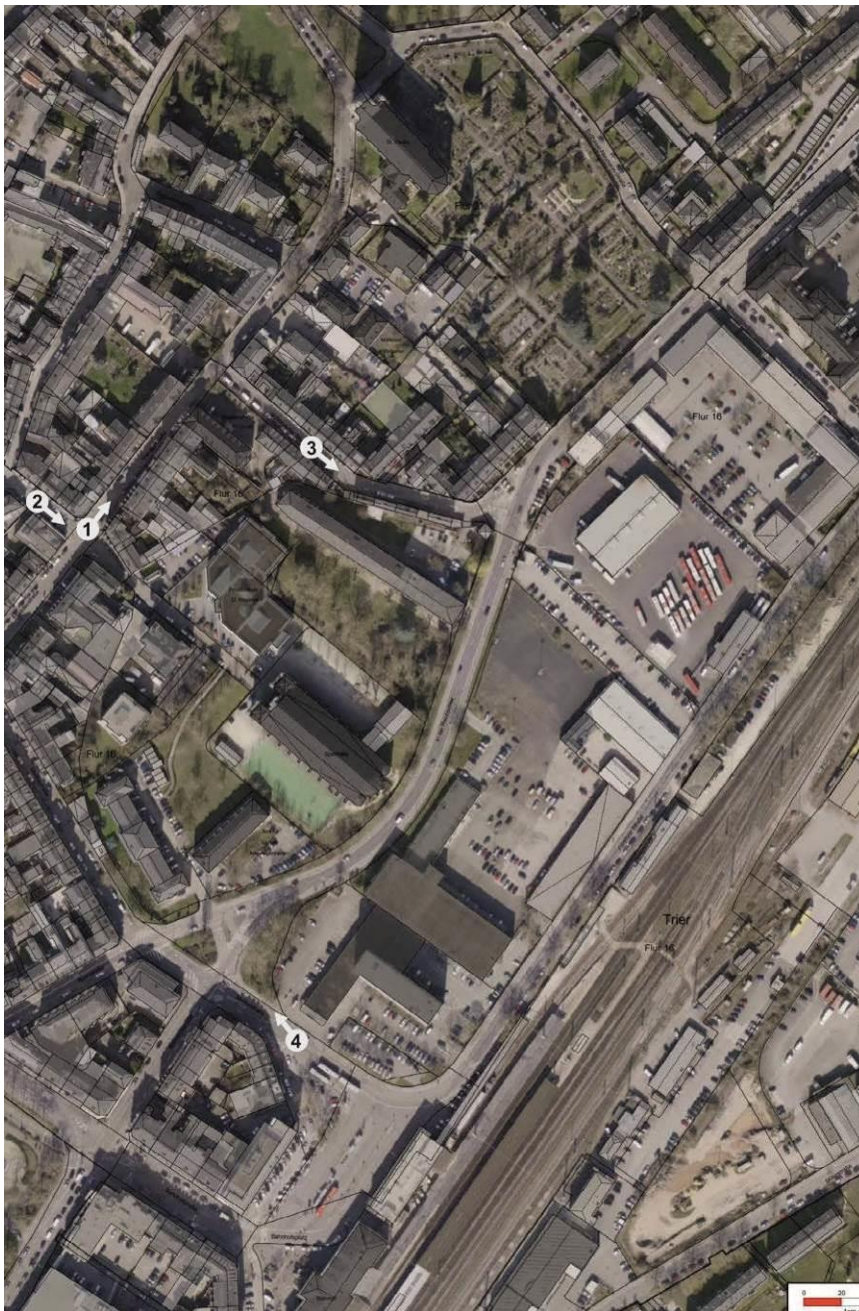


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- ND Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

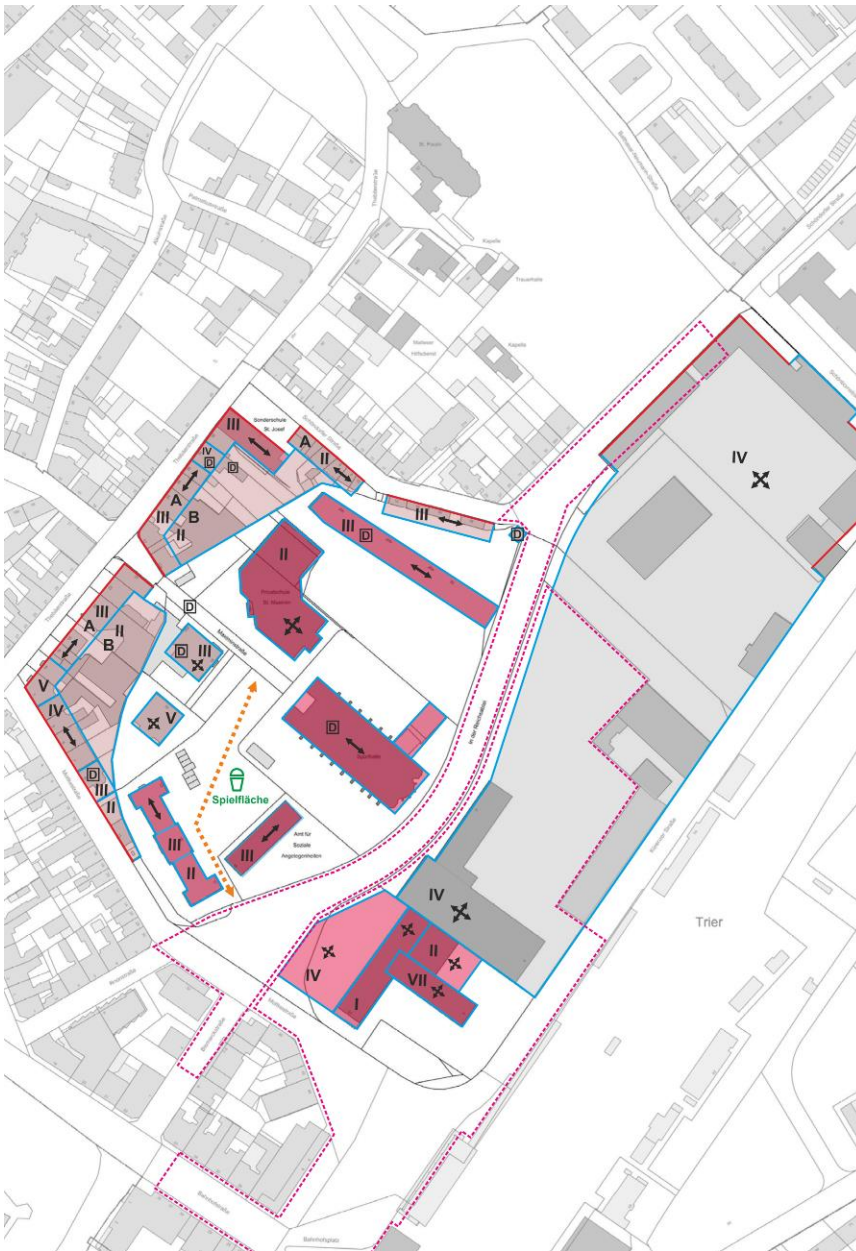
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

