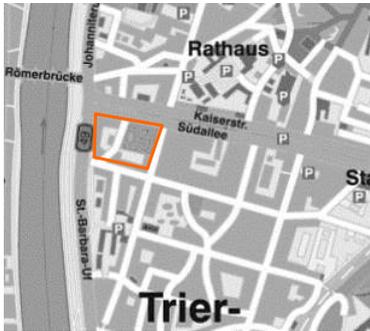


5 KONZEPTE DER INNENENTWICKLUNG

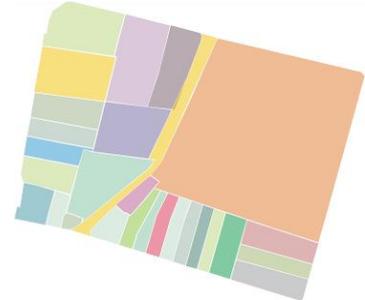
01 / 01 St. Barbara-Ufer / Gilbertstraße – Bestandsaufnahme



Lage in der Stadt



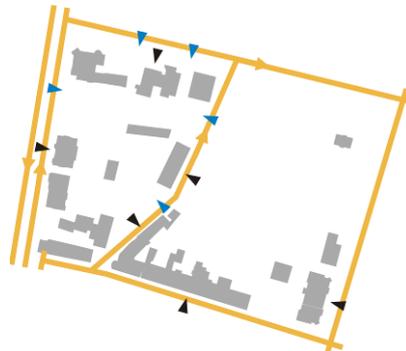
Baustruktur



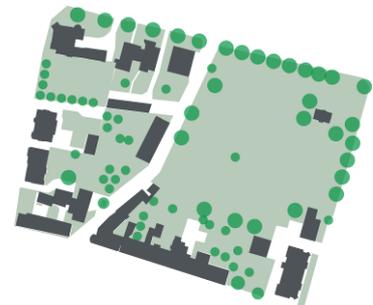
Eigentum



Nutzung



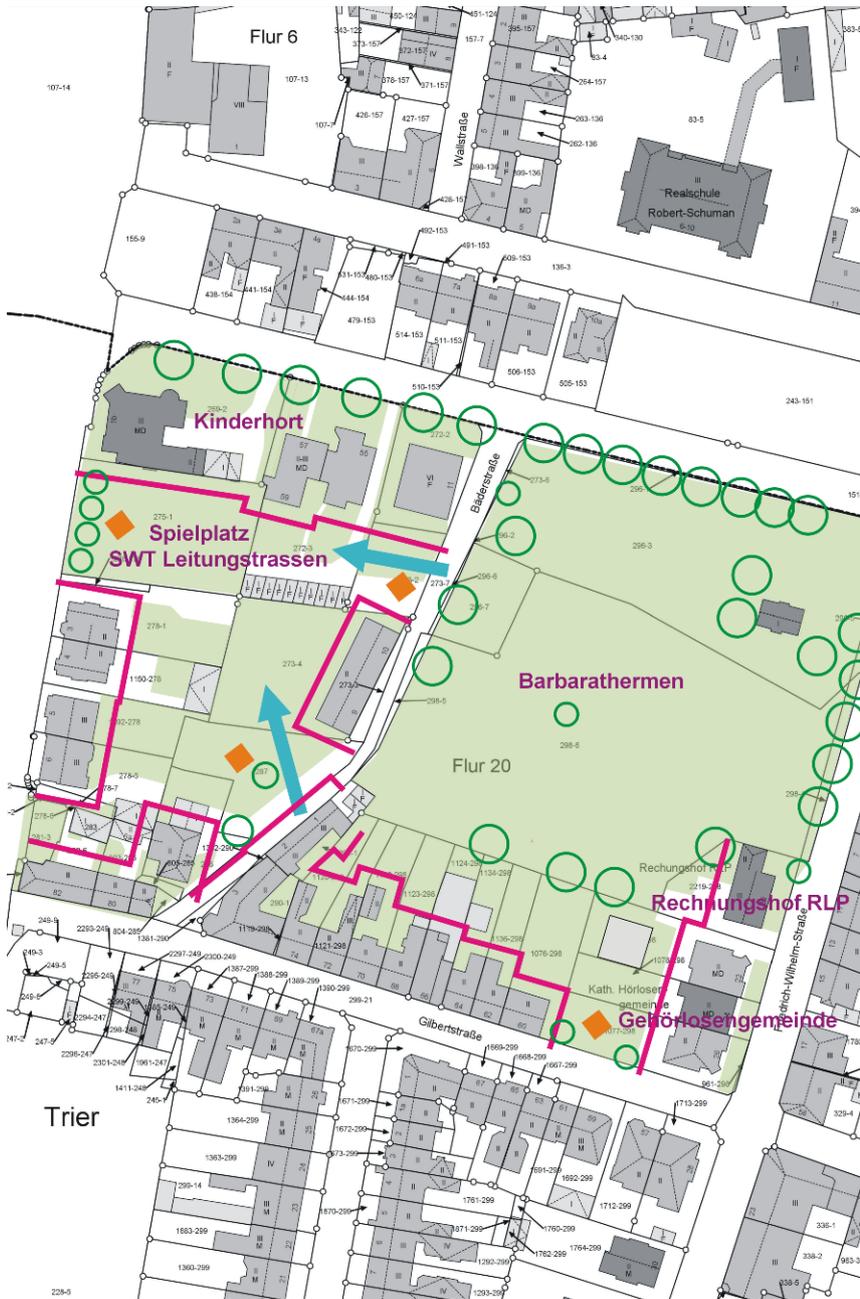
Erschließung



Freiraum

Planrecht	B-Plan BS28, BS28A, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet Barbarathermen, Kinderhort, Rechnungshof RLP, Gehörlosengemeinde
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,2 / Haupt-GFZ 0,6 (ohne Barbaratherme)
Größe des Blocks	18.610 m <sup>2</sup> (ohne öffentliche Erschließung, ohne Barbaratherme)
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 4.280 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 830 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 11.130 