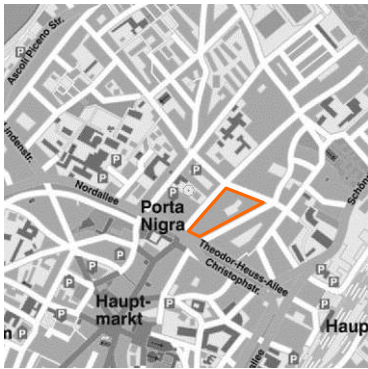
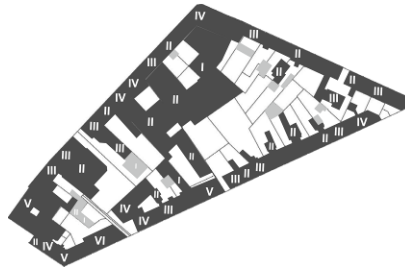


09 / 01 Paulinstraße / Theodor-Heuss-Allee – Bestandsaufnahme und Analyse



Lage in der Stadt



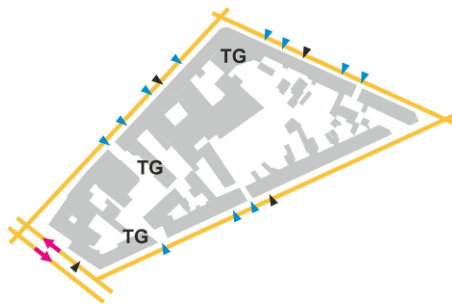
Baustruktur



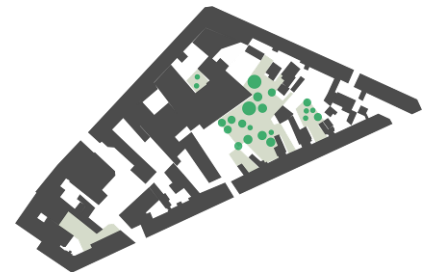
Eigentum



Nutzung



Erschließung



Freiraum

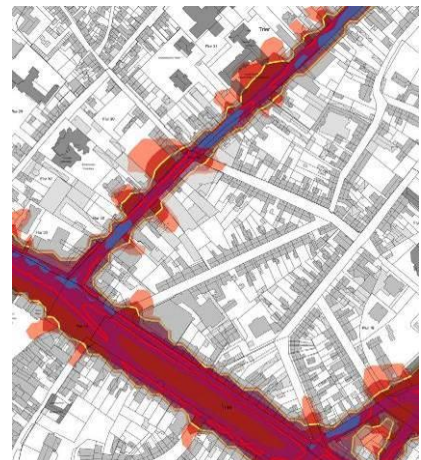
| | |
|---------------------------|--|
| Planrecht | Kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB |
| Art der baulichen Nutzung | Mischnutzung, Allgemeines Wohngebiet |
| Maß der baulichen Nutzung | Haupt-GRZ 0,5 / GFZ 1,3 / Versiegelungsgrad 90 % |
| Größe des Blocks | 27.100 m ² |
| Bebaute Fläche | Hauptgebäude 13.940 m ² / Nebengebäude 1.000 m ² |
| Geschossfläche | Hauptgebäude 35.820 m ² |
| Eigentumsstruktur | Stadt Trier, private Eigentümer |
| Innenhofbebauung | Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen |
| Freiflächen | private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen |
| Denkmalschutz | Denkmalzone, Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet |
| Soziale Infrastruktur | KiTa St. Paulin ca. 420 m, Grundschule Martin ca. 630 m |
| ÖPNV-Anbindung | Bushaltestelle Maarstraße Nord-Ecke Block, Theodor-Heuss-Allee Süd-Ecke Block, Hbf ca. 520 m |

09 / 02 Paulinstraße / Theodor-Heuss-Allee – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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



Haupt- und Nebengebäude

Baulücke

Unbebaueter Blockinnenbereich

ND Naturdenkmal

Stadtraumprägender Grünbestand

Freifläche

Erschließungsoption

Lärmpegel

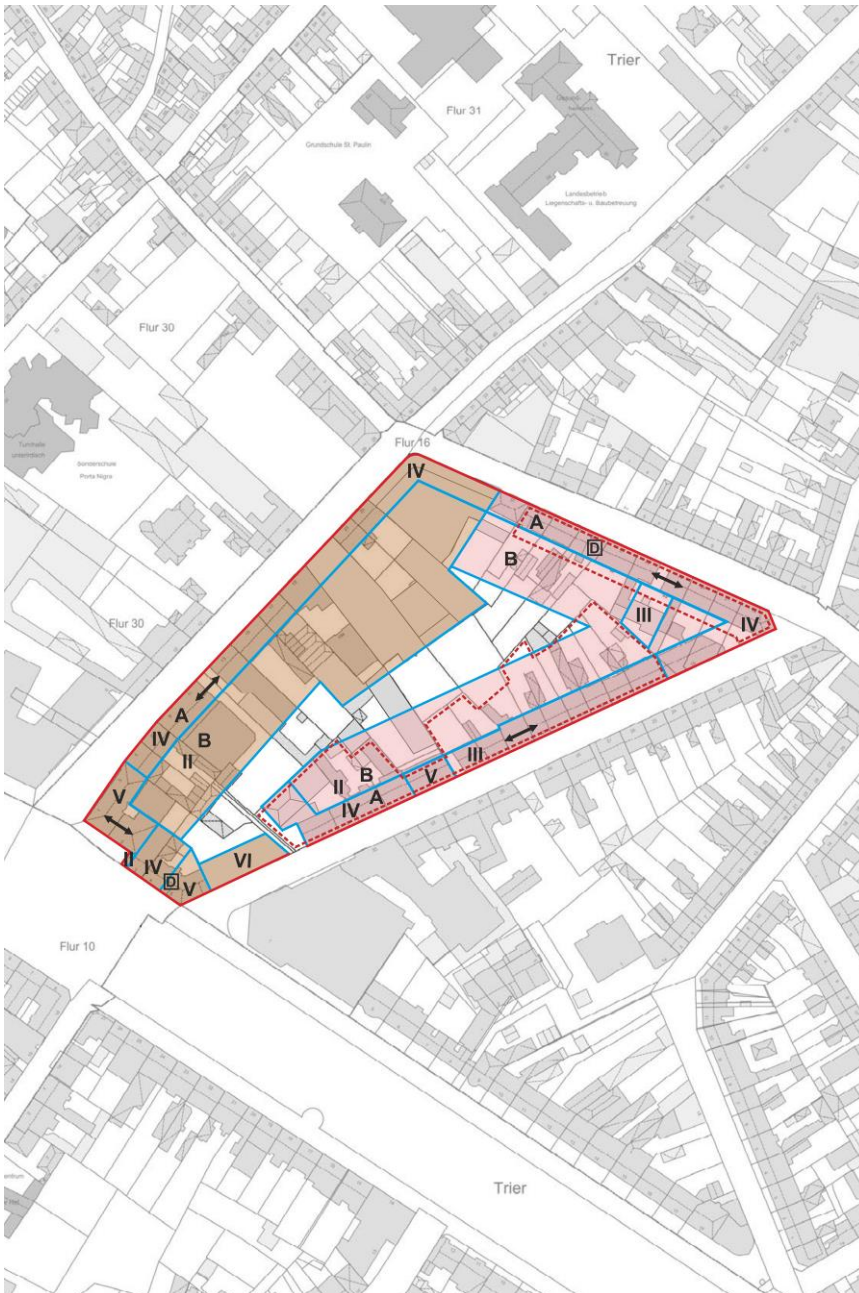
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

