

**19 / 01 Kloschinskystraße / Maarstraße – Bestandsaufnahme und Analyse**



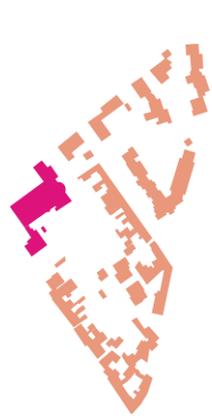
**Lage in der Stadt**



**Baustruktur**



**Eigentum**



**Nutzung**



**Erschließung**



**Freiraum**

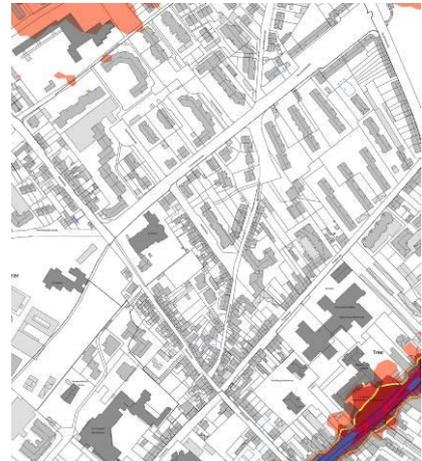
Planrecht	B-Plan BN42Ä, BN80, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet Kirche St. Martin
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 0,6 / Versiegelungsgrad 60 %
Größe des Blocks	28.470 m <sup>2</sup> (ohne öffentliche Erschließung)
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 7.180 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 450 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 16.910 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Kirche, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	Kirchengarten, private Gärten
Denkmalschutz	Denkmalzonen, Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Martin ca. 920 m, Grundschule Martin ca. 230 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Benediktinerstraße Nordost-Ecke Block, Hbf ca. 920 m

19 / 02 Kloschinskystraße / Maarstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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

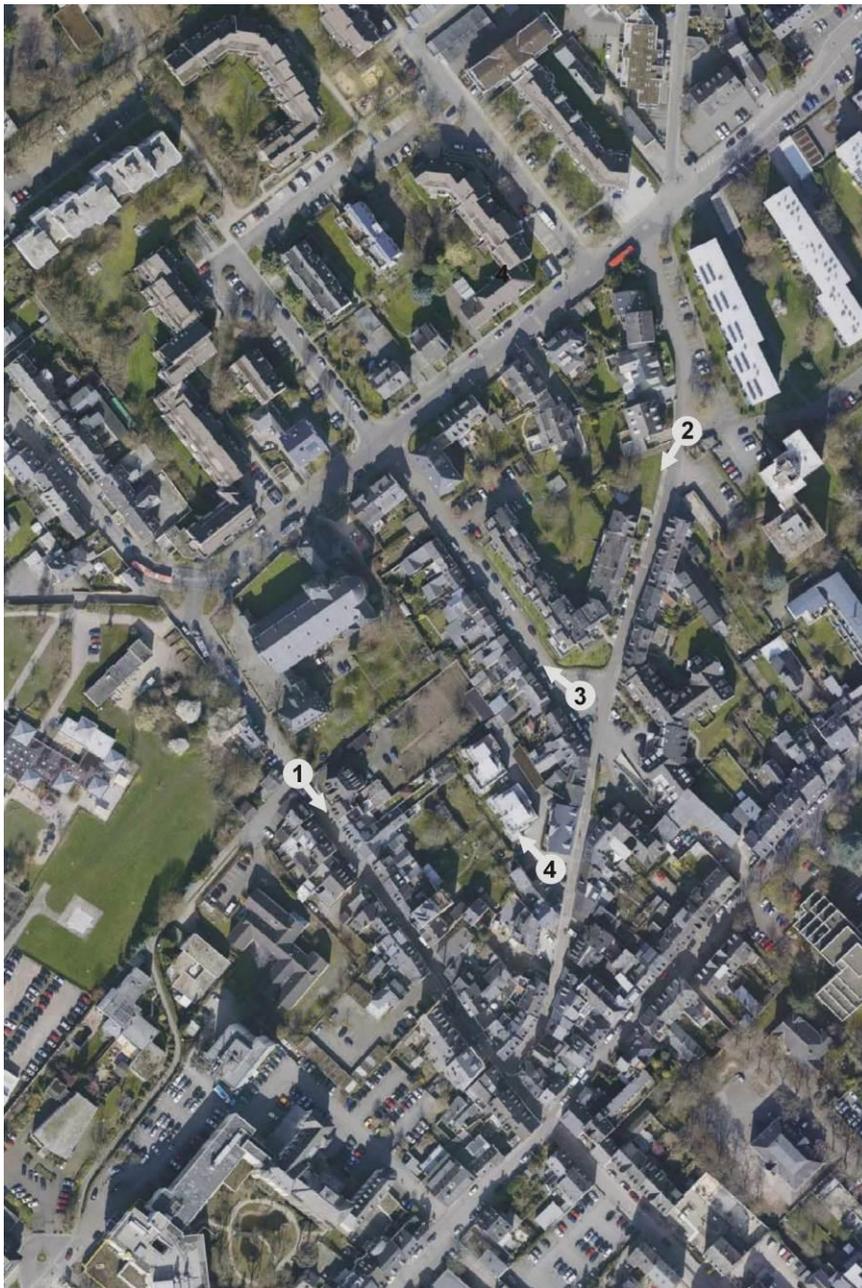


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

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

19 / 03 Kloschinskystraße / Maarstraße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

19 / 04 Kloschinskystraße / Maarstraße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Empfehlung

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich als Entwicklungsoption im Bestand. Eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinnenbereich ist denkbar, wenn die Erschließung des Innenbereiches für den Stellplatznachweis (evtl. TG) erfolgt, unter der Voraussetzung des Erhalts der geschlossenen Blockrandbebauung. Weitere Voraussetzung ist die gestalterische Einbindung der erforderlichen Stellplätze. In Teilbereichen ist aufgrund der schmalen Parzellen nur eine Bebauung möglich, unter der Voraussetzung der Abstimmungsbereitschaft der Eigentümer. Für die Bebauung entlang des Pfarrgartens St. Martin ergeben sich u.U. gestalterische Vorgaben oder Einschränkungen aufgrund des Umgebungsschutzes zur denkmalgeschützten Pfarrkirche St. Martin.