25 / 03 Thebäerstraße-Moltkestraße – Fotodokumentation

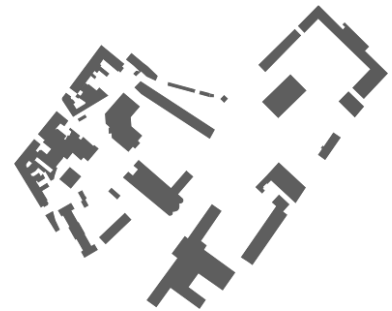


← 1 Fotostandorte

25 / 04 Thebäerstraße-Moltkestraße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Empfehlung

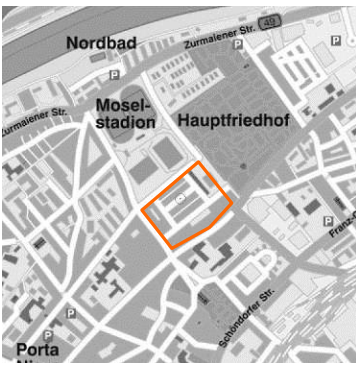
Für den dargestellten Blockbereich sind als Grundlage weiterhin die 2006 entwickelten Leitlinien „Perspektiven für den Bahnhofsbereich Trier“ (siehe Kapitel 2.6.8.) zu beachten. Abweichungen zu den o.g. Leitlinien gibt es in Bezug auf die Erschließungsstraße „In der Reichsabtei“, die in der Verkehrsuntersuchung Trier Nord¹³ weiterhin als wichtige Verbindungsachse vorgesehen ist und die Nutzung der bahnseitigen Grundstücke als Gewerbeflächen.

Im Umfeld der ehemaligen Reichsabtei Maximin gelten die besonderen Anforderungen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes, Sichtachsen sind freizuhalten. Denkbar sind hier maßstäbliche Erweiterungen der Bestandsbebauung im Blockrandbereich als Entwicklungsoption im Bestand.

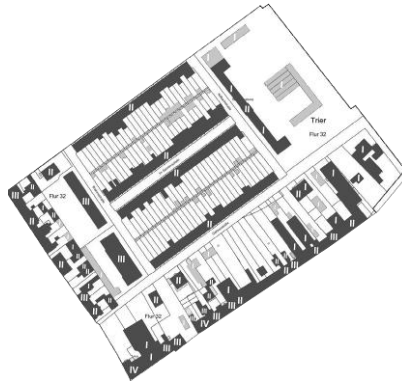
- | | |
|----------------------------|---|
| III Zahl der Vollgeschosse | A / B Haupt- Nebenbauzone |
| WA / WR | Rad- Fußwegerschließung |
| WB / MI | MIV Erschließung |
| SO / GE | Einzeldenkmal |
| Öffentliche Gebäude | Denkmalzone |
| Nachverdichtungsbereich | Bebauungsplan |
| Baulinie | Bebauungsplan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

¹³ STADT TRIER – Vorentwurf Verkehrsuntersuchung Trier-Nord von R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Stand Juni 2016.

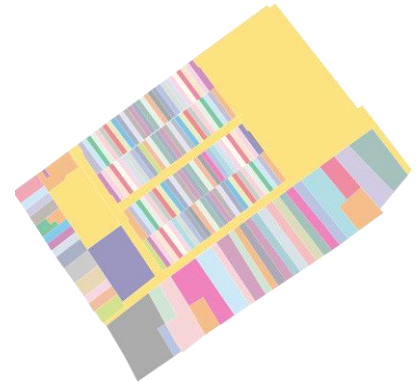
28 / 01 Max-Brandts-Straße / Zeughausstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Lage in der Stadt



Baustruktur



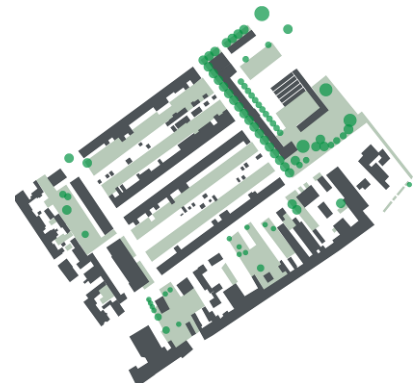
Eigentum



Nutzung



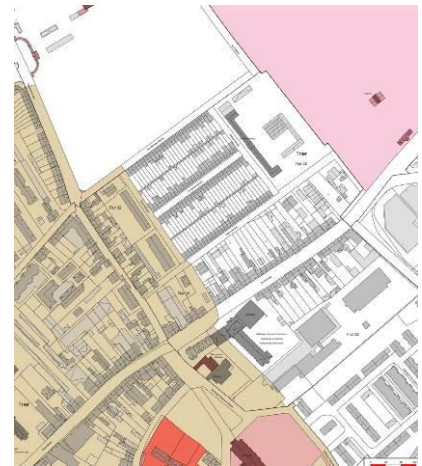
Erschließung



Freiraum

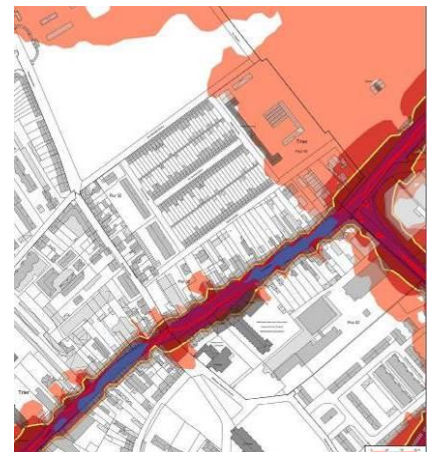
Planrecht	B-Plan BN56, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung, Allgemeines Wohngebiet Grünflächenamt
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,2 / GFZ 0,4 / Versiegelungsgrad 70 %
Größe des Blocks	56.460 m ² (ohne öffentliche Erschließung)
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 10.750 m ² / Nebengebäude 1.500 m ²
Geschossfläche	Hauptgebäude 27.950 m ²
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Paulin ca. 70 m, Ambrosius-Grundschule ca. 120 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle St. Paulin Süd-Ecke Block, Bushaltestelle Wasserweg Ost-Ecke Block, Hbf ca. 900 m

28 / 02 Max-Brandts-Straße / Zeughausstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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