09 / 03 Paulinstraße / Theodor-Heuss-Allee – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

09 / 04 Paulinstraße / Theodor-Heuss-Allee – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1

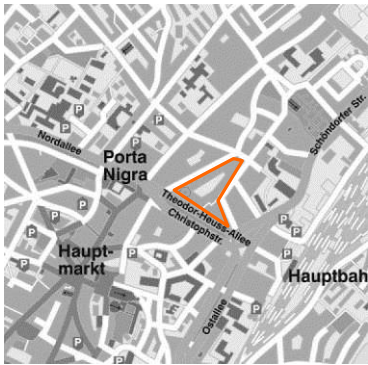


Empfehlung

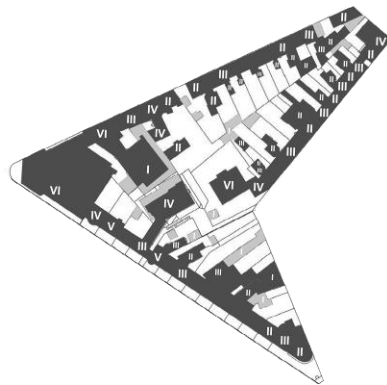
Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich. Von einer baulichen Nachverdichtung im Blockinnenbereich sollte aufgrund der bestehenden hohen Dichte abgesehen werden. Besondere Rücksichtnahme ist im Umfeld der bestehenden Kulturdenkmale und der Denkmalzone geboten.

- | | |
|----------------------------|---|
| 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 |

10 / 01 Petrusstraße / Theodor-Heuss-Allee – Bestandsaufnahme und Analyse



Lage in der Stadt



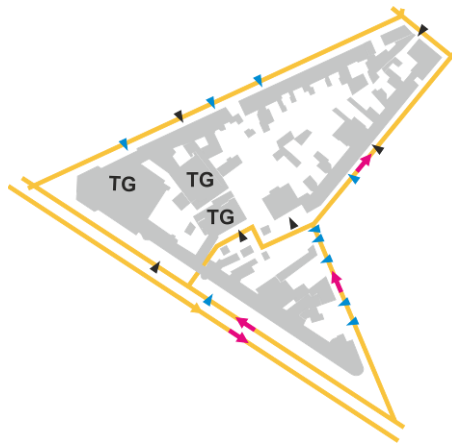
Baustruktur



Eigentum



Nutzung



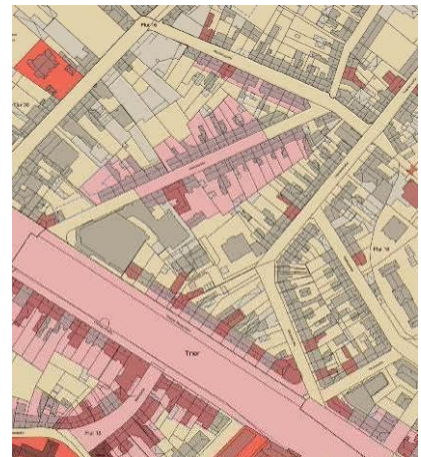
Erschließung



Freiraum

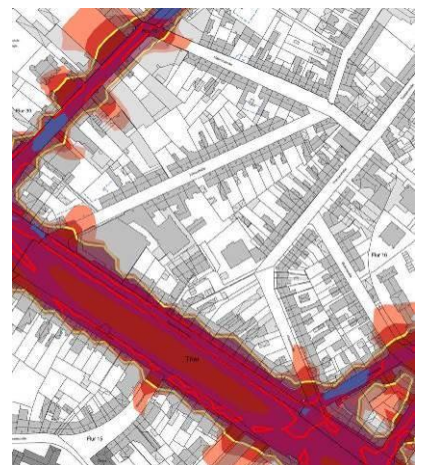
| | |
|---------------------------|--|
| Planrecht | B-Plan BN52, Beurteilung nach § 34 BauGB |
| Art der baulichen Nutzung | Mischnutzung, Allgemeines Wohngebiet |
| Maß der baulichen Nutzung | Haupt-GRZ 0,5 / GFZ 1,8 / Versiegelungsgrad 85 % |
| Größe des Blocks | 31.970 m ² (ohne öffentliche Straße) |
| Bebaute Fläche | Hauptgebäude 14.630 m ² / Nebengebäude 1.270 m ² |
| Geschossfläche | Hauptgebäude 58.150 m ² |
| Eigentumsstruktur | Stadt Trier, private Eigentümer |
| Innenhofbebauung | Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen |
| Freiflächen | private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen |
| Denkmalschutz | Denkmalzone, Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet |
| Soziale Infrastruktur | KiTa St. Paulin ca. 150 m, Grundschule Martin ca. 840 m |
| ÖPNV-Anbindung | Bushaltestelle Theodor-Heuss-Allee Süd-West-Ecke Block, Hbf ca. 230 m |

10 / 02 Petrusstraße / Theodor-Heuss-Allee – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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