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 |

19 / 05 Kloschinskystraße / Maarstraße – Testentwurf 1 – M 1:2000



**19 / 06 Kloschinskystraße / Maarstraße – Testentwurf 1**

- Ziele**
1. Rückbau der untergenutzten Nebengebäude
  2. Nachverdichtung mit Wohnbebauung
  3. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung der Zu- und Abfahrt
  4. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

**Schwarzplan**

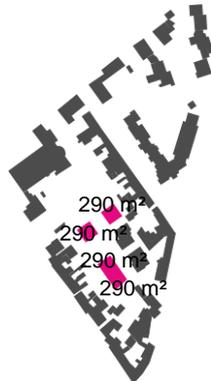
- Baustruktur
- Rückbau



**Maß der baulichen Nutzung** Haupt-GRZ 0,4 / GFZ 1,0

**Realisierungsstufen und GF**

- Kurzfristig
- Langfristig

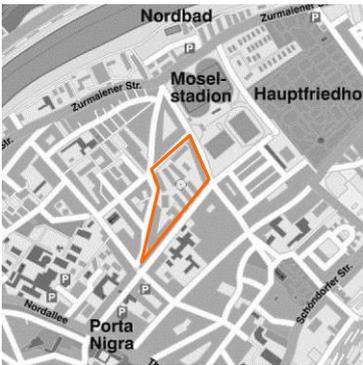


**Stellplätze** Wohnen GF 1.160 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 12 WE

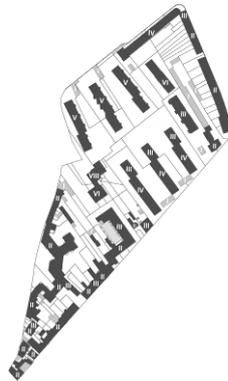
- Erforderlich Wohnen	ca. 15 STP
- Vorschlag ebenerdig	ca. 15 STP

**Planverfahren** Im Innenbereich ist ein B-Plan und ggf. eine Bodenordnung erforderlich.

**20 / 01 Kloschinskystraße / Benediktinerstraße – Bestandsaufnahme und Analyse**



**Lage in der Stadt**



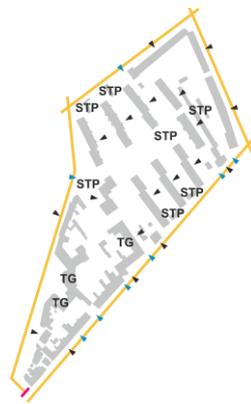
**Baustruktur**



**Eigentum**



**Nutzung**



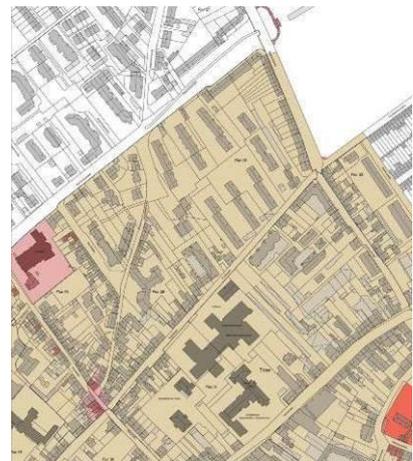
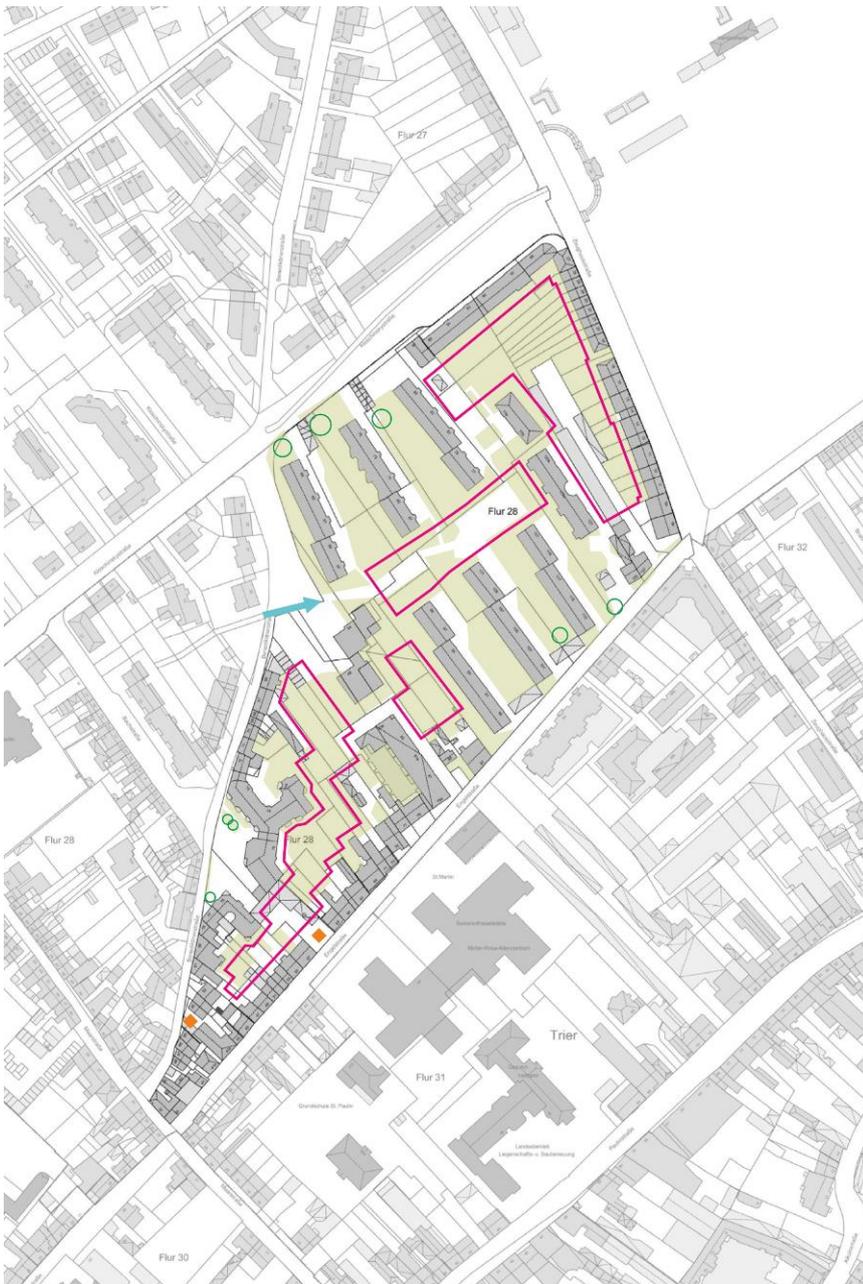
**Erschließung**



**Freiraum**

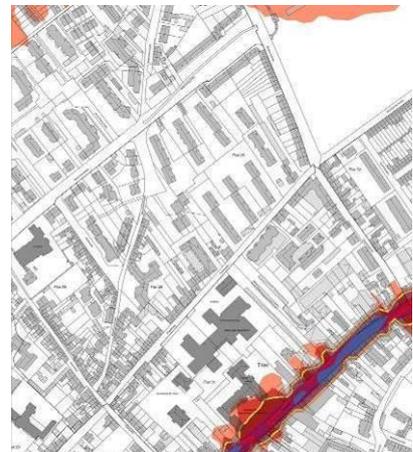
Planrecht	B-Plan BN69, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 0,8 / Versiegelungsgrad 60 %
Größe des Blocks	54.250 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 14.750 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 1.640 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 42.200 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten
Denkmalschutz	Denkmalzone, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Martin Südost-Ecke Block, Grundschule Martin ca. 450 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen Benediktinerstraße und Moselstadion Nordwest-Ecke Block, Hbf ca. 980 m

20 / 02 Kloschinskystraße / Benediktinerstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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