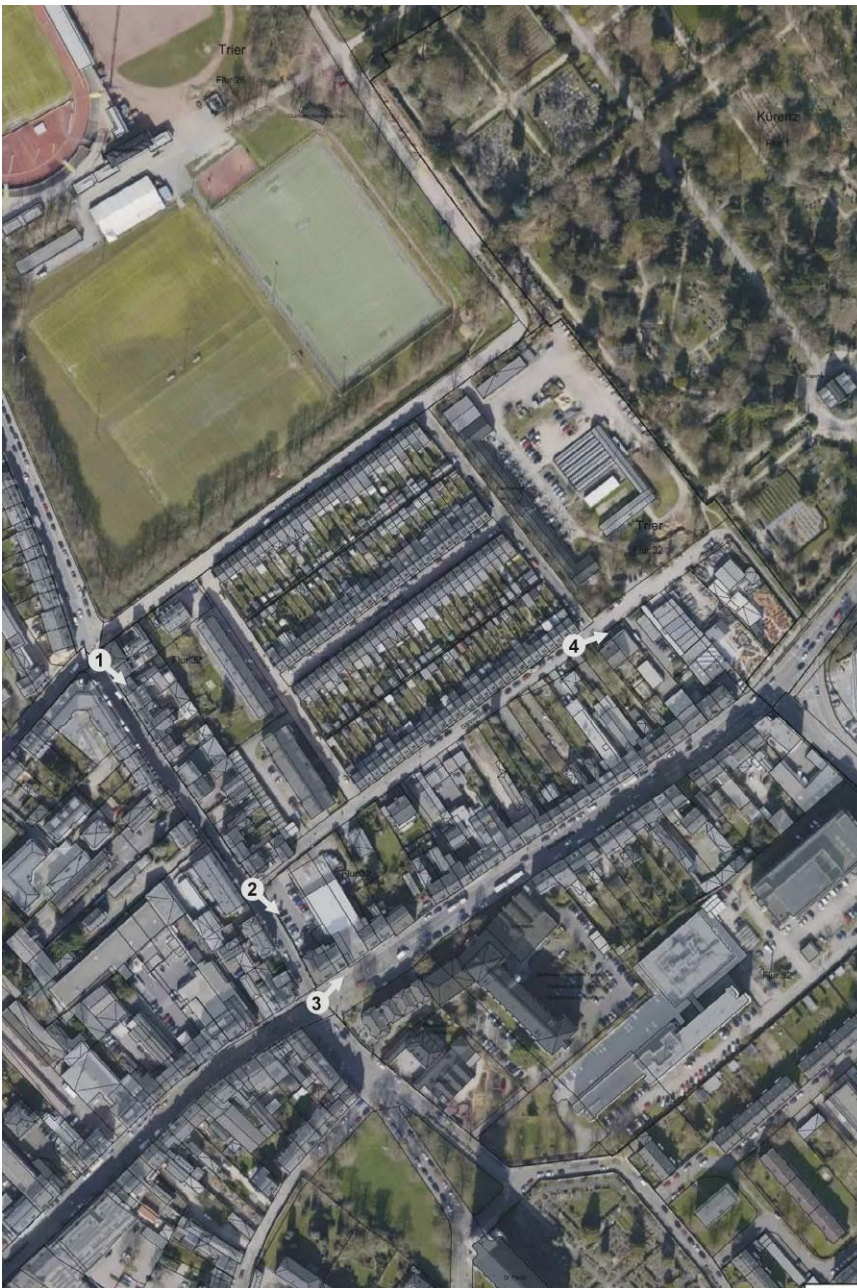


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

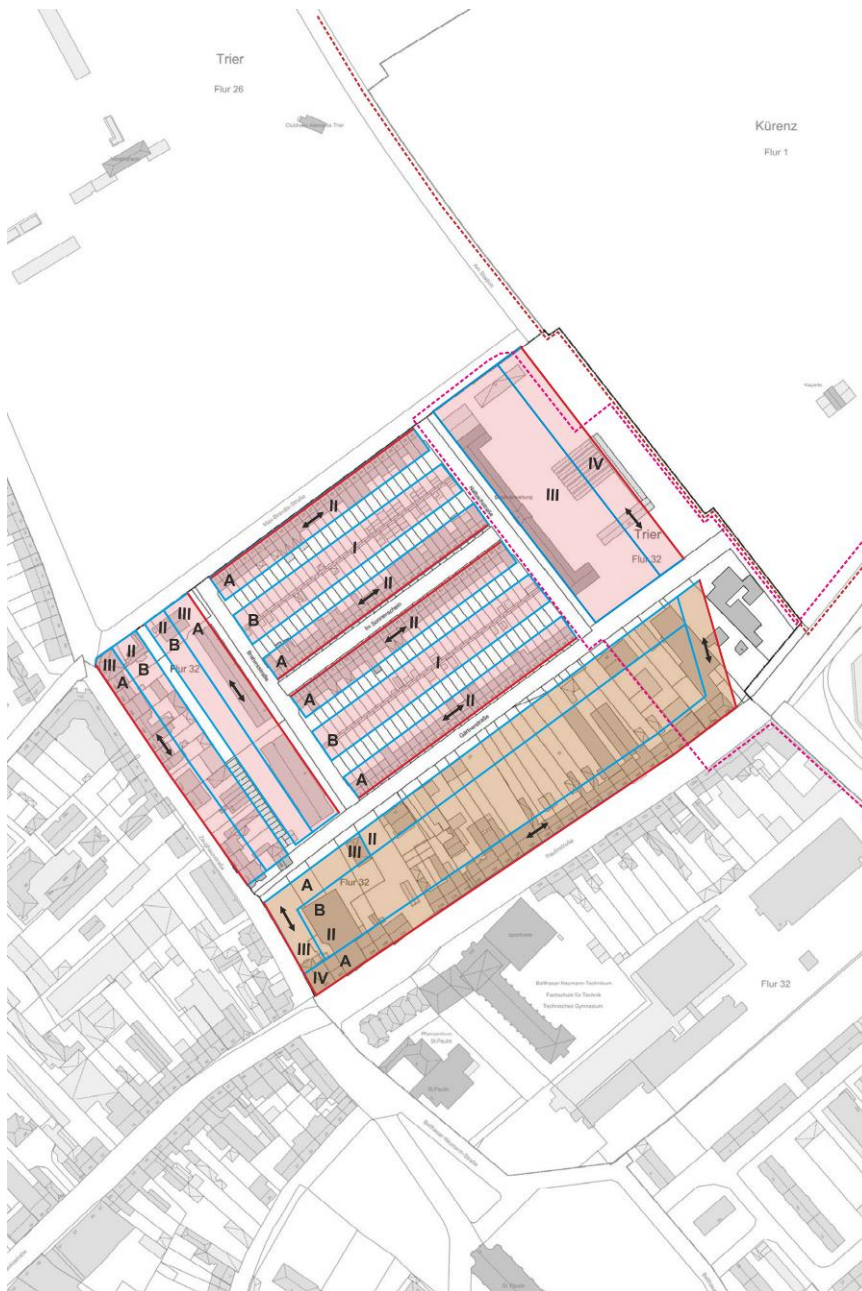
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

28 / 03 Max-Brandts-Straße / Zeughausstraße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

28 / 04 Max-Brandts-Straße / Zeughausstraße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Empfehlung

Zwischen Hauptfriedhof und dem Moselstadion soll der sog. „Wasserwegdurchbruch“, ein Teil der langfristig geplanten neuen Nordtangente, die verkehrlichen Haupterschließungen in Trier entlasten. Im Rahmen einer Flächenkonversion des bestehenden Grünflächenamtes wäre als Nachfolgenutzung eine Nachverdichtung im System einer Blockrandbebauung denkbar. Bei der Anordnung der Baukörper entlang der Trasse des geplanten Wasserwegdurchbruchs ist der Verlauf der Mauer des Hauptfriedhofes zu berücksichtigen. Die Mauer ist denkmalgeschützter Teil des Hauptfriedhofes und zu erhalten. Zudem ergeben sich u.U. gestalterische Vorgaben oder Einschränkungen aufgrund des Umgebungsschutzes zum Hauptfriedhof.