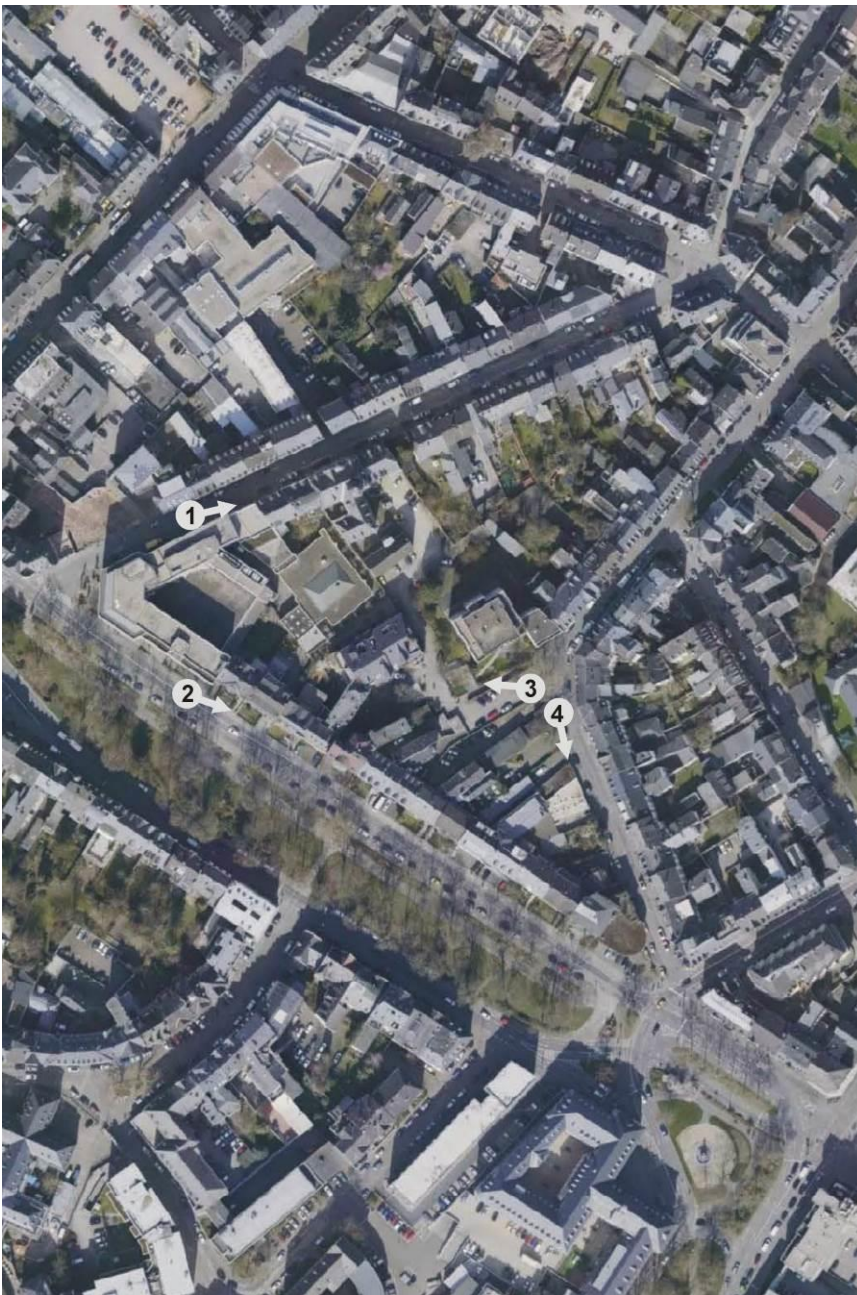


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

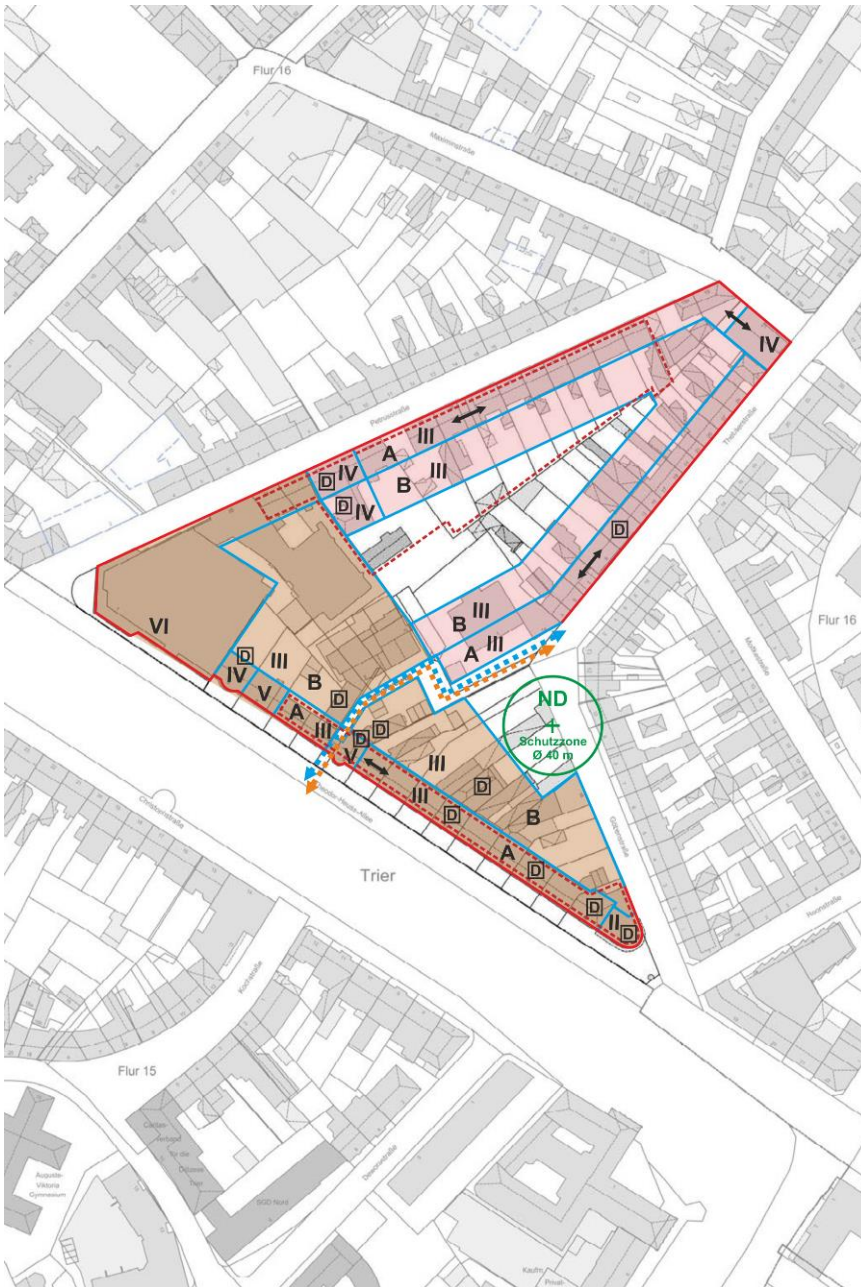
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

10 / 03 Petrusstraße / Theodor-Heuss-Allee – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

10 / 04 Petrusstraße / Theodor-Heuss-Allee – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Empfehlung

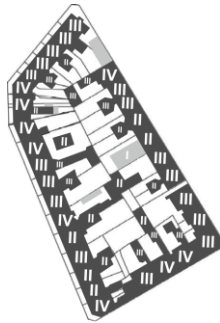
Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich. Von einer baulichen Nachverdichtung im Blockinnenbereich sollte aufgrund der bestehenden hohen Dichte abgesehen werden. Besondere Rücksichtnahme ist im Umfeld der bestehenden Kulturdenkmale, der Denkmalzone und des Naturdenkmals geboten.