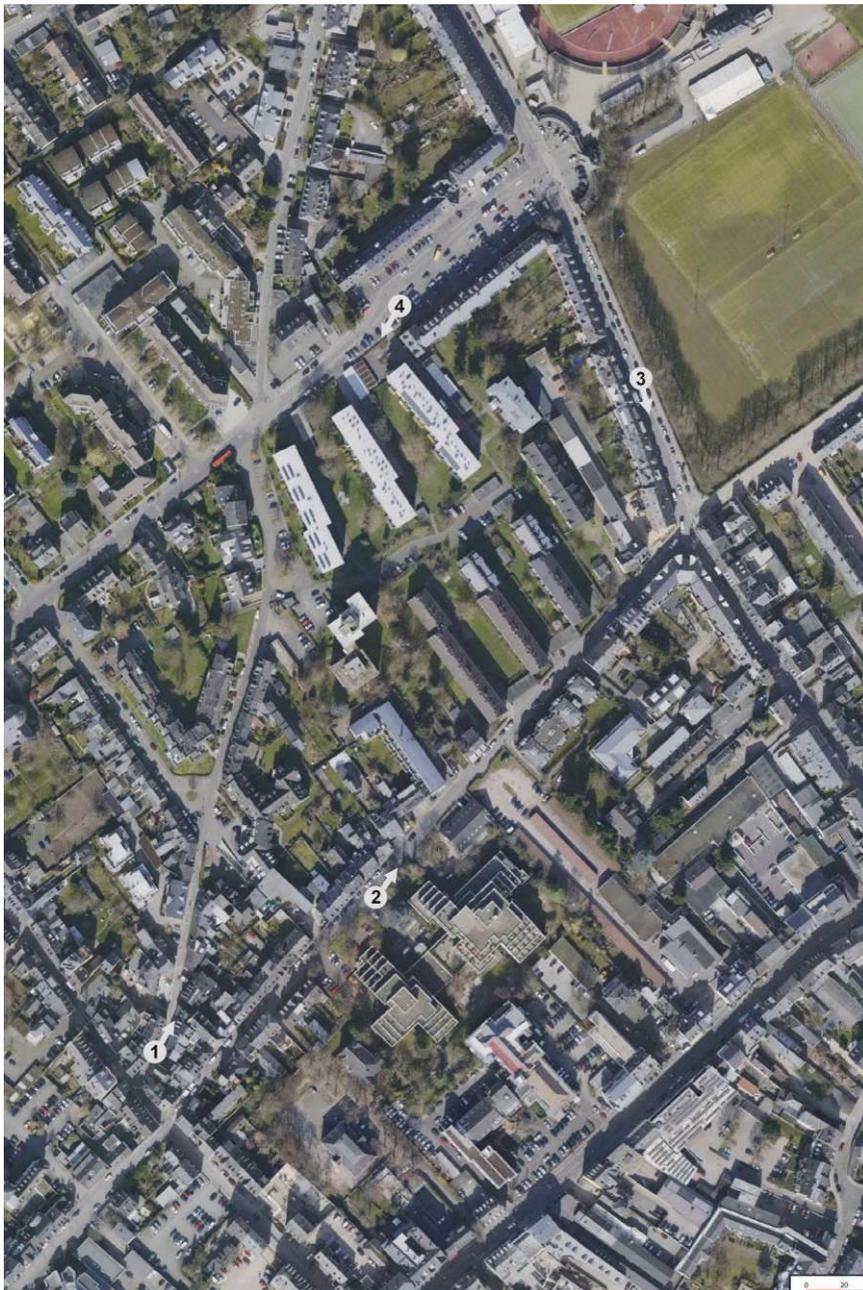


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

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

20 / 03 Kloschinskystraße / Benediktinerstraße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

20 / 04 Kloschinskystraße / Benediktinerstraße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



**Empfehlung**

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich und untergeordnete Erweiterungen im System der bestehenden Zeilenbebauung als Entwicklungsoption im Bestand. Besondere Rücksichtnahme ist im Umfeld der bestehenden 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         |

20 / 05 Kloschinskystraße / Benediktinerstraße – Testentwurf 1 – M 1:2000



**20 / 06 Kloschinskystraße / Benediktinerstraße – Testentwurf 1**

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

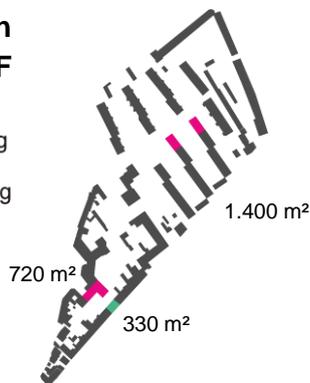
- Baustruktur
- Rückbau



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

**Realisierungsstufen und GF**

- Kurzfristig
- Langfristig

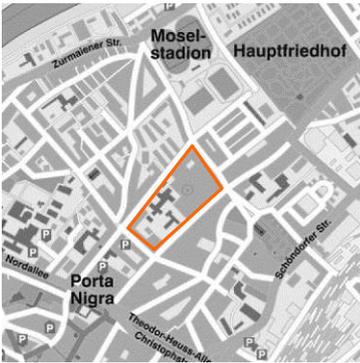


**Stellplätze** Wohnen GF 2.450 m² / 100 m² = 25 WE

- Erforderlich Wohnen	ca. 31 STP
- Ist-Bestandsstellplätze	ca. 38 STP
- Gesamt	ca. 69 STP
-----	
- Vorschlag ebenerdig	ca. 20 STP
- Vorschlag TG	ca. 60 STP
- Gesamt	ca. 80 STP

**Planverfahren** In der südlichen Blockhälfte muss der rechtsgültige B-Plan BN69 für die vorgeschlagene Arrondierung geändert werden. Im Innenbereich ist ein B-Plan und ggf. eine Bodenordnung erforderlich.

21 / 01 Engelstraße / Maarstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



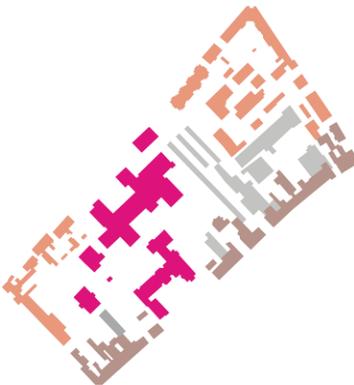
Lage in der Stadt



Baustruktur



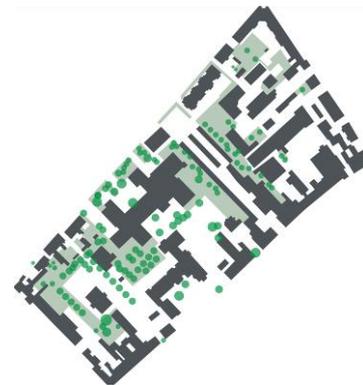
Eigentum



Nutzung



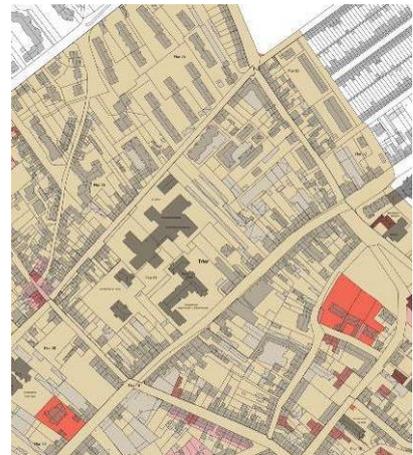
Erschließung



Freiraum

Planrecht	Kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung, Wohngebiet KiTa St. Martin, Mutter-Rosa-Altenzentrum, Gesundheitsamt, Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Karl-Berg-Musikschule
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,4 / GFZ 0,9 / Versiegelungsgrad 80 %
Größe des Blocks	67.760 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 24.280 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 1.540 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 60.540 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Land Rheinland-Pfalz, Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Park- und Garagenhof ca. 98 STP
Freiflächen	private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Paulin ca. 50 m, Grundschule Martin ca. 480 m, Ambrosius-Grundschule ca. 480 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Maarstraße Süd-West-Ecke Block, St. Pauli Ost-Ecke Block, Hbf ca. 900 m