Als Planungsgrundlage für eine optimale Neunutzung des Grundstücks wird ein Investorenwettbewerb empfohlen.

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
Spielraumleitplanung |

28 / 05 Max-Brandts-Straße / Zeughausstraße – Testentwurf 1 – M 1:2000

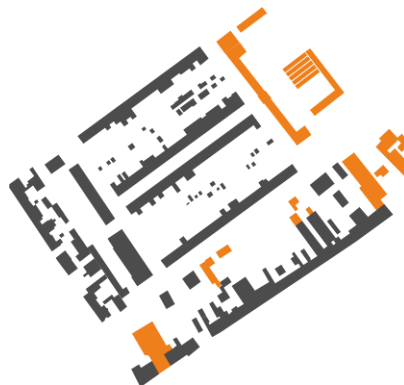


28 / 06 Max-Brandts-Straße / Zeughausstraße – Testentwurf 1

- Ziele**
1. Rückbau der untergenutzten Haupt- und Nebengebäude
 2. Ausbildung der Raumkante über Blockrandnachverdichtung
 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

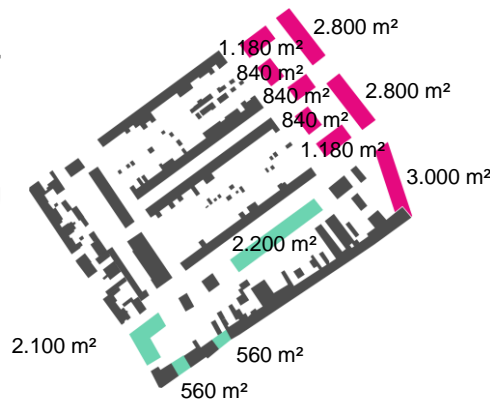
- Baustruktur
- Rückbau



Maß der baulichen Nutzung Haupt-GRZ 0,2 / GFZ 0,7

Realisierungsstufen und GF

- Kurzfristig
- Langfristig



Stellplätze Wohnen GF 18.900 m² / 100 m² = 189 WE

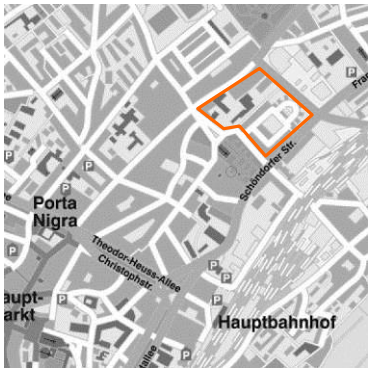
- Erforderlich Wohnen	ca. 236 STP

- Vorschlag ebenerdig	ca. 77 STP
- Vorschlag TG	ca. 200 STP
- Gesamt	ca. 277 STP

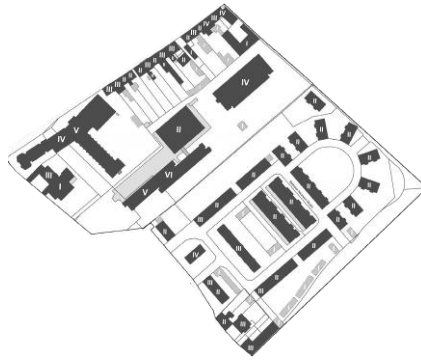
Das dargestellte verträgliche Überangebot von Stellplätzen könnte der Quartiersversorgung dienen.

Planverfahren Eine Blockrandbebauung ist mit dem § 34 BauGB realisierbar. Im nördlichen Bereich ist die Änderung des B-Plans BN56 mit Bodenordnung erforderlich.