- | | |
|----------------------------|---|
| 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 |

11 / 01 Thebäerstraße / Göbenstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



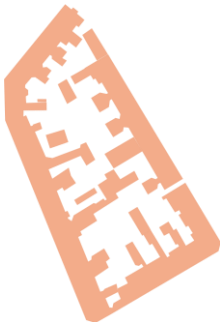
Lage in der Stadt



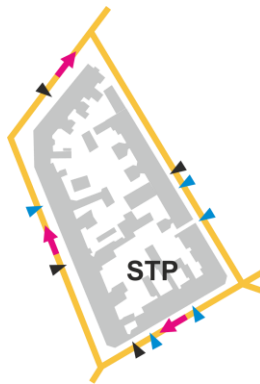
Baustruktur



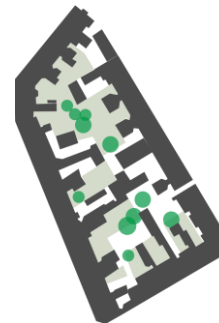
Eigentum



Nutzung



Erschließung



Freiraum

| | |
|---------------------------|---|
| Planrecht | Kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB |
| Art der baulichen Nutzung | Mischnutzung, Allgemeines Wohngebiet |
| Maß der baulichen Nutzung | Haupt-GRZ 0,5 / GFZ 1,4 / Versiegelungsgrad 85 % |
| Größe der Blöcke | 10.400 m ² |
| Bebaute Fläche | Hauptgebäude 4.870 m ² / Nebengebäude 320 m ² |
| Geschossfläche | Hauptgebäude 14.130 m ² |
| Eigentumsstruktur | private Eigentümer |
| Innenhofbebauung | Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen |
| Freiflächen | private Gärten, Stellplatzanlagen |
| Denkmalschutz | Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet |
| Soziale Infrastruktur | KiTa St. Paulin ca. 150 m, Grundschule St. Ambrosius ca. 800 m |
| ÖPNV-Anbindung | Bushaltestelle Balduinsbrunnen Süd-Ecke Block, Hbf ca. 230 m |

11 / 02 Thebäerstraße / Göbenstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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

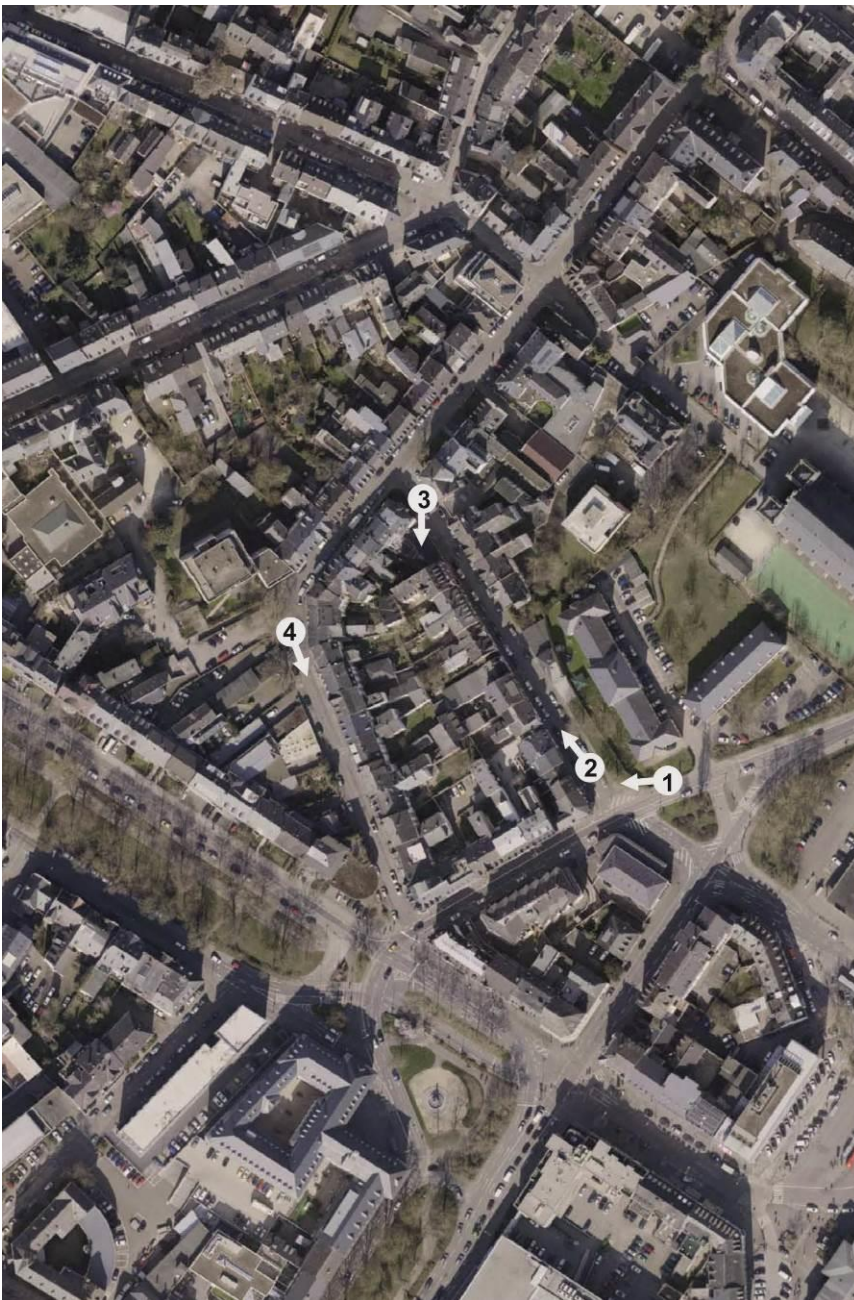


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- ND Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

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

11 / 03 Thebäerstraße / Göbenstraße – Fotodokumentation

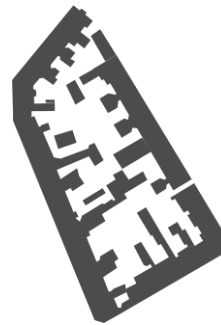


← 1 Fotostandorte

11 / 04 Thebäerstraße / Göbenstraße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1

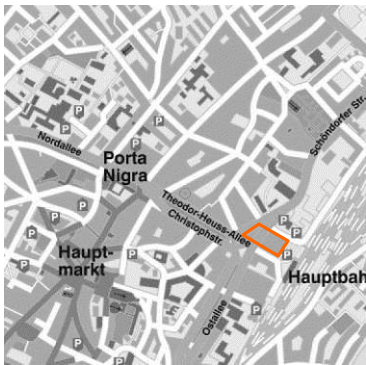


Empfehlung

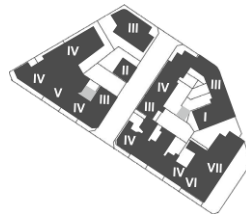
Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich. Von einer baulichen Nachverdichtung im Blockinnenbereich sollte aufgrund der bestehenden hohen Dichte abgesehen werden. Besondere Rücksichtnahme ist im Umfeld der bestehenden Kulturdenkmale geboten.

- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| 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 | Spielfläche geplant |
| Hauptfistrichtung | |

12-13 / 01 Bismarckstraße / Bahnhofstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Lage in der Stadt



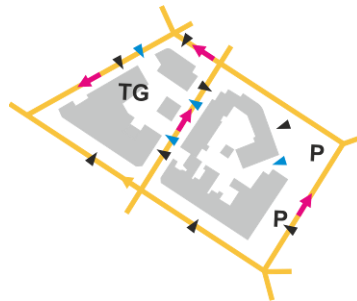
Baustruktur



Eigentum



Nutzung



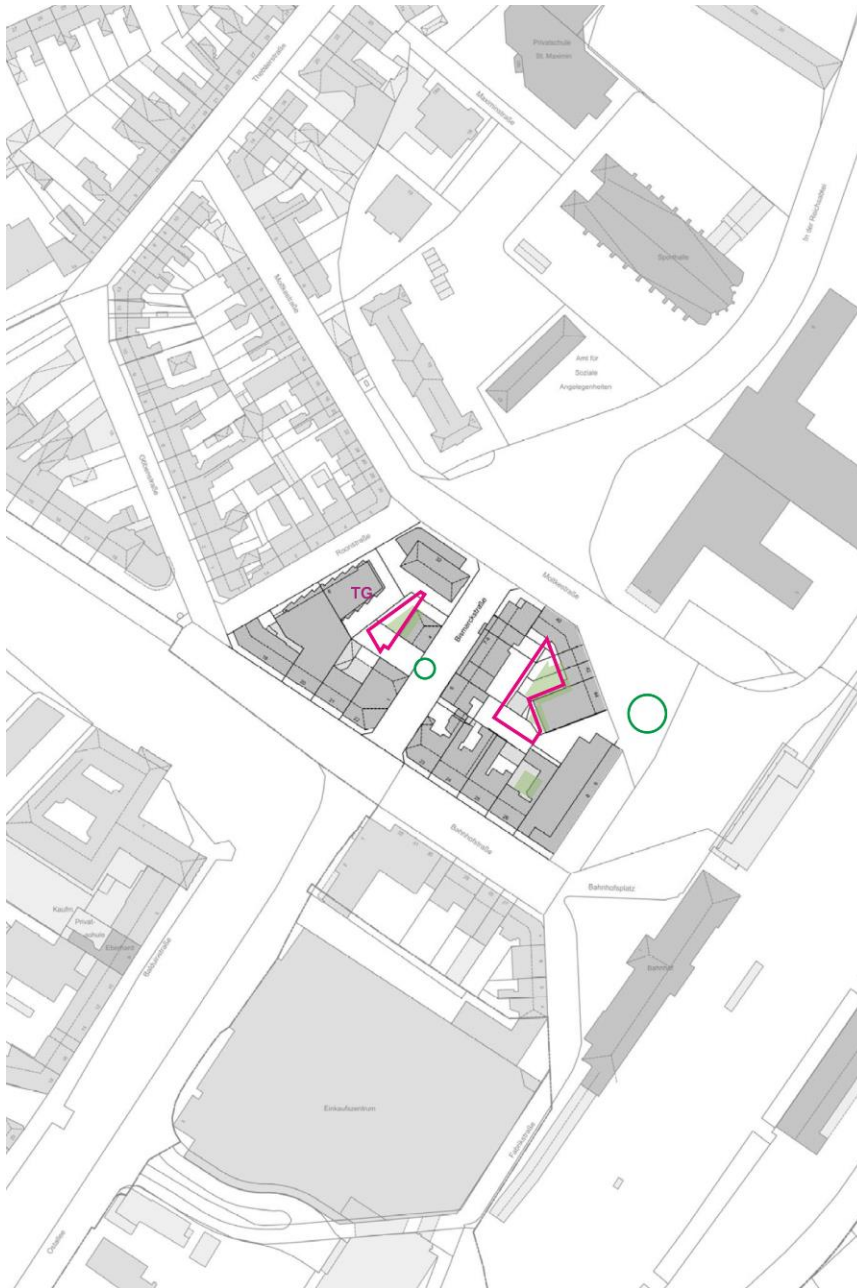
Erschließung



Freiraum

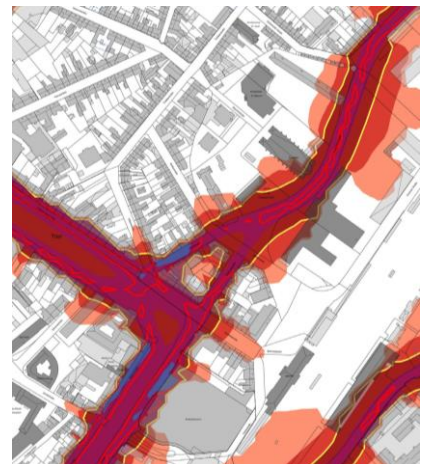
| | |
|---------------------------|--|
| Planrecht | B-Plan VN19, Beurteilung nach § 34 BauGB |
| Art der baulichen Nutzung | Mischnutzung |
| Maß der baulichen Nutzung | Haupt-GRZ 0,6 / GFZ 2,2 / Versiegelungsgrad 95 % |
| Größe der Blöcke | 9.990 m ² |
| Bebaute Fläche | Hauptgebäude 5.500 m ² / Nebengebäude 55 m ² |
| Geschossfläche | Hauptgebäude 22.290 m ² |
| Eigentumsstruktur | private Eigentümer |
| Innenhofbebauung | Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen |
| Freiflächen | private Gärten, Stellplatzanlagen |
| Denkmalschutz | Denkmalzone, Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet |
| Soziale Infrastruktur | KiTa St. Paulin ca. 150 m, Grundschule Martin ca. 840 m |
| ÖPNV-Anbindung | Bushaltestelle Balduinsbrunnen West-Ecke Block, Hbf ca. 50 m |

12-13 / 02 Bismarckstraße / Bahnhofstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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