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Land Rheinland-Pfalz, Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Ausgrabungsschutzbauten, Nebengebäude, Garagen, SWT-Leitungstrassen
Freiflächen	Archäologischer Park, private Gärten
Denkmalschutz	UNESCO Weltkulturerbe Barbarathermen, Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiGa St. Barbara im Block, Grundschule Barbara ca.125 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Barbarathermen Nordwest-Ecke Block, Südbahnhof ca. 890 m

01 / 02 St. Barbara-Ufer / Gilbertstraße – Bestandsaufnahme



Denkmalschutz

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



Haupt- und Nebengebäude

Baulücke

Abstandsfläche

Stadtraumprägender Grünbestand

Freifläche

Erschließungsoption

Lärmpegel

> 75 dB (A)

> 70 dB (A)

> 65 dB (A)

> 60 dB (A)

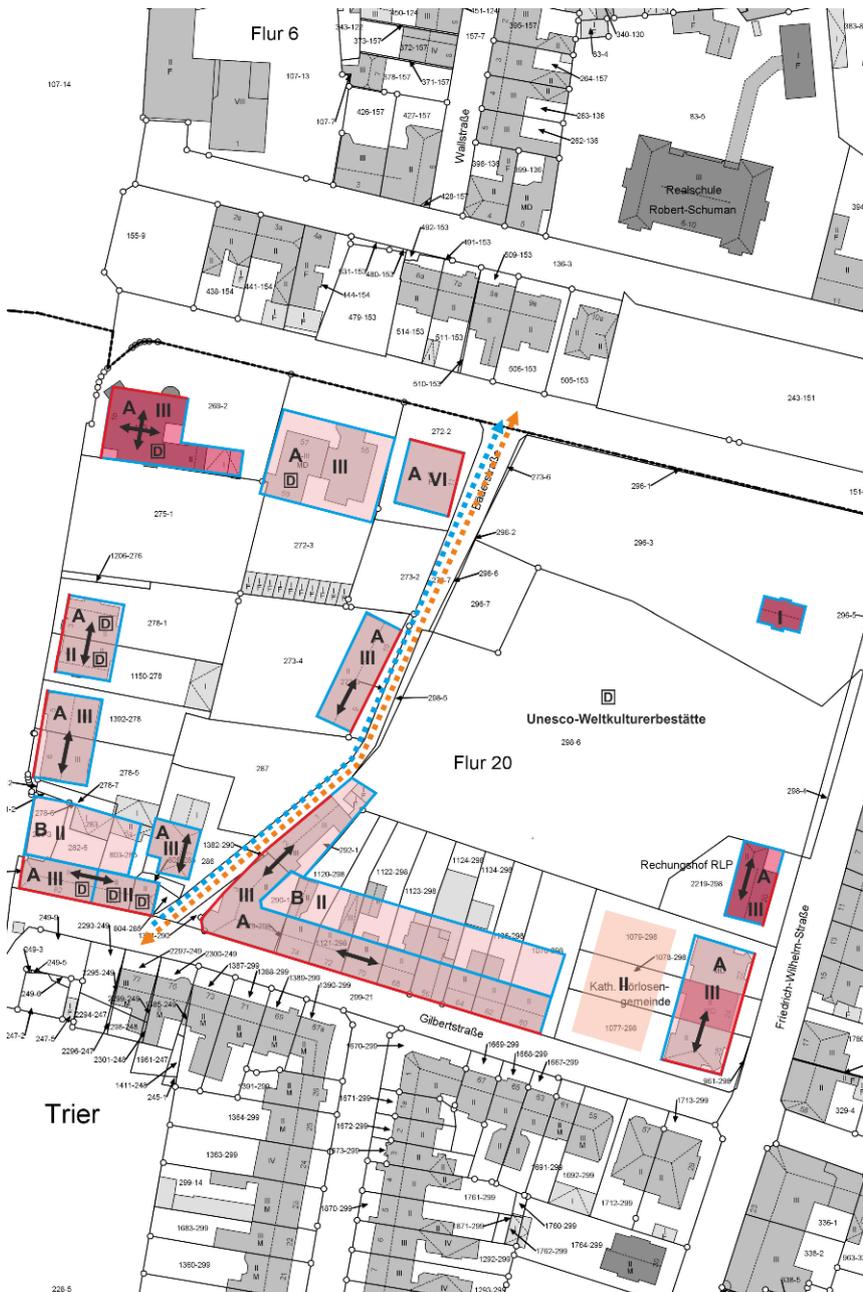
> 55 dB (A)

01 / 03 St. Barbara-Ufer / Gilbertstraße – Bestandsaufnahme