29 / 01 Paulinstraße / Balthasar-Neumann-Straße – Bestandsaufnahme und Analyse



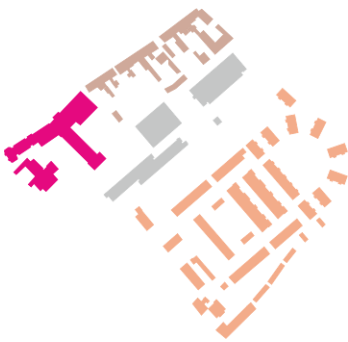
Lage in der Stadt



Baustruktur



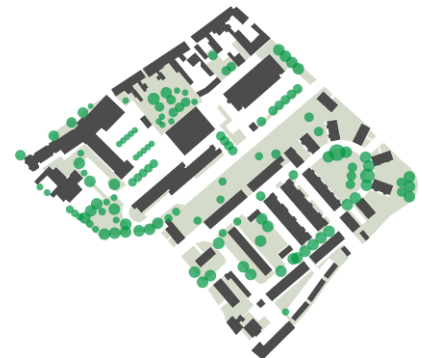
Eigentum



Nutzung



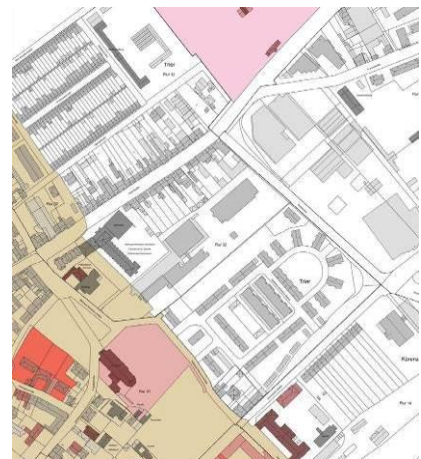
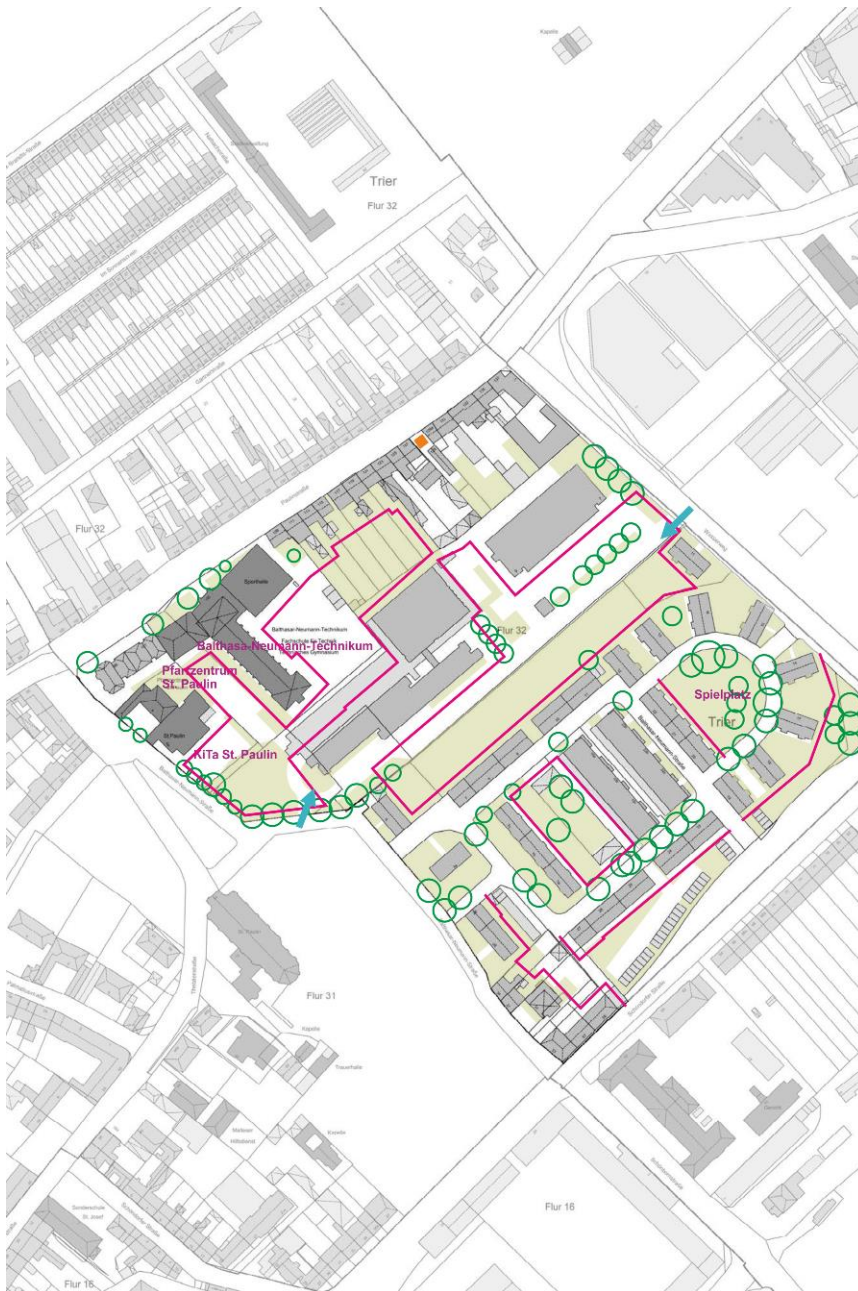
Erschließung



Freiraum

Planrecht	B-Plan BN63, BN63-1. Änderung
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung, Allgemeines Wohngebiet Balthasar-Neumann-Technikum
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,2 / GFZ 1,8 / Versiegelungsgrad 60 %
Größe des Blocks	68.330 m ²
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 15.130 m ² / Nebengebäude 1.380 m ²
Geschossfläche	Hauptgebäude 55.590 m ²
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Paulin im Block, Ambrosius-Grundschule ca. 250 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle St. Paulin West-Ecke Block, Bushaltestelle Wasserweg Ost-Ecke Block, Hbf ca. 600 m

29 / 02 Paulinstraße / Balthasar-Neumann-Straße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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