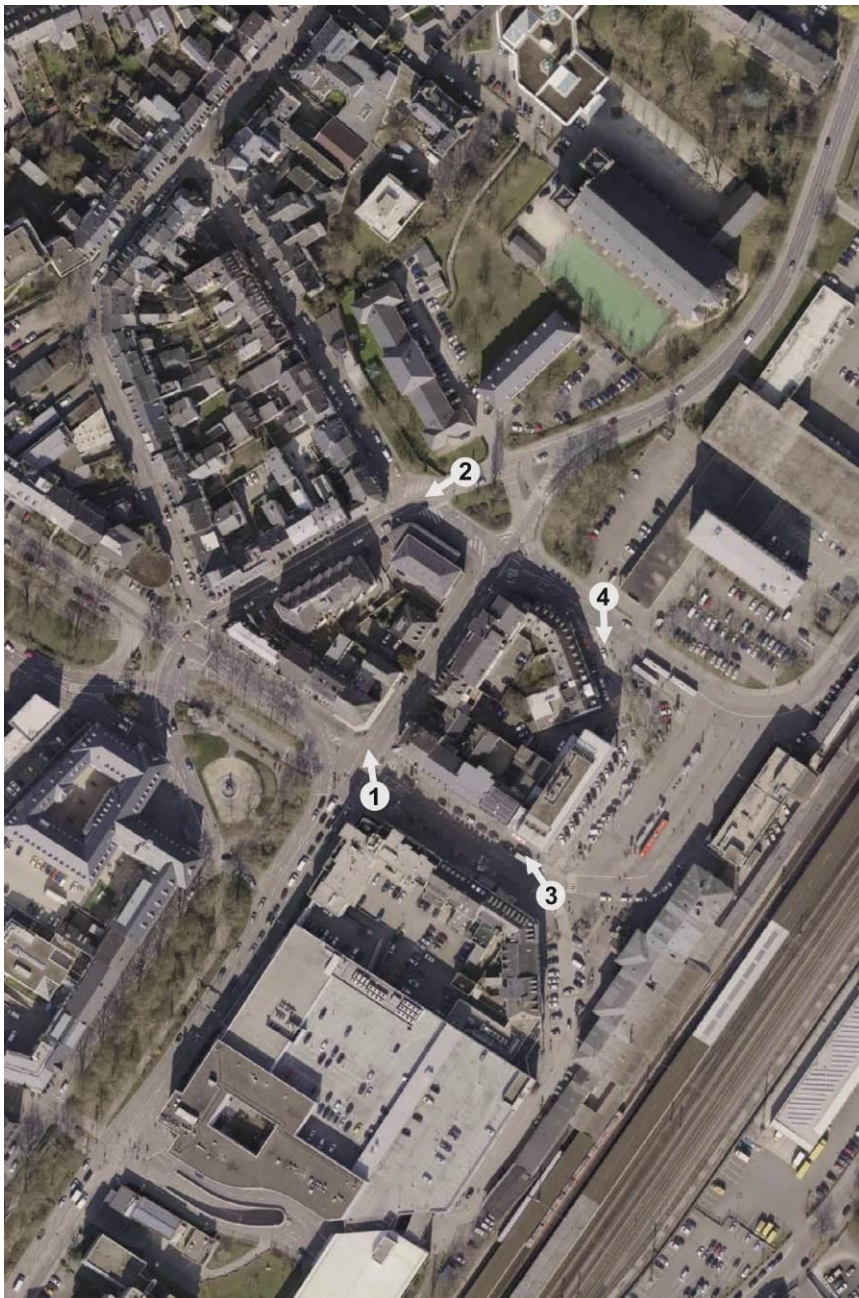


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- ND Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

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

12-13 / 03 Bismarckstraße / Bahnhofstraße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

12-13 / 04 Bismarckstraße / Bahnhofstraße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1

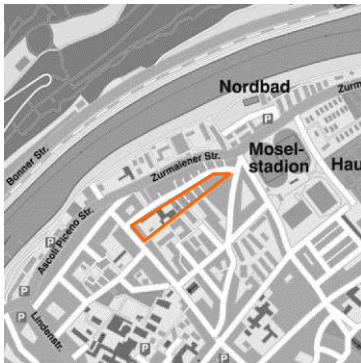


Empfehlung

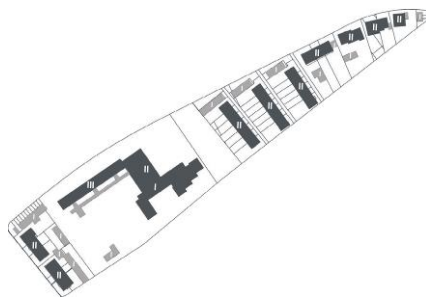
Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich. Von einer baulichen Nachverdichtung im Blockinnenbereich sollte aufgrund der bestehenden hohen Dichte abgesehen werden. Besondere Rücksichtnahme ist im Umfeld der bestehenden Kulturdenkmale und der Denkmalzone geboten.

- | | |
|----------------------------|---|
| 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 |

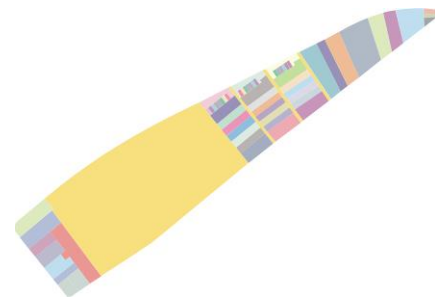
16 / 01 Wilhelm-Leuschner-Straße / Maarstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Lage in der Stadt