21 / 02 Engelstraße / Maarstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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



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

Lärmpegel

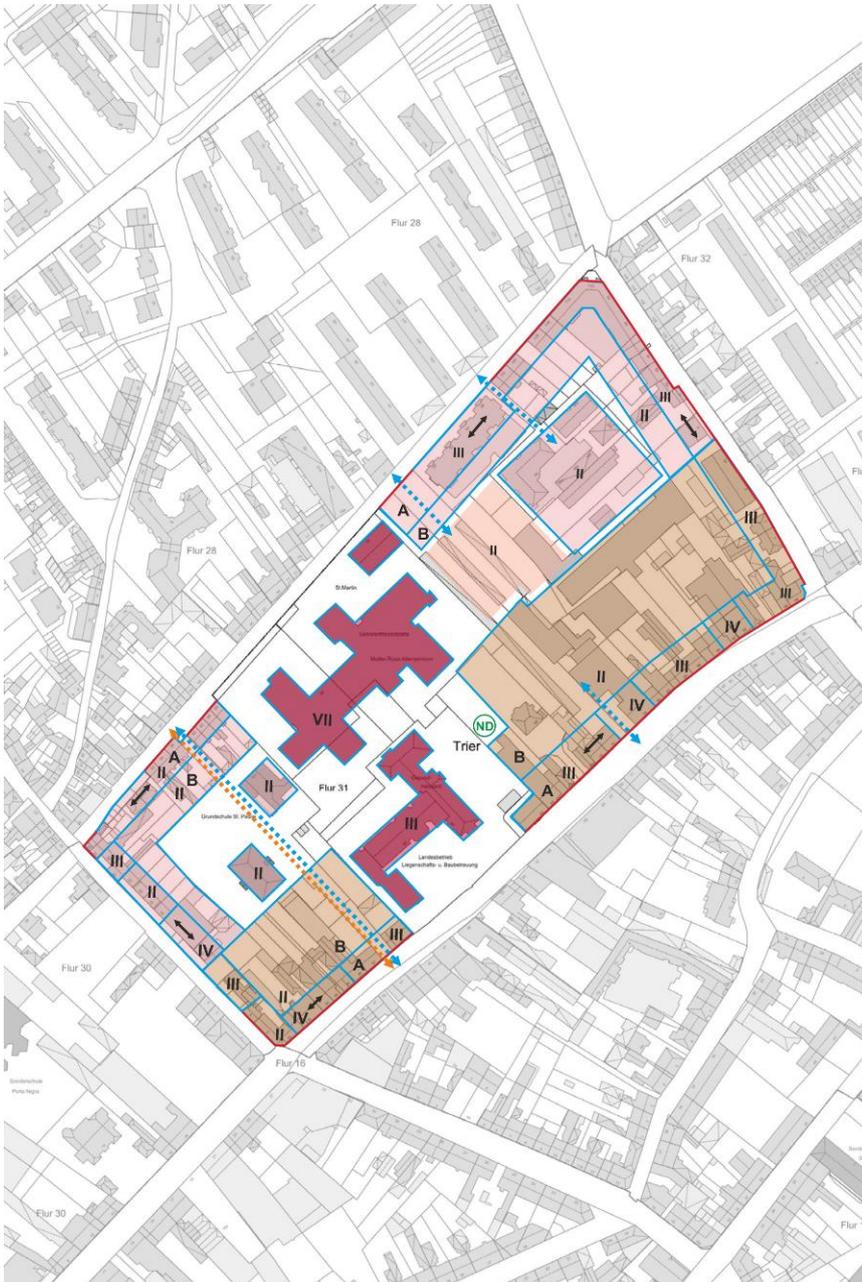
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

21 / 03 Engelstraße / Maarstraße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

21 / 04 Engelstraße / Maarstraße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



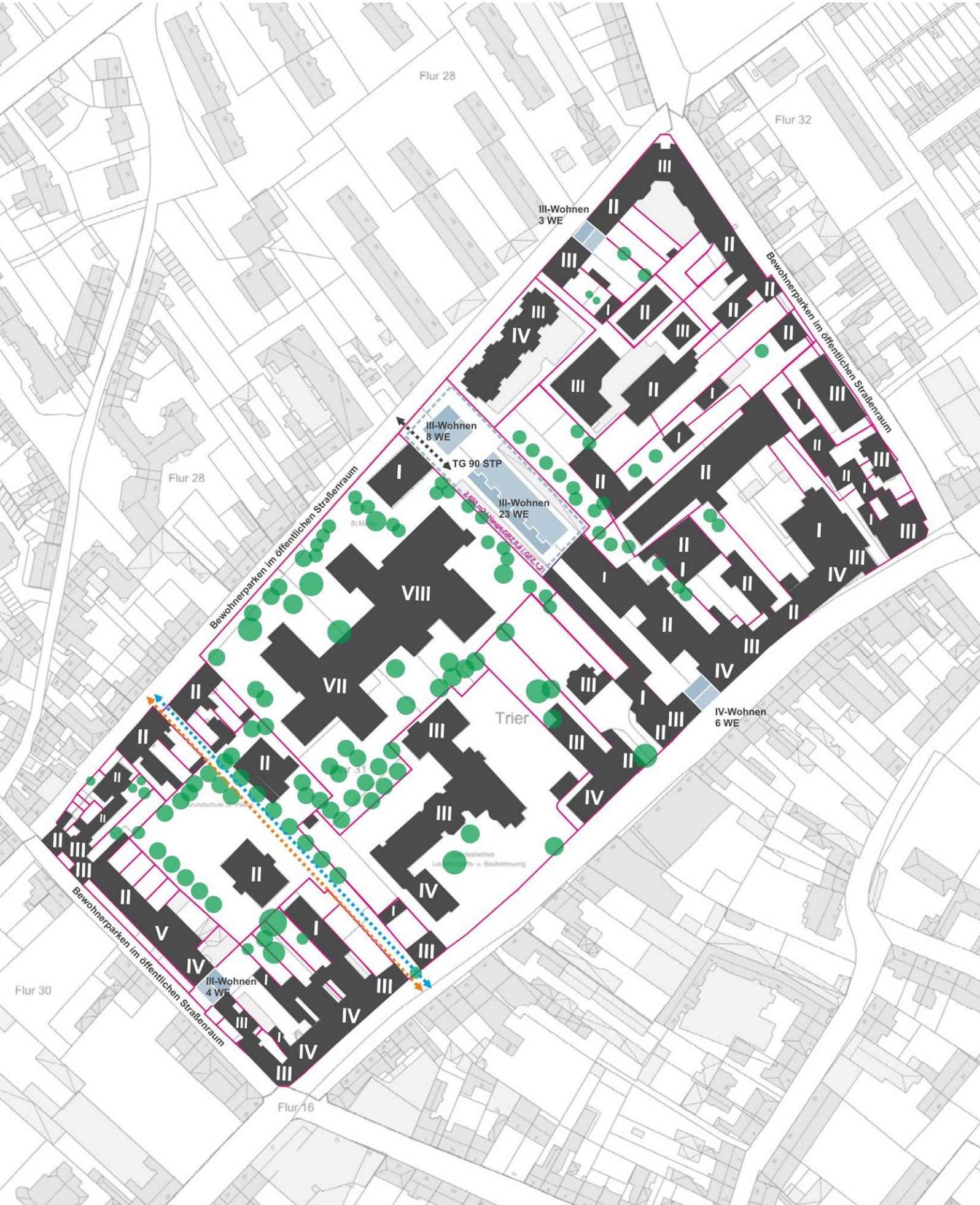
- |                            |   |
|----------------------------|---|
| III Zahl der Vollgeschosse | A / B Haupt- Nebenbauzone                       |
| WA / WR                    | ↔↔↔ Rad- Fußwegerschließung                     |
| WB / MI                    | ↔↔↔ MIV Erschließung               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