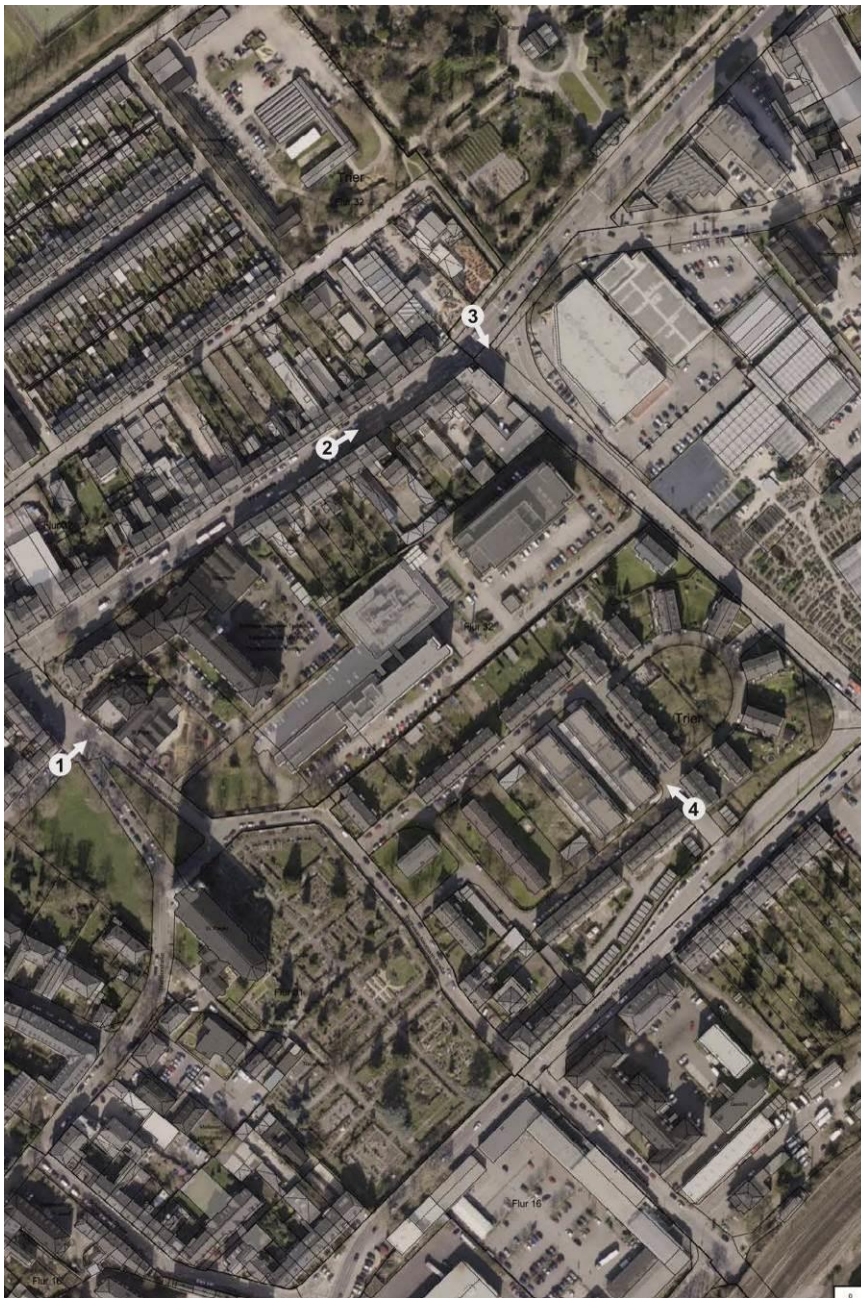


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

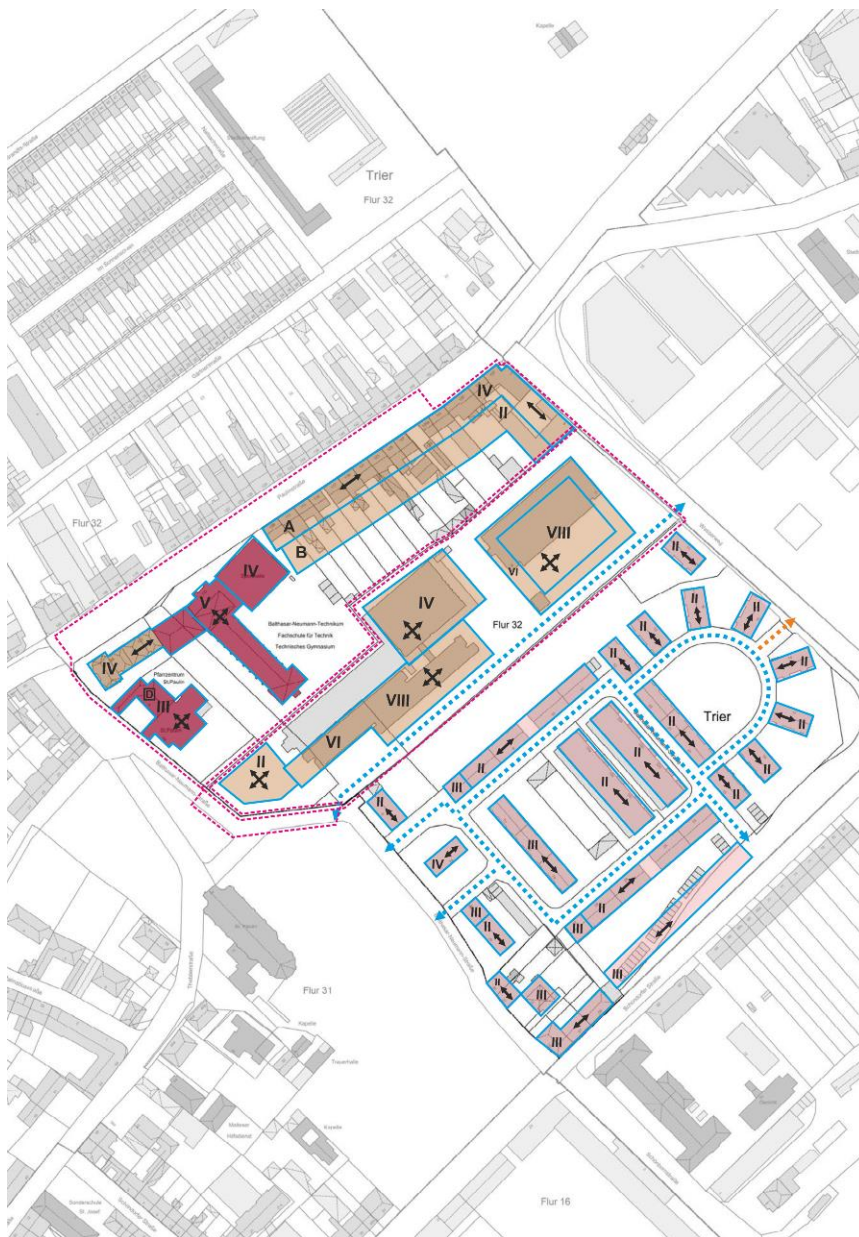
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

29 / 03 Paulinstraße / Balthasar-Neumann-Straße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

29 / 04 Paulinstraße / Balthasar-Neumann-Straße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Empfehlung

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich. Von einer baulichen Nachverdichtung im Blockinnenbereich sollte aufgrund der bestehenden hohen Dichte abgesehen werden. Besondere Rücksichtnahme ist im Umfeld der bestehenden Kulturdenkmale und der Denkmalzone geboten.

Die zukünftige Straßenführung und Verkehrsfunktion des Wasserweges mit der Anpassung der Schöndorfer Straße ist zurzeit noch unklar. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung Trier Nord¹⁴ wurden beispielhaft verschiedene Optionen untersucht. Parallel der Bahntrasse, auf dem ehem. Moselbahngelände, soll langfristig eine Erschließungsstraße angelegt werden. Damit kann die Schöndorfer Straße entlastet und der Kreuzungsbereich von der Fläche reduziert werden. In der Folge könnte die Raumkante mit einer neuen Bebauung gefasst werden.

- | | |
|----------------------------|---|
| 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
Spielraumleitplanung |

¹⁴ STADT TRIER – Vorentwurf Verkehrsuntersuchung Trier-Nord von R+T Ingenieure für Verkehrsplanung. Stand Juni 2016.

29 / 05 Paulinstraße / Balthasar-Neumann-Straße – Testentwurf 1 – M 1:2000



29 / 06 Paulinstraße / Balthasar-Neumann-Straße – Testentwurf 1

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

Schwarzplan

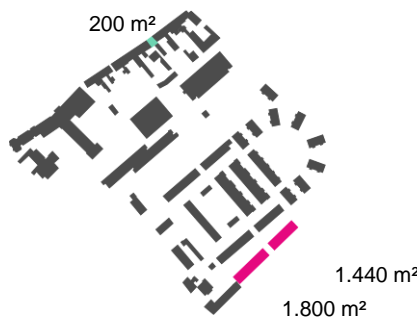
- Baustruktur
- Rückbau



Maß der baulichen Nutzung Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 1,8

Realisierungsstufen und GF

- Kurzfristig
- Langfristig



Stellplätze Wohnen GF 3.440 m² / 100 m² = 34 WE

- Erforderlich Wohnen	ca. 43 STP
- Ist-Bestandsparkplätze	ca. 31 STP
- Gesamt	ca. 74 STP

- Vorschlag ebenerdig	ca. 20 STP
- Vorschlag TG	ca. 60 STP
- Gesamt	ca. 80 STP

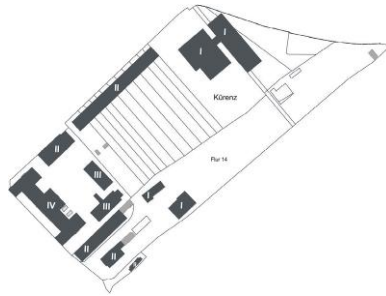
Das dargestellte verträgliche Überangebot von Stellplätzen könnte der Quartiersversorgung dienen.

Planverfahren Voraussetzung für die dargestellte Arrondierung ist ein B-Plan mit einer Bodenordnung.