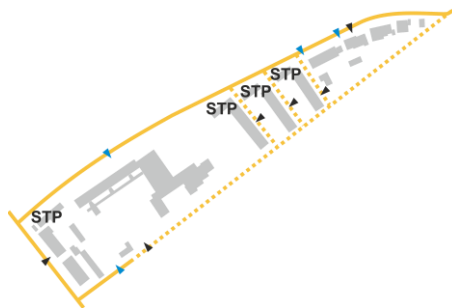
Baustruktur



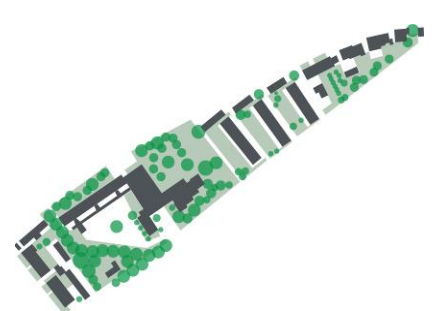
Eigentum



Nutzung



Erschließung



Freiraum

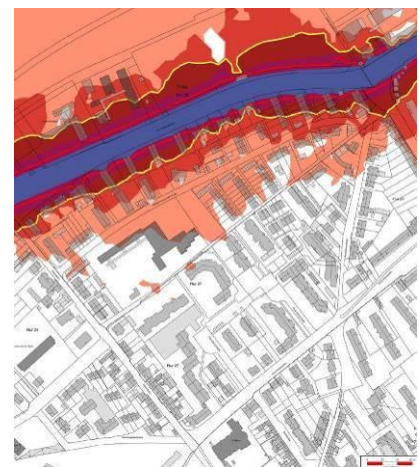
| | |
|---------------------------|--|
| Planrecht | B-Plan BN23NÄ |
| Art der baulichen Nutzung | Allgemeines Wohngebiet Ehemalige Schule in Zwischennutzung, Turnhalle |
| Maß der baulichen Nutzung | Haupt-GRZ 0,2 / GFZ 0,4 / Versiegelungsgrad 60 % |
| Größe des Blocks | 28.000 m ² (ohne öffentliche Erschließung) |
| Bebaute Fläche | Hauptgebäude 4.170 m ² / Nebengebäude 1.370 m ² |
| Geschossfläche | Hauptgebäude 8.700 m ² |
| Eigentumsstruktur | Stadt Trier, private Eigentümer |
| Innenhofbebauung | Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen |
| Freiflächen | Schulhof, private Gärten |
| Denkmalschutz | - |
| Soziale Infrastruktur | KiTa St. Martin ca. 670 m, Grundschule Martin ca. 60 m |
| ÖPNV-Anbindung | Bushaltestelle St.-Mergener-Straße Süd-Ecke Block, Wilhelm-Leuschner-Straße Ost-Ecke Block , Hbf ca. 1.350 m |

16 / 02 Wilhelm-Leuschner-Straße / Maarstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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

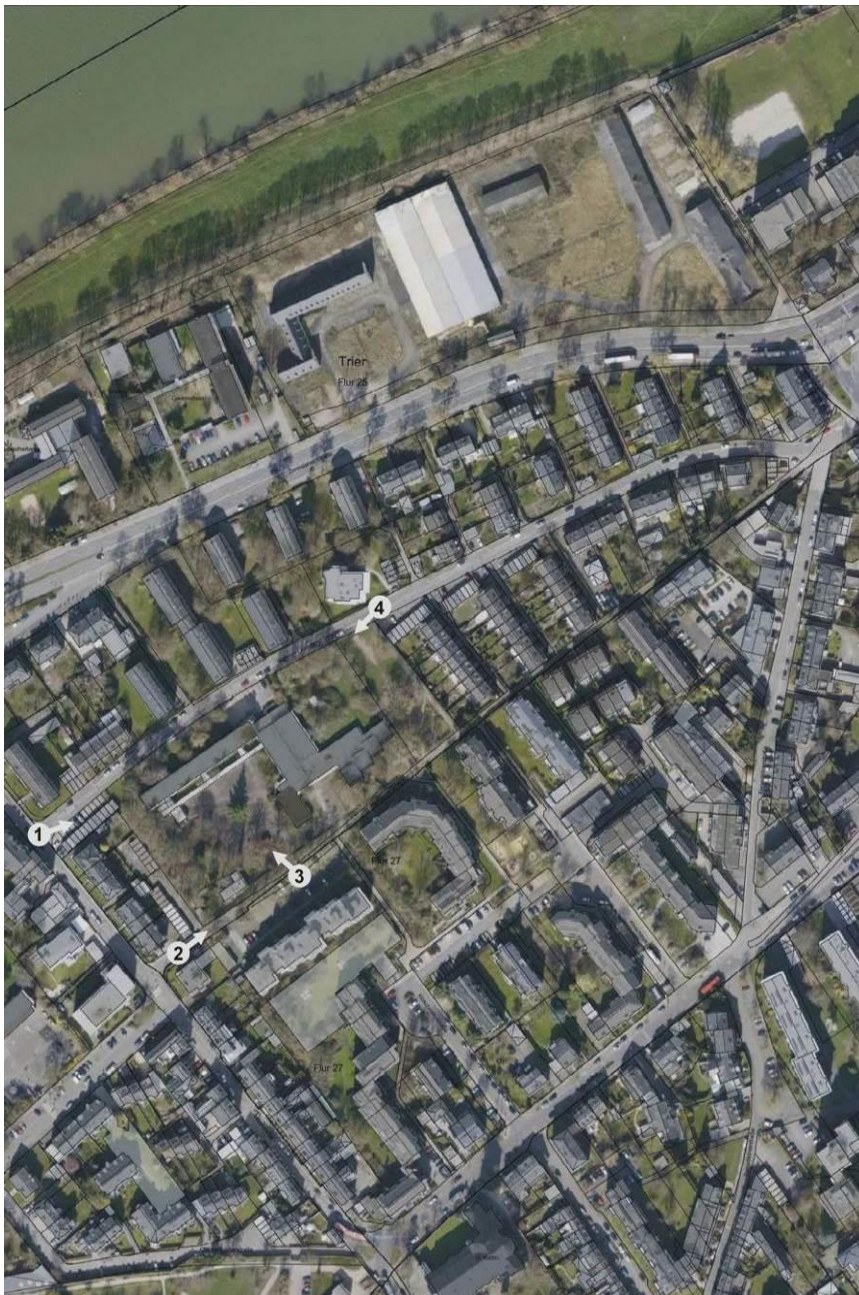


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- ND Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

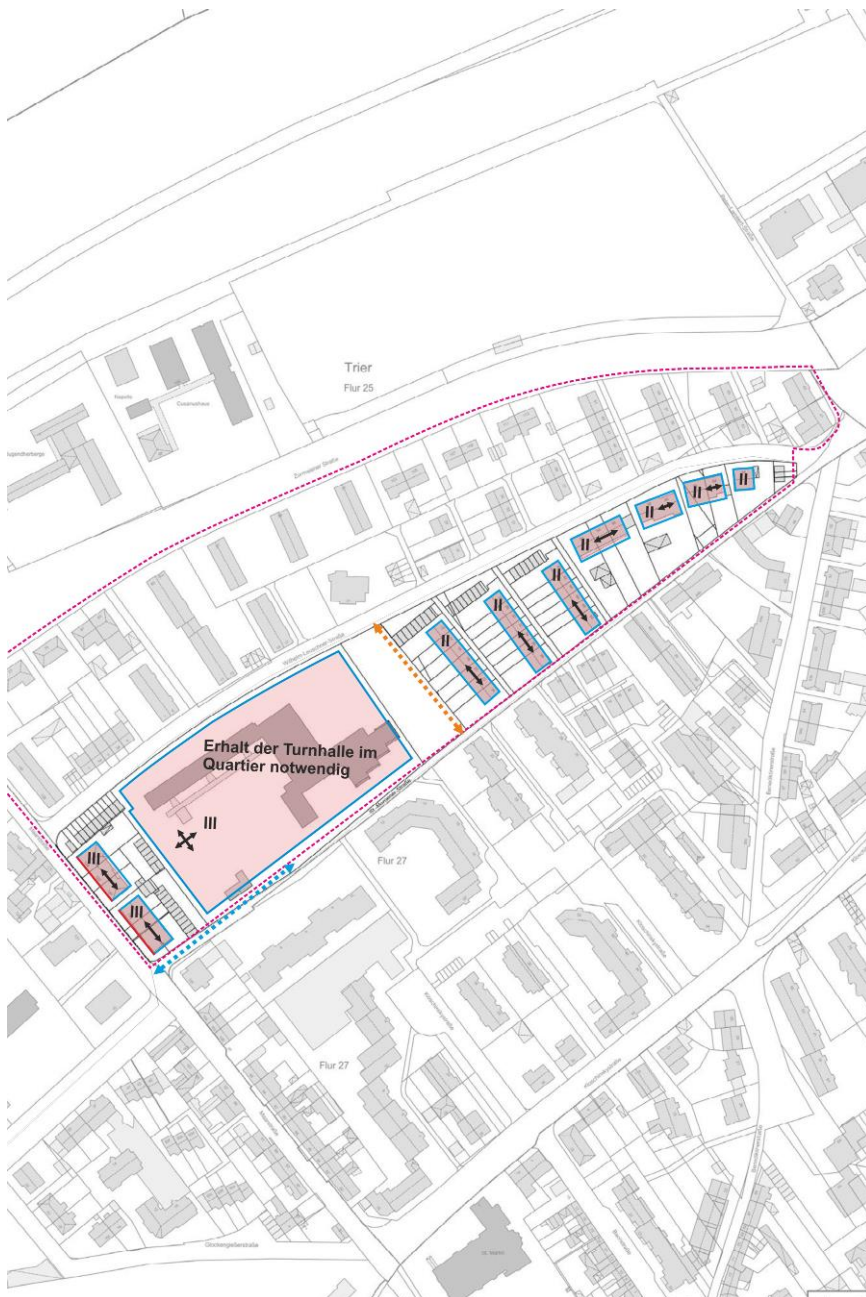
Lärmpegel

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

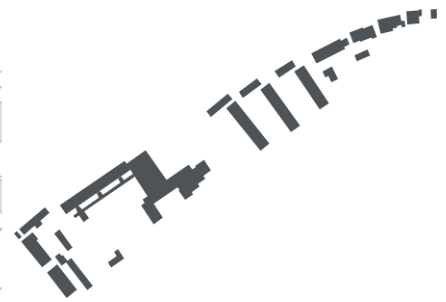
16 / 03 Wilhelm-Leuschner-Straße / Maarstraße – Fotodokumentation



16 / 04 Wilhelm-Leuschner-Straße / Maarstraße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



- | | |
|----------------------------|---|
| 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 |

Empfehlung

Aktuell wird das ehem. Schulgebäude als temporäre Flüchtlingsunterkunft genutzt. Im Rahmen einer ggf. späteren Flächenkonversion im Bereich des ehem. Schulzentrums, ist eine Nachverdichtung im System der angrenzenden Zeilen- oder Blockbebauung denkbar. Ein wichtiger Aspekt im Rahmen der Umnutzung ist der Erhalt der bestehenden Turnhalle im Quartiersumfeld.

Für die städtebauliche Umnutzung des Grundstücks wird ein Investorenwettbewerb durchgeführt.

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

16 / 05 Wilhelm-Leuschner-Straße / Maarstraße – Testentwurf 1 – M 1:2000

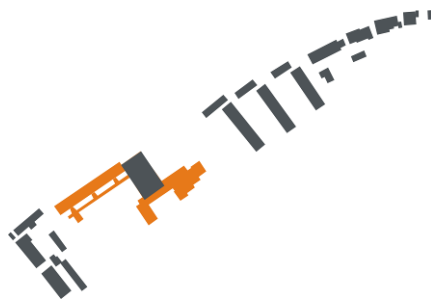


16 / 06 Wilhelm-Leuschner-Straße / Maarstraße – Testentwurf 1

- Ziele**
1. Rückbau der untergenutzten Haupt- und Nebengebäude, Erhalt der Turnhalle
 2. Ausbildung der Raumkante über eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung
 3. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung unter der Voraussetzung des Teilausbaus der St.-Mergener-Straße
 4. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

Schwarzplan

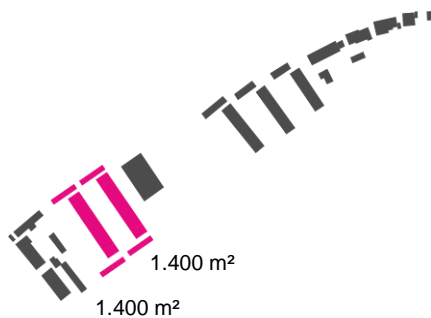
- Baustruktur
- Rückbau



Maß der baulichen Nutzung Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 0,6

Realisierungsstufen und GF

- Kurzfristig
- Langfristig



Stellplätze Wohnen GF 2.800 m² / 100 m² = 28 WE

- Erforderlich Wohnen ca. 35 STP
 - Erforderlich Sporteinrichtung ca. 16 STP
 - Gesamt ca. 51 STP
-
- Vorschlag ebenerdig ca. 56 STP

Planverfahren Für die Konversion des ehemaligen Schulgeländes ist die Änderung des rechtsgültigen B-Plans BN23NÄ erforderlich.

16 / 07 Wilhelm-Leuschner-Straße / Maarstraße – Testentwurf 2 – M 1:2000



16 / 08 Wilhelm-Leuschner-Straße / Maarstraße – Testentwurf 2

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

Schwarzplan

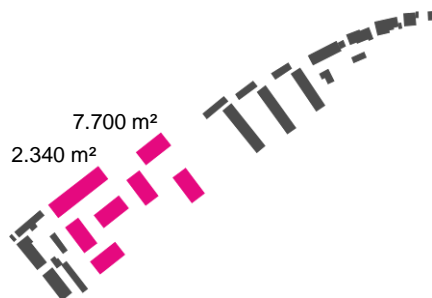
- Baustruktur
- Rückbau



Maß der baulichen Nutzung Haupt-GRZ 0,2 / GFZ 0,5

Realisierungsstufen und GF

- Kurzfristig
- Langfristig



Stellplätze

| | |
|-----------------------|---|
| Wohnen GF | 10.040 m ² / 100 m ² = 100 WE |
| - Erforderlich Wohnen | ca. 125 STP |
| ----- | |
| - Vorschlag ebenerdig | ca. 40 STP |
| - Vorschlag TG | ca. 100 STP |
| - Gesamt | ca. 140 STP |

Planverfahren Für die Konversion des ehemaligen Schulgeländes ist die Änderung des rechtsgültigen B-Plans BN23NÄ erforderlich.