**Empfehlung**

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich als Entwicklungsoption im Bestand. Eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinnenbereich ist denkbar, wenn Nebengebäude zurückgebaut werden. Weitere Voraussetzung ist die gestalterische Einbindung der erforderlichen Stellplätze.

Strukturkonzept 1 wird im Testentwurf 1 untersucht.

21 / 05 Engelstraße / Maarstraße – Testentwurf 1 – M 1:2000



21 / 06 Engelstraße / Maarstraße – Testentwurf 1

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

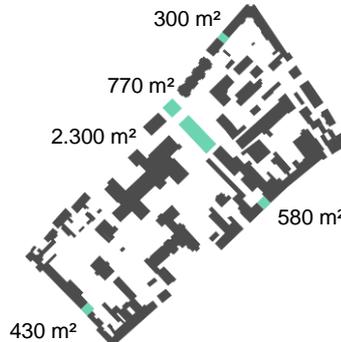
- Baustruktur
- Rückbau



**Maß der baulichen Nutzung** Haupt-GRZ 0,4 / GFZ 0,9

**Realisierungsstufen und GF**

- Kurzfristig
- Langfristig



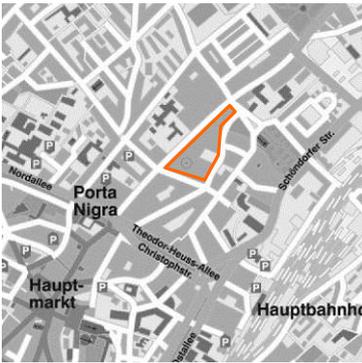
**Stellplätze**

Wohnen GF	4.380 m² / 100 m² = 44 WE
- Erforderlich Wohnen	ca. 55 STP
- Ist-Bestandsstellplätze	ca. 80 STP
- Gesamt	ca. 135 STP
-----	
- Vorschlag TG	ca. 90 STP
- Reduzierung um 45 STP	

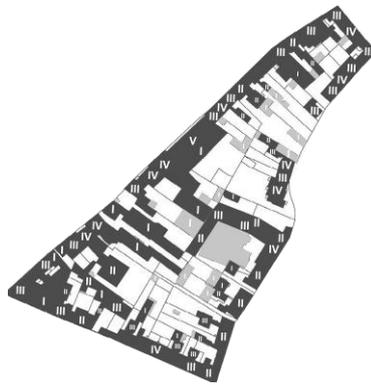
**Planverfahren**

Eine Blockrandbebauung ist mit dem § 34 BauGB realisierbar. Im Innenbereich kann ebenfalls eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB erfolgen.