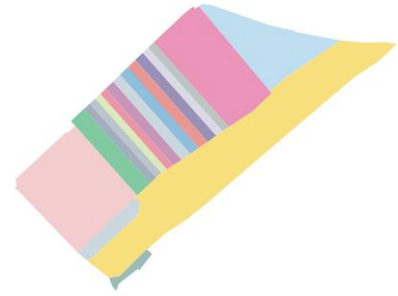
30 / 01 Schöndorfer Straße / Schönbornstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



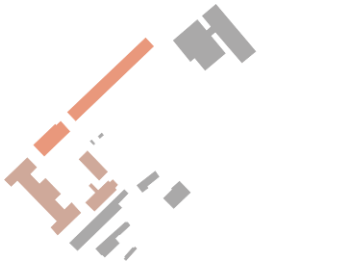
Lage in der Stadt



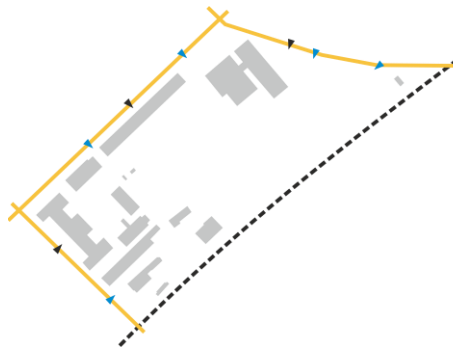
Baustruktur



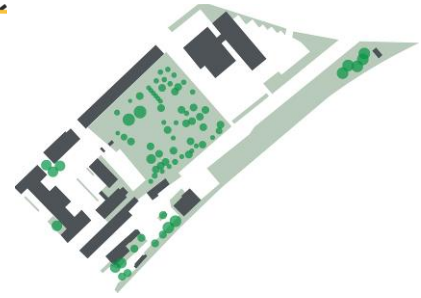
Eigentum



Nutzung



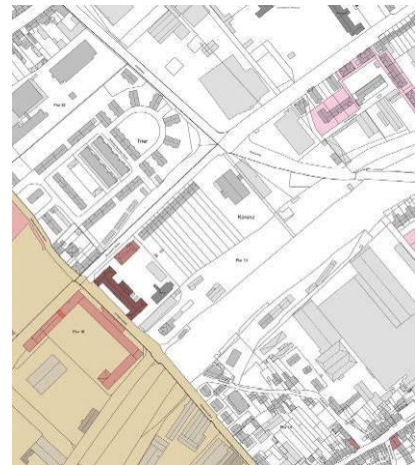
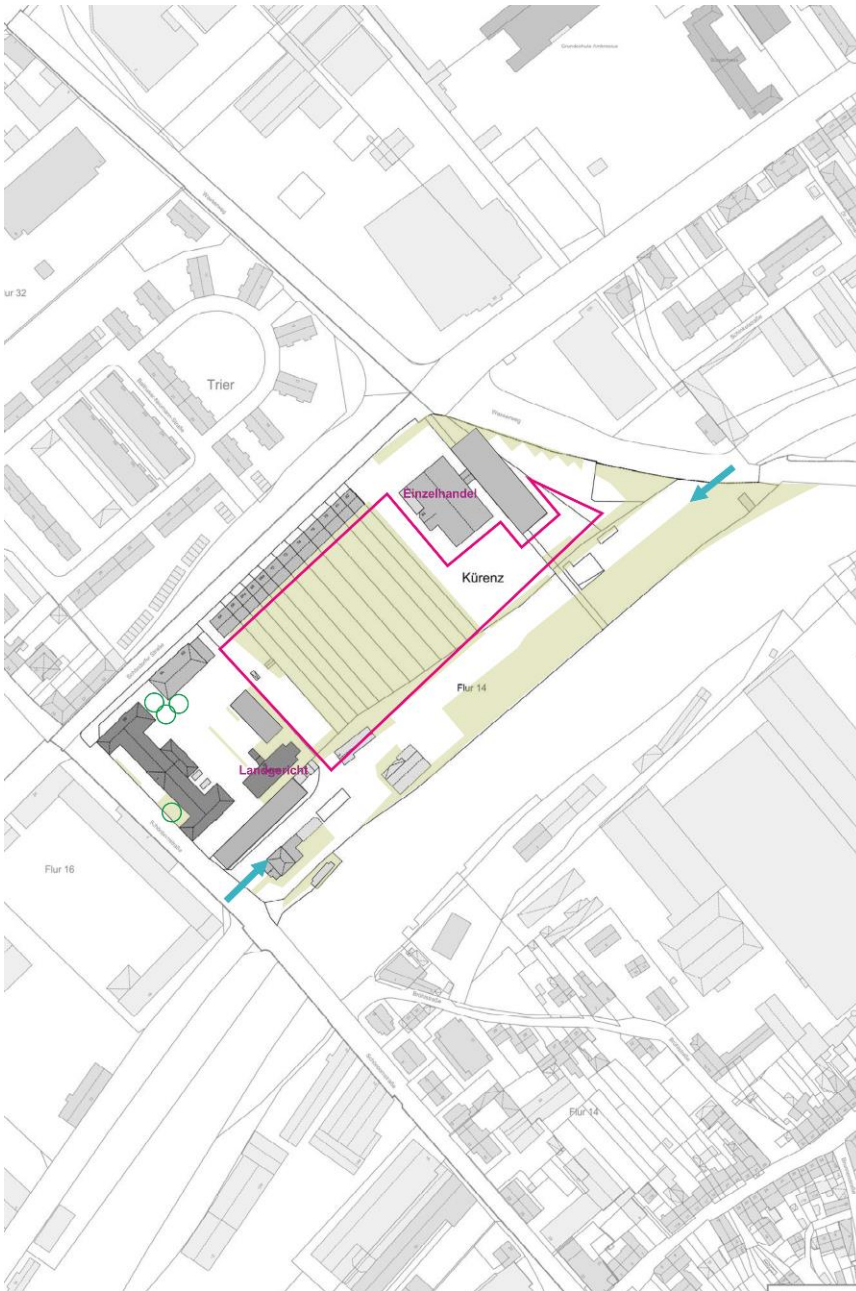
Erschließung



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 ²
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 6.340 m ² / Nebengebäude 180 m ²
Geschossfläche	Hauptgebäude 11.000 m ²
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

