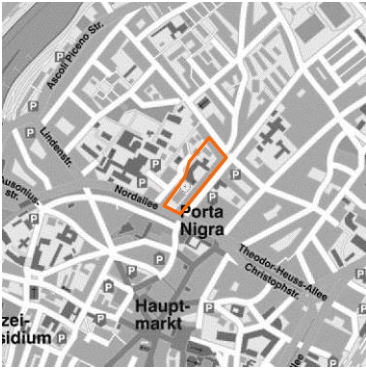
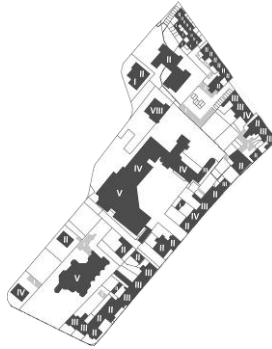


07 / 01 Theobaldstraße / Nordallee – Bestandsaufnahme und Analyse



Lage in der Stadt



Baustruktur



Eigentum



Nutzung



Erschließung



Freiraum

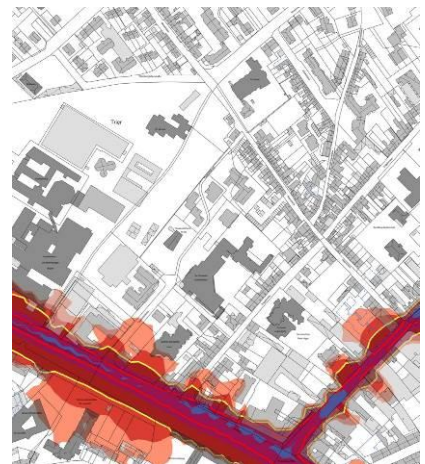
Planrecht	B-Plan BN62A, BN67, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung, Allgemeines Wohngebiet Dietrich-Bonhoeffer-Haus, Klinikum Mutterhaus Nord
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 1,0 / Versiegelungsgrad 80 %
Größe des Blocks	37.400 m ²
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 11.270 m ² / Nebengebäude 750 m ²
Geschossfläche	Hauptgebäude 36.270 m ²
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Denkmalzone, Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Martin ca. 220 m, Grundschule Martin ca. 330 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Maarstraße 200 m, Hbf ca. 750 m

07 / 02 Theobaldstraße / Nordallee – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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

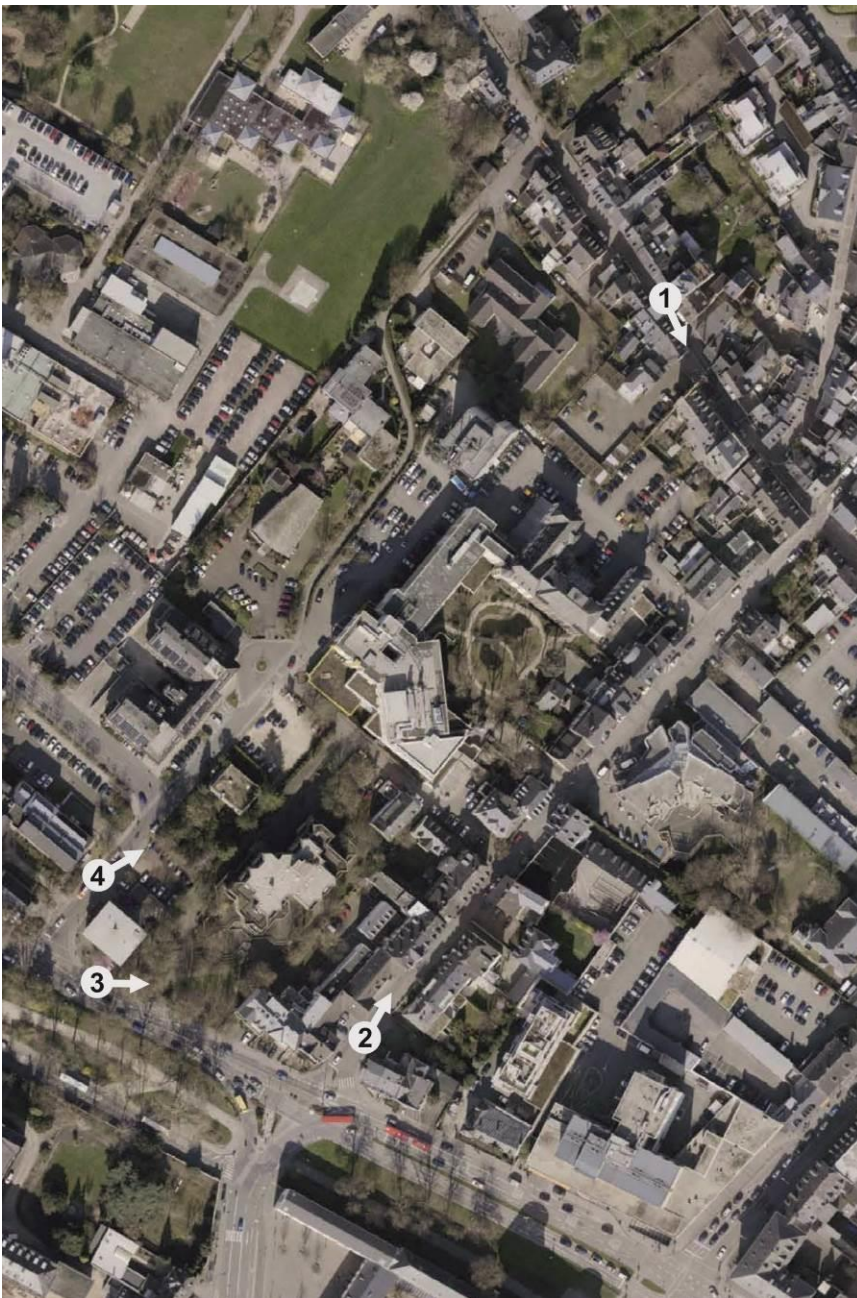


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

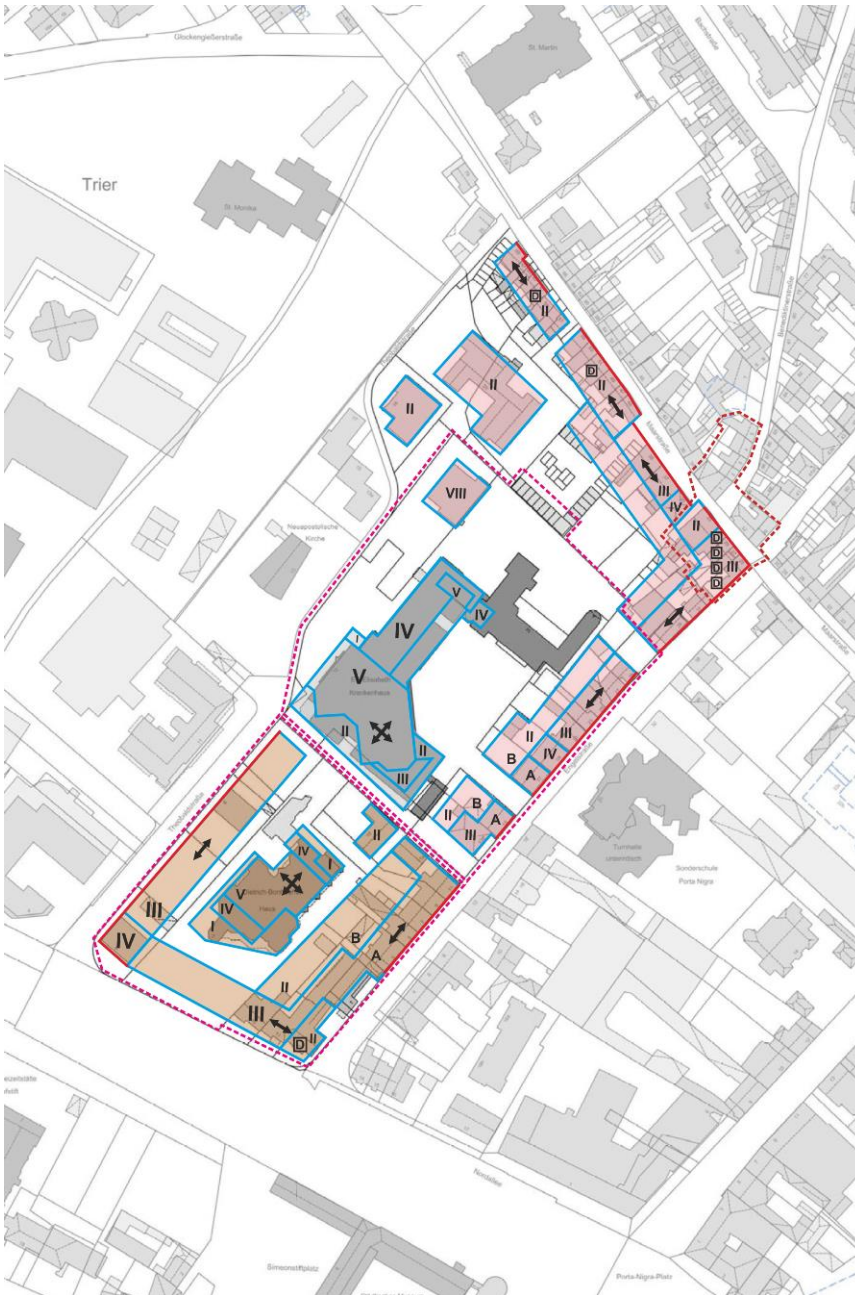
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

07 / 03 Theobaldstraße / Nordallee – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

07 / 04 Theobaldstraße / Nordallee – 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.

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 |

07 / 05 Theobaldstraße / Nordallee – Testentwurf 1 – M 1:2000



07 / 06 Theobaldstraße / Nordallee – Testentwurf 1

- Ziele**
1. Ausbildung der Raumkante über eine Blockrandnachverdichtung mit Wohnbebauung
 2. 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

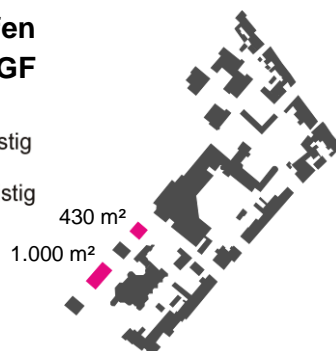
- Baustruktur
- Rückbau



Maß der baulichen Nutzung Haupt-GRZ 0,5 / GFZ 1,1

Realisierungsstufen und GF

- Kurzfristig
- Langfristig



Stellplätze Wohnen GF $1.430 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 14 \text{ WE}$

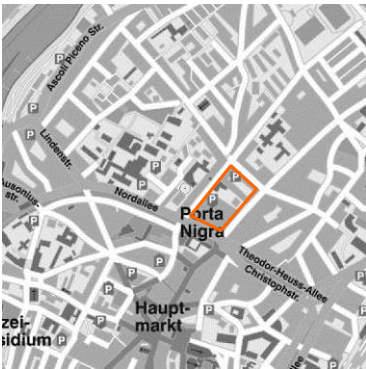
- Erforderlich Wohnen ca. 18 STP
- Ist-Bestandsparkplätze ca. 42 STP
- Gesamt ca. 60 STP

-
- Vorschlag ebenerdig ca. 10 STP
 - Vorschlag TG ca. 20 STP
 - Gesamt ca. 30 STP

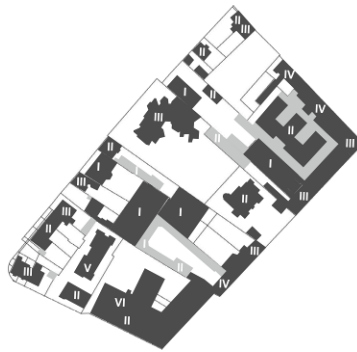
- Reduzierung um 30 private STP

Planverfahren In der östlichen Blockhälfte muss der rechtsgültige B-Plan BN62A für die vorgeschlagene Arrondierung geändert werden.

08 / 01 Engelstraße / Nordallee – Bestandsaufnahme und Analyse



Lage in der Stadt



Baustruktur



Eigentum



Nutzung



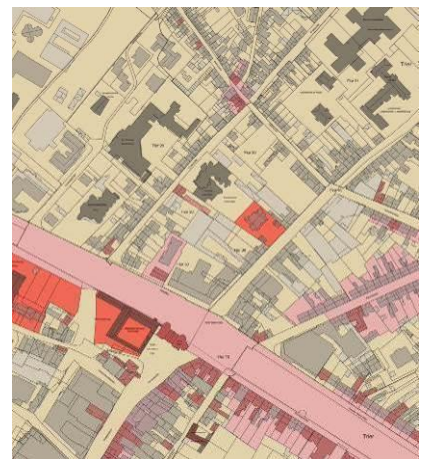
Erschließung



Freiraum

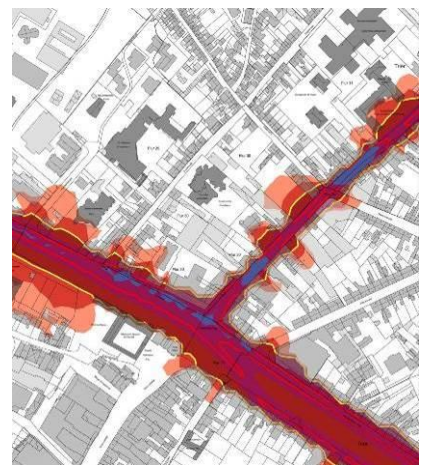
Planrecht	B-Plan BN52, BN84, BN90 im Verfahren, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung, Allgemeines Wohngebiet Porta-Nigra-Schule
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,5 / GFZ 1,0 / Versiegelungsgrad 85 %
Größe des Blocks	34.140 m ²
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 12.680 m ² / Nebengebäude 1.800 m ²
Geschossfläche	Hauptgebäude 29.660 m ²
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen, 65 öffentliche Parkplätze
Denkmalschutz	Einzeldenkmäler, Kellerbereich Nordallee 17, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Martin ca. 220 m, Grundschule Martin ca. 480 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Maarstraße Nordwest-Ecke Block, Hbf ca. 610 m

08 / 02 Engelstraße / Nordallee – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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

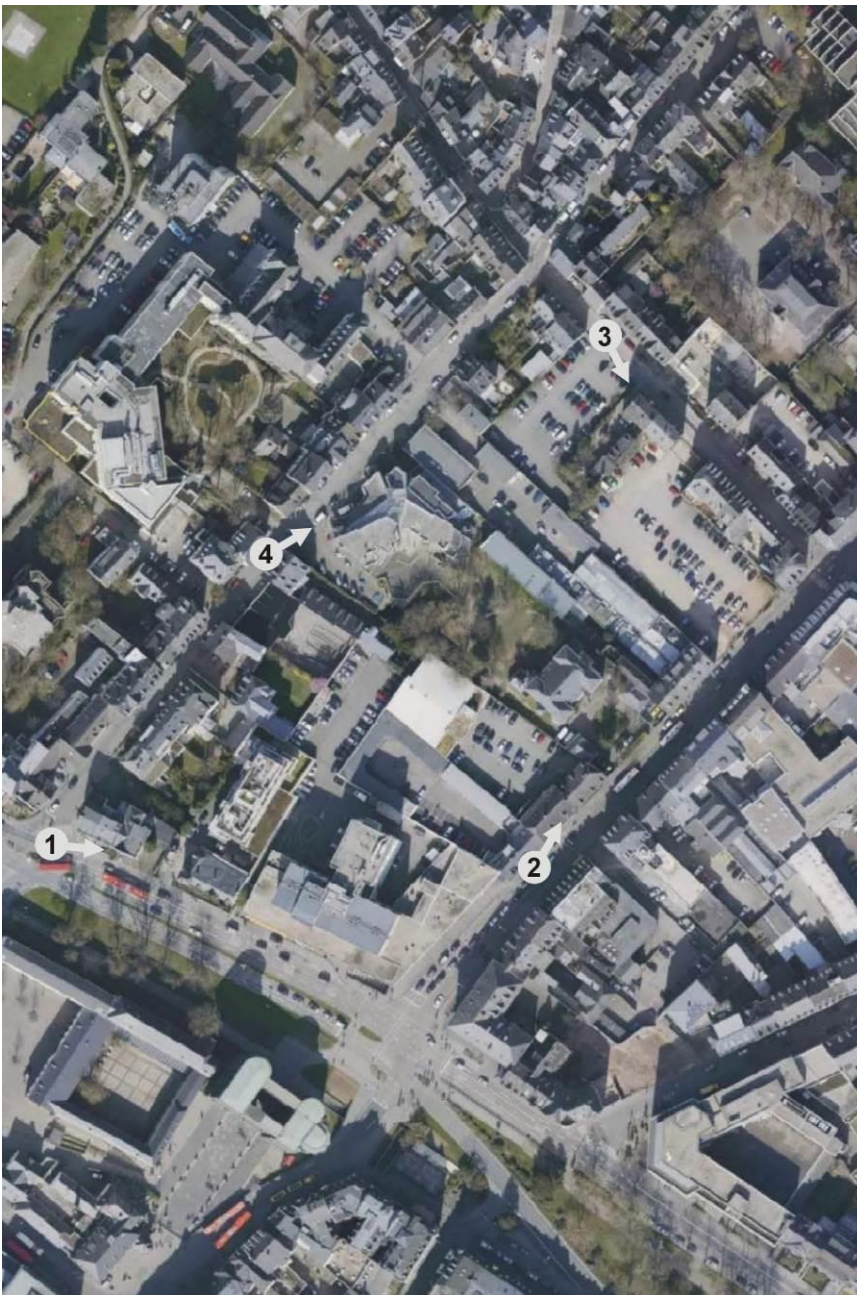


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

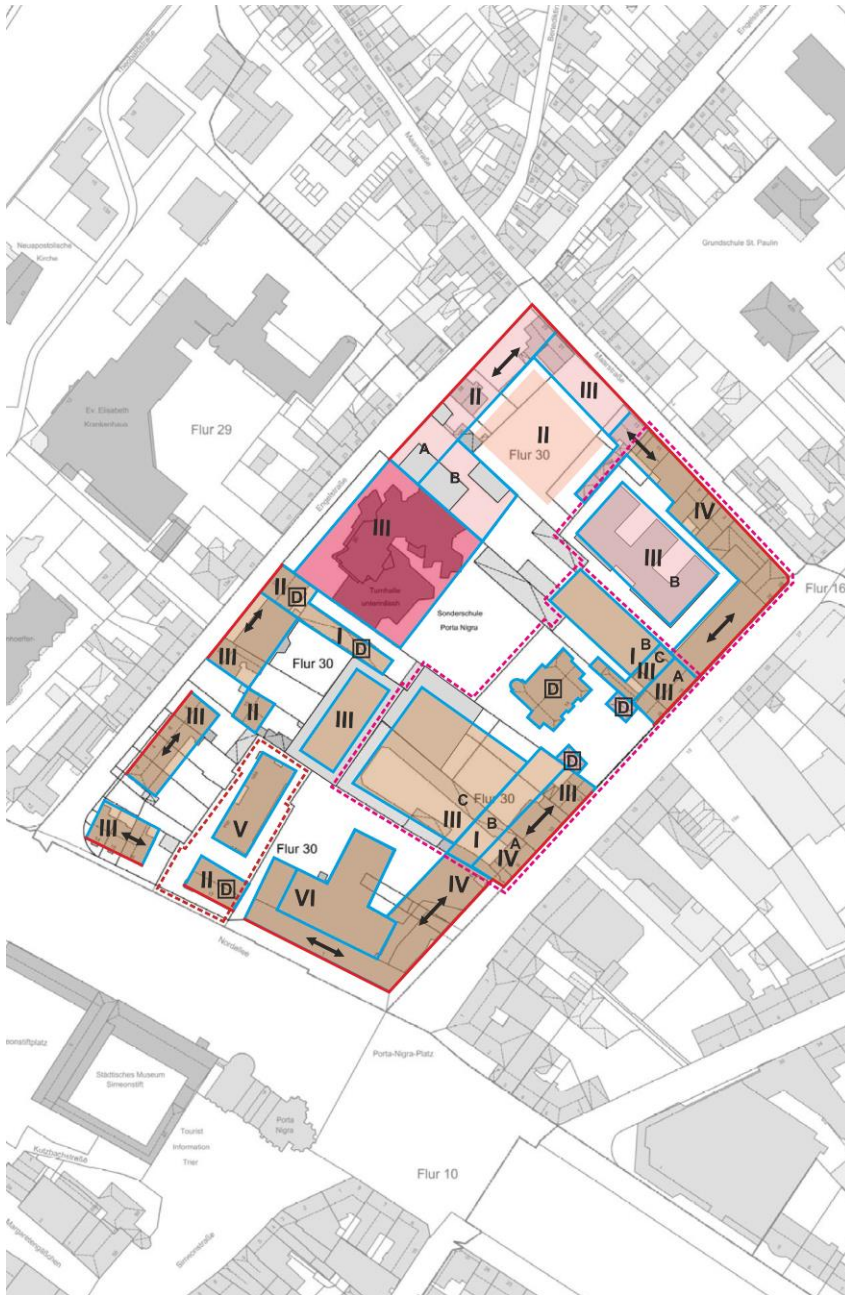
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

08 / 03 Engelstraße / Nordallee – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

08 / 04 Engelstraße / Nordallee – Blockkonzept



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

Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2

Sonderthema
Park- und Stellplatzflächen
Angebotserweiterung



Empfehlung

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich als Entwicklungsoption im Bestand. Eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinnenbereich ist denkbar, Voraussetzung ist die gestalterische Einbindung der erforderlichen Stellplätze. Besondere Rücksichtnahme ist im Umfeld der bestehenden Kulturdenkmale geboten.

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

08 / 05 Engelstraße / Nordallee – Testentwurf 1 – M 1:2000



08 / 06 Engelstraße / Nordallee – Testentwurf 1

- Ziele**
1. Ausbildung der Raumkante über eine Blockrandnachverdichtung mit Wohnbebauung
 2. 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

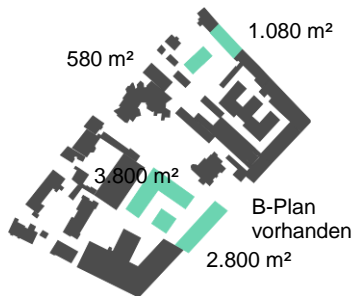
- Baustruktur
- Rückbau



Maß der baulichen Nutzung Haupt-GRZ 0,5 / GFZ 1,1

Realisierungsstufen und GF

- Kurzfristig
- Langfristig



Stellplätze Wohnen GF 8.260 m² / 100 m² = 83 WE

- Erforderlich Wohnen	ca. 104 STP
- Ist-Bestandsparkplätze	ca. 65 STP
- Gesamt	ca. 169 STP

- Vorschlag ebenerdig	ca. 5 STP
- Vorschlag TG	ca. 145 STP
- Gesamt	ca. 150 STP
- Reduzierung um 65 öffentliche STP	

Planverfahren Eine Blockrandbebauung ist mit dem § 34 BauGB realisierbar. Im nördlichen Innenbereich kann nach Realisierung des B-Plans BN90 eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB erfolgen. Im Innenbereich entlang der Paulinstraße besteht mit dem rechtsgültigen B-Plan BN84 Planrecht für die dargestellte Nachverdichtung.

08 / 07 Engelstraße / Nordallee – Testentwurf 2 – M 1:2000



08 / 08 Engelstraße / Nordallee – Testentwurf 2

- Ziele**
1. Ausbildung der Raumkante über eine Blockrandnachverdichtung
 2. Neuordnung der Stellplatzflächen in Quartiersparkdeck und gestalterische Einbindung der Zu- und Abfahrt
 3. Erweiterung der bestehenden Stellplatzgarage
 4. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

Schwarzplan

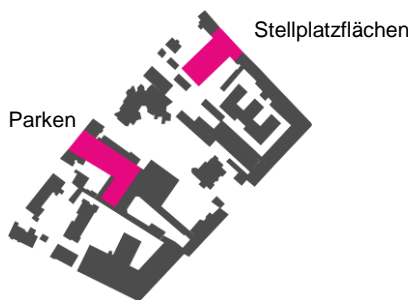
- Baustruktur
- Rückbau



Maß der baulichen Nutzung Haupt-GRZ 0,5 / GFZ 1,1

Realisierungsstufen und GF

- Kurzfristig
- Langfristig



Stellplätze	- Ist-Bestandsparkplätze	ca. 65 STP
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
	- Vorschlag Quartiersparkdeck	ca. 170 STP
	- Vorschlag Erweiterung der bestehenden Stellplatzgarage	ca. 30 STP
	- Gesamt	ca. 200 STP

Planverfahren Im nördlichen Innenbereich kann nach Realisierung des B-Plans BN90 eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB erfolgen. Im südlichen Innenbereich ist die dargestellte Nachverdichtung ebenfalls nach § 34 BauGB realisierbar. In beiden Fällen sind die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen und die zu erwartenden Lärmemissionen der Anlagen zu prüfen.