**22 / 01 Paulinstraße / Maximinstraße – Bestandsaufnahme und Analyse**



**Lage in der Stadt**



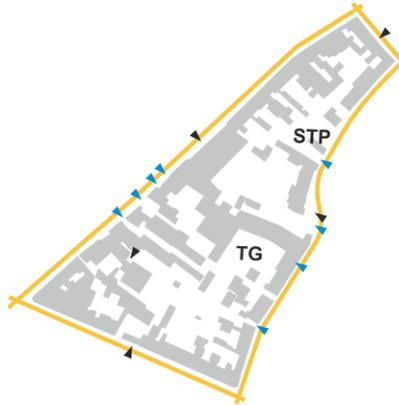
**Baustruktur**



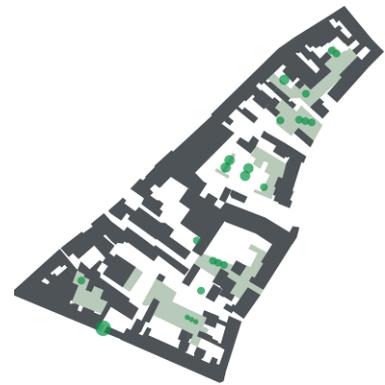
**Eigentum**



**Nutzung**



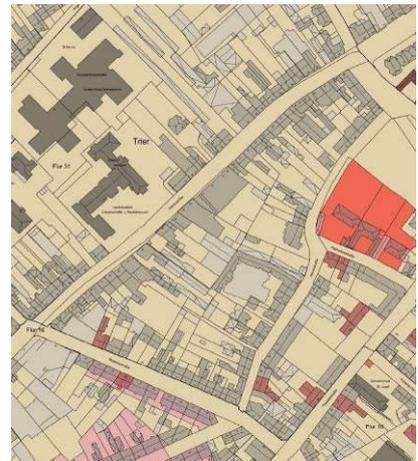
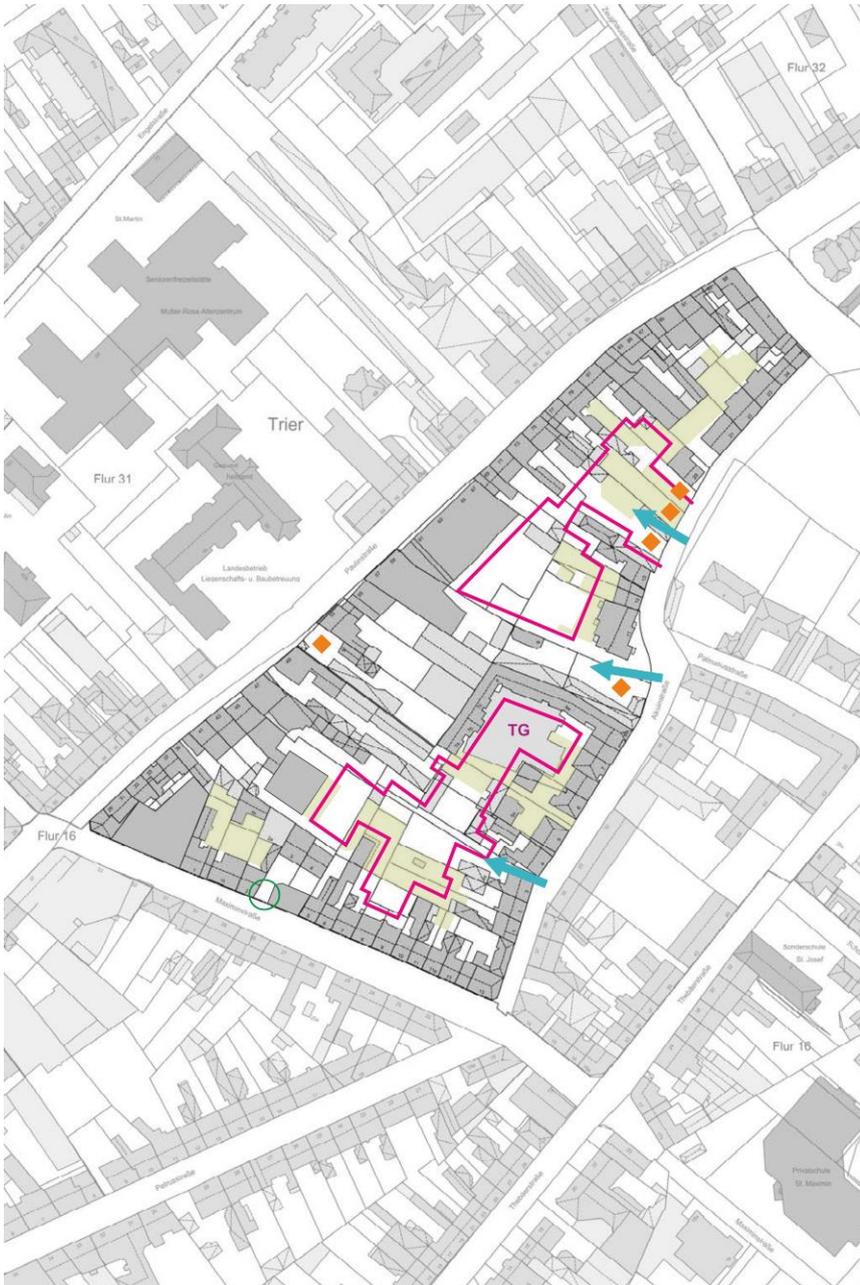
**Erschließung**



**Freiraum**

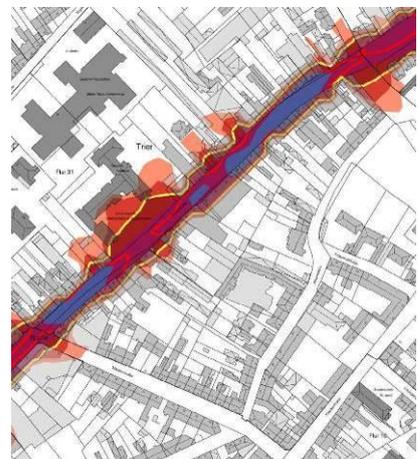
Planrecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung, Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,4 / GFZ 0,9 / Versiegelungsgrad 85 %
Größe des Blocks	33.400 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 11.870 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 2.690 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 28.200 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Einzeldenkmal, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Paulin ca. 30 m, Ambrosius-Grundschule ca. 500 m, Grundschule Martin ca. 640 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Maarstraße Süd-West-Ecke Block, St. Paulin Nord-Ecke Block, Hbf ca. 550 m

22 / 02 Paulinstraße / Maximinstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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



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

Lärmpegel

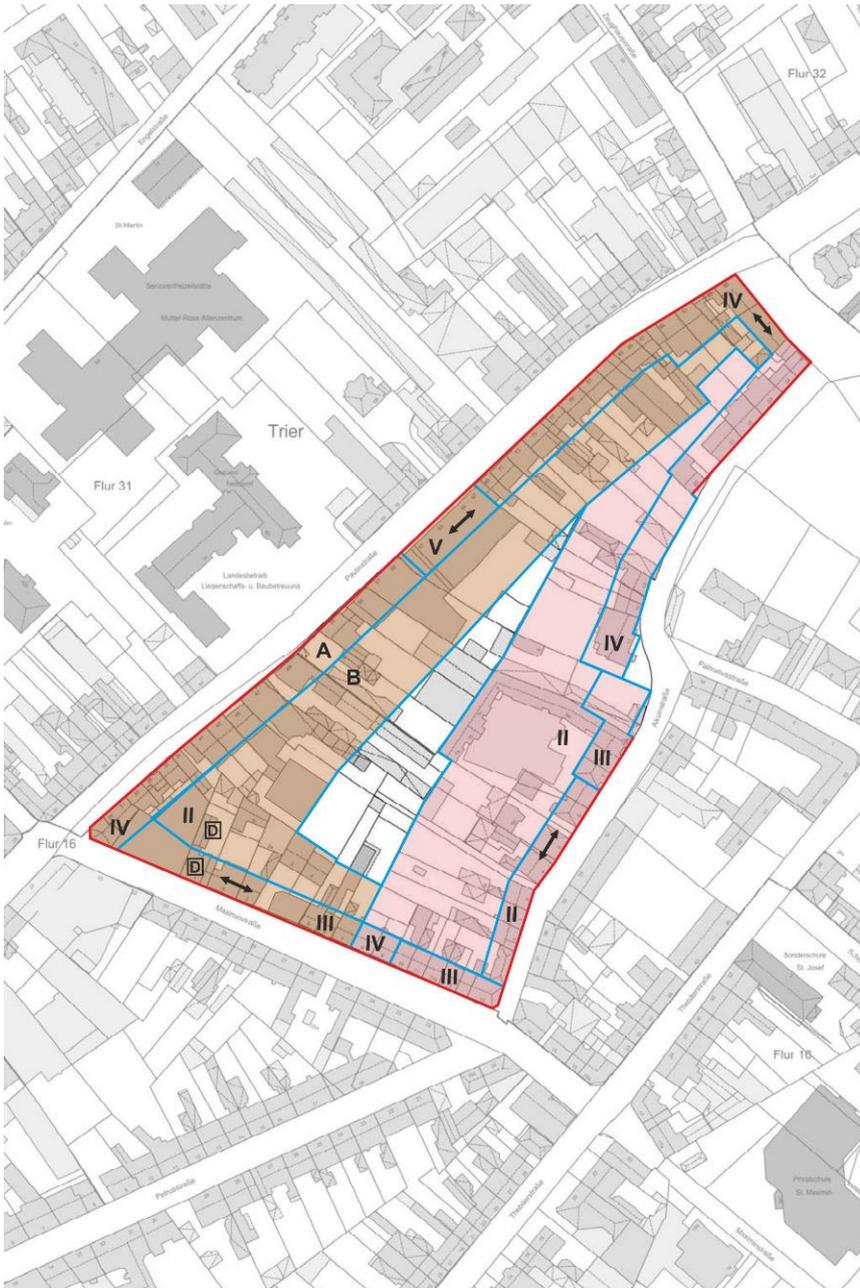
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

22 / 03 Paulinstraße / Maximinstraße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

22 / 04 Paulinstraße / Maximinstraße – 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<br>Spielraumleitplanung |

Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



Empfehlung

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich als Entwicklungsoption im Bestand. Eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinnenbereich ist denkbar, wenn Nebengebäude zurückgebaut werden. Weitere Voraussetzung ist die gestalterische Einbindung der erforderlichen Stellplätze. Besondere Rücksichtnahme ist im Umfeld des bestehenden Kulturdenkmals geboten. Für die Bebauung entlang der Alkuinstraße ergeben sich u.U. gestalterische Vorgaben oder Einschränkungen aufgrund des Umgebungsschutzes zum denkmalgeschützten Gebäude Palmatusstraße 4, der ehemaligen Dechantei des Stiftes St. Paulin.

Strukturkonzept 1 wird im Testentwurf 1 untersucht.

22 / 05 Paulinstraße / Maximinstraße – Testentwurf 1 – M 1:2000



22 / 06 Paulinstraße / Maximinstraße – Testentwurf 1

- Ziele**
1. Rückbau der untergenutzten Haupt- und Nebengebäude
  2. Ausbildung der Raumkante über eine 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 0,4 / GFZ 0,9

**Realisierungsstufen und GF**

- Kurzfristig
- Langfristig



**Stellplätze** Wohnen GF 3.360 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 34 WE

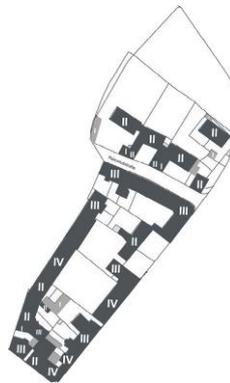
- Erforderlich Wohnen	ca. 43 STP
- Ist-Bestandstellplätze	ca. 12 STP
-----	
- Vorschlag ebenerdig	ca. 19 STP
- Vorschlag mit TG	ca. 20 STP
- Gesamt	ca. 39 STP
- Fehlbedarf	ca. 16 STP

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

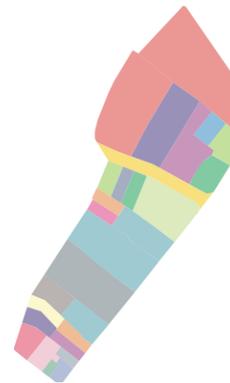
**23 / 01 Alkuinstraße / Maximinstraße – Bestandsaufnahme und Analyse**



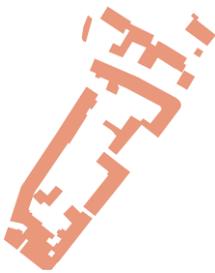
**Lage in der Stadt**



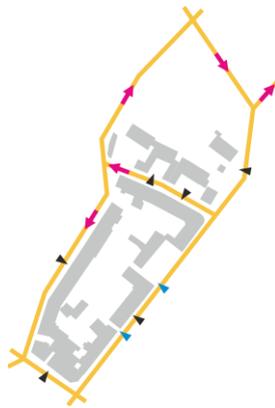
**Baustruktur**



**Eigentum**



**Nutzung**



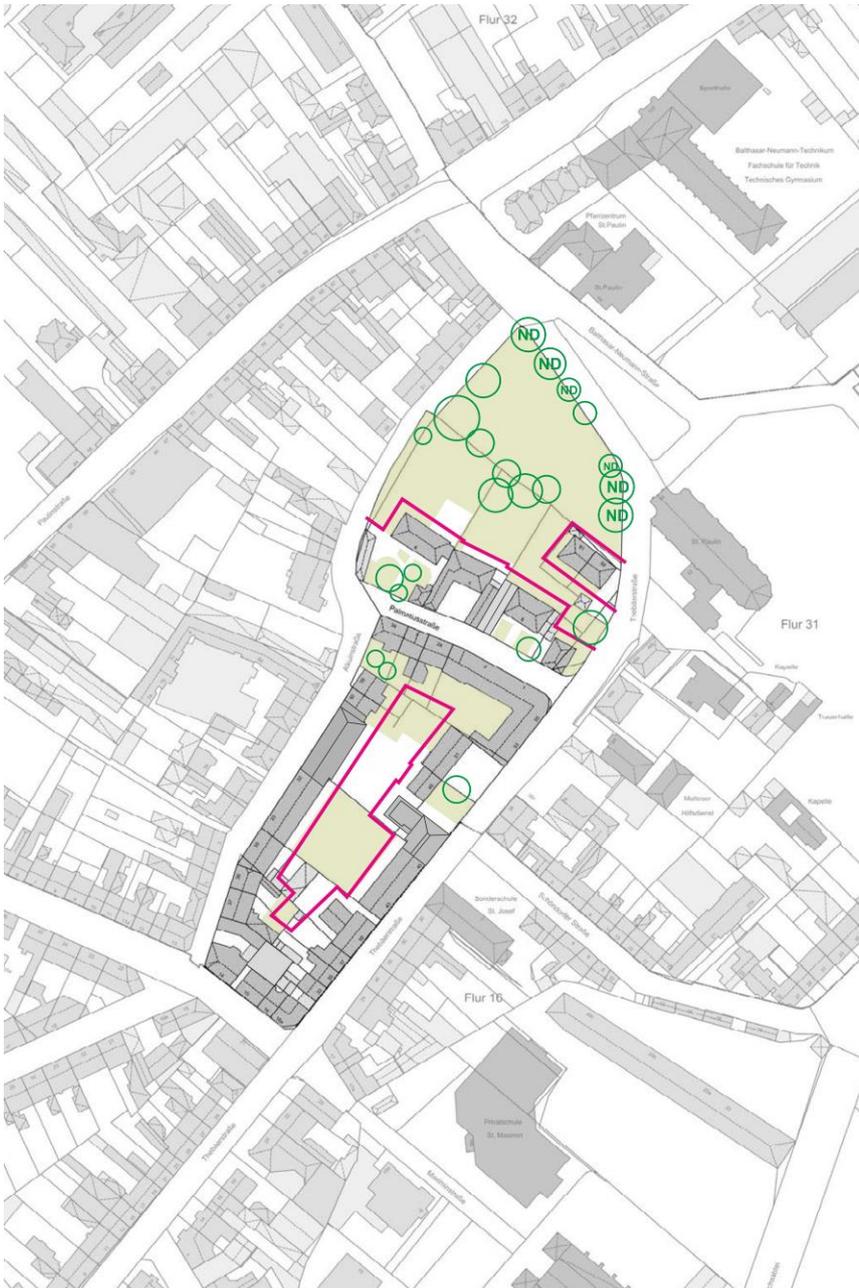
**Erschließung**



**Freiraum**

Planrecht	Kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Versiegelungsgrad 80 %
Größe des Blocks	20.150 m <sup>2</sup> (ohne öffentliche Straße)
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 7.780 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 440 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 15.880 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, Katholische Kirchengemeinde St. Paulin, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Paulin Nord-Ecke Block, Grundschule Martin ca. 600 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Maarstraße ca. 220 m, St. Paulin ca. 60 m, Hbf ca. 550 m

23 / 02 Alkuinstraße / Maximinstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

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

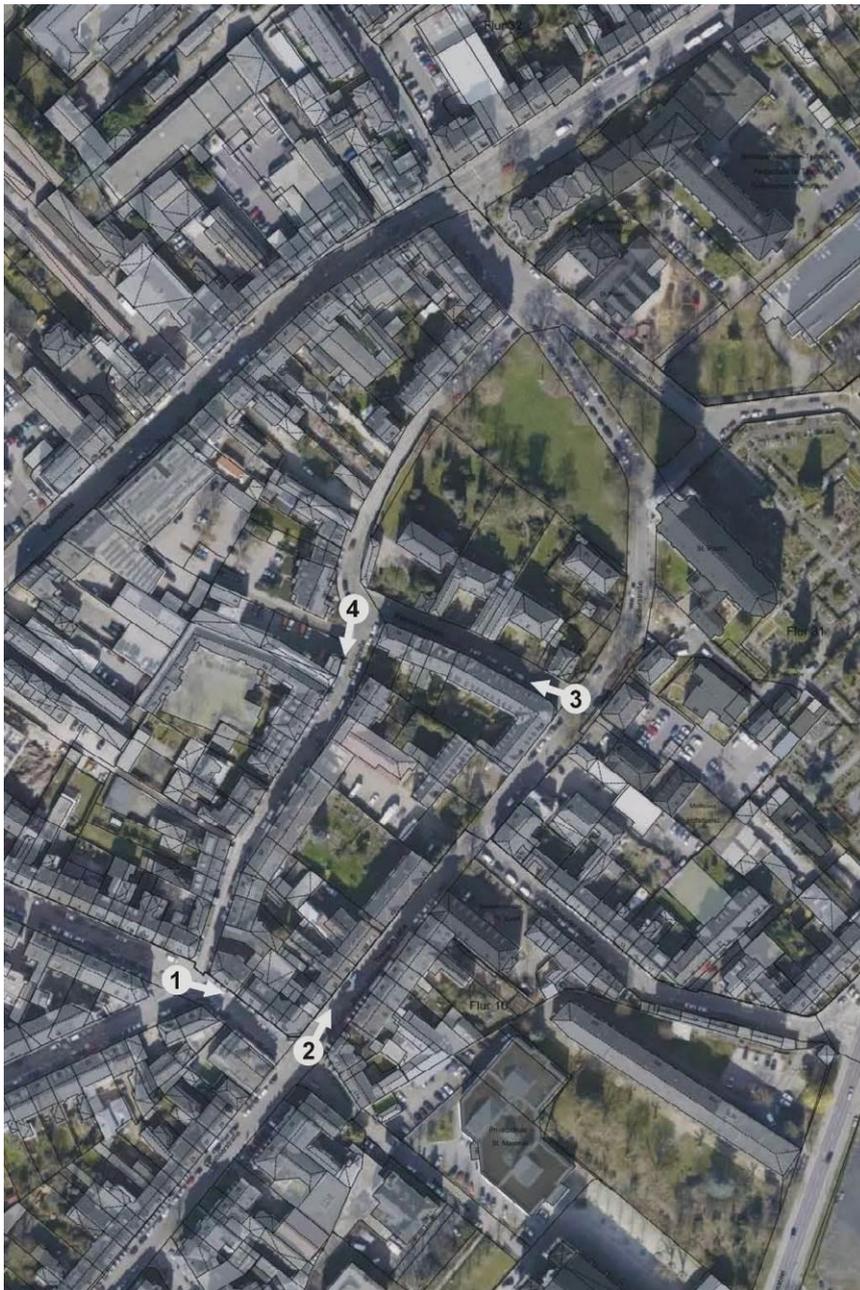


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- ND Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

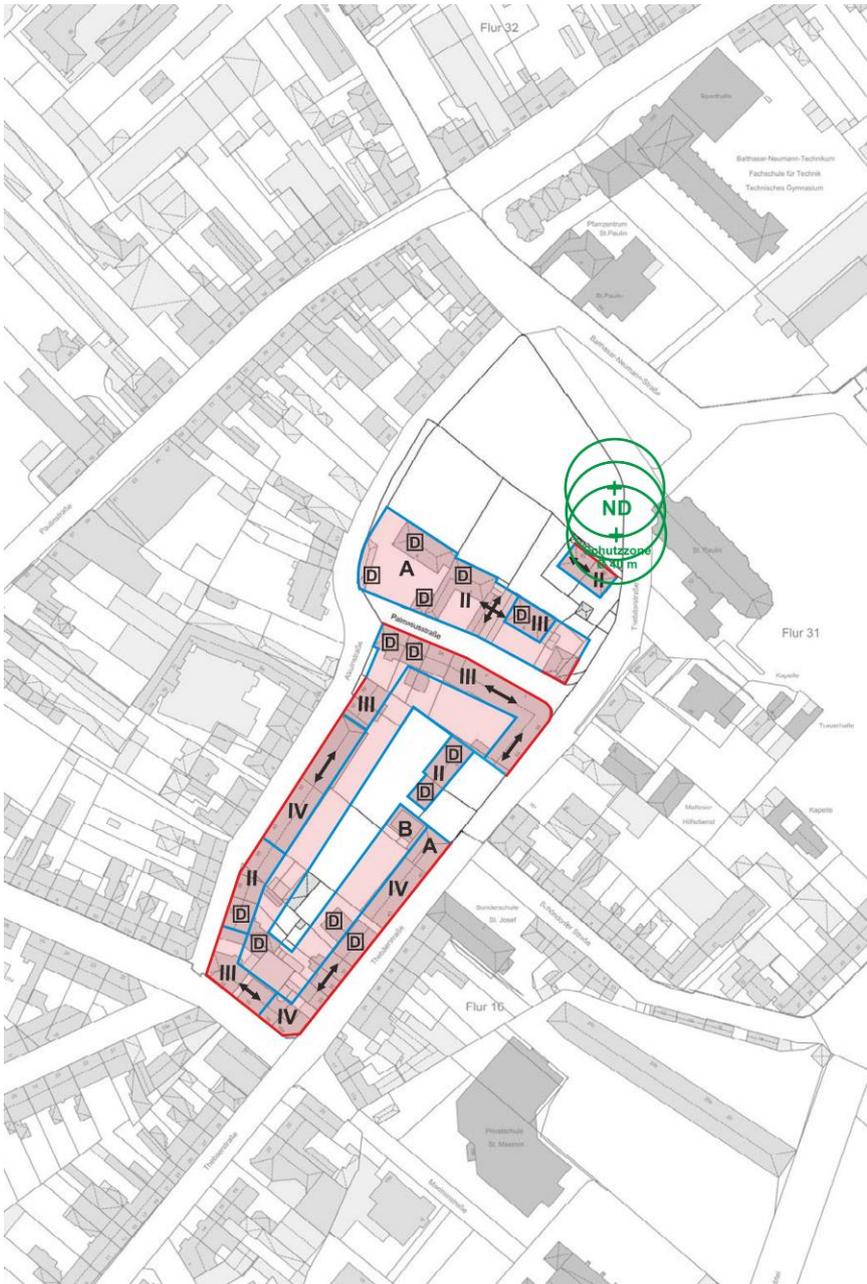
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

23 / 03 Alkuinstraße / Maximinstraße – Fotodokumentation

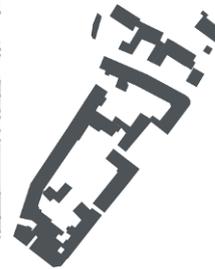


← 1 Fotostandorte

23 / 04 Alkuinstraße / Maximinstraße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



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<br>Spielraumleitplanung |