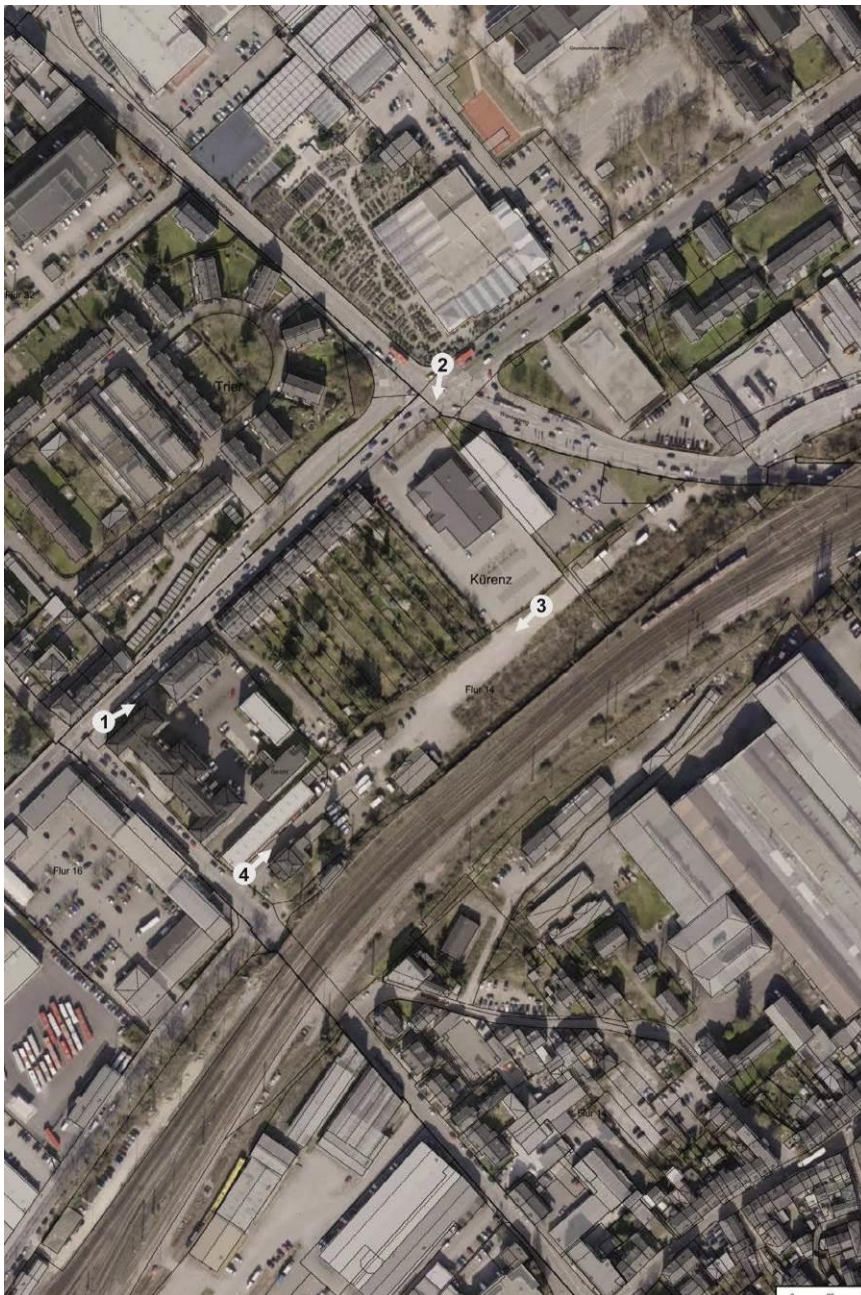


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- ND Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

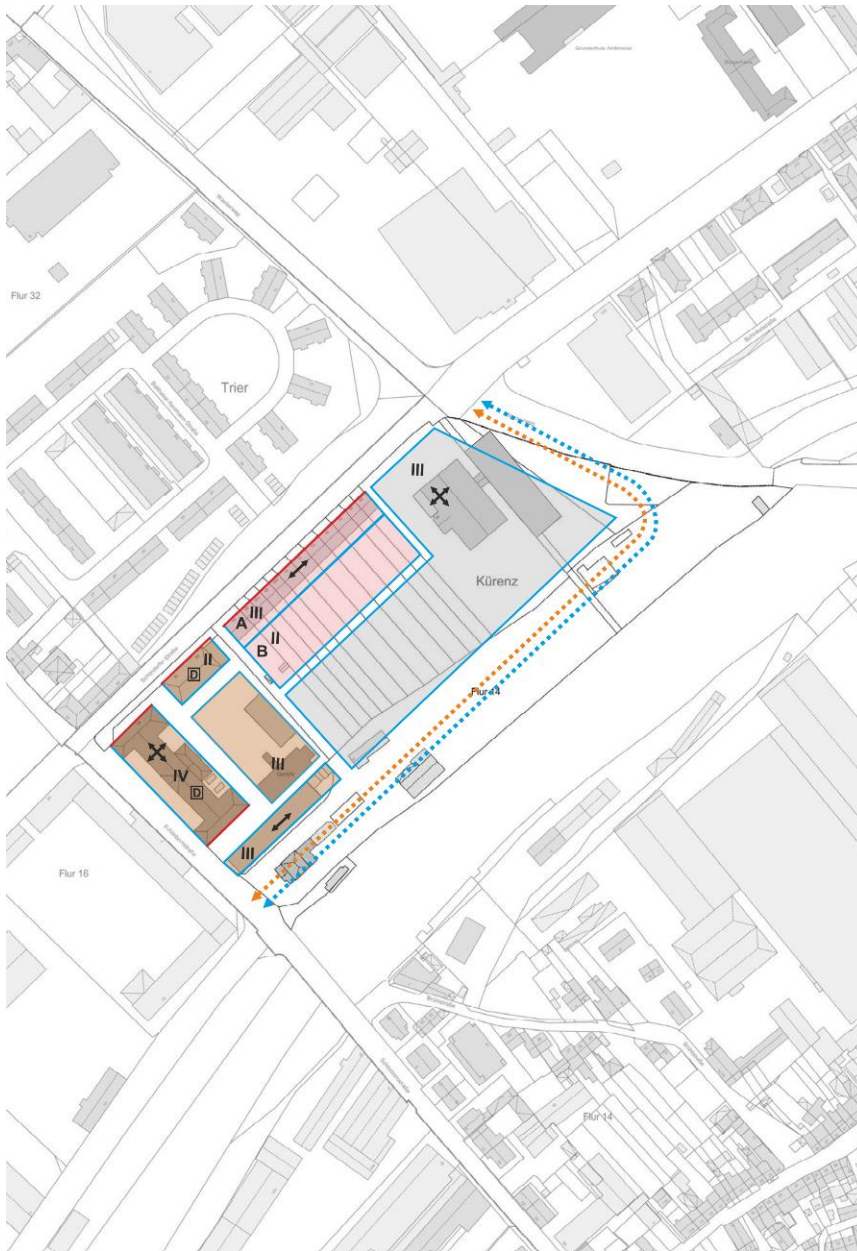
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

30 / 03 Schöndorfer Straße / Schönbornstraße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

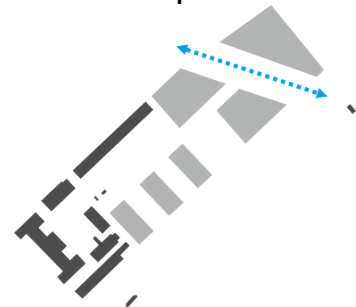
30 / 04 Schöndorfer Straße / Schönbornstraße – Blockkonzept



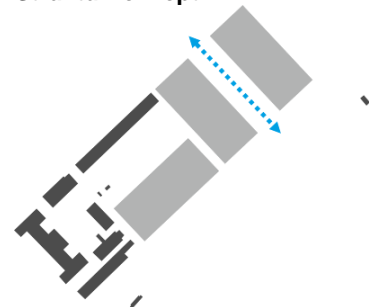
Schwarzplan Bestand



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 Nord¹⁵ 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
Spielraumleitplanung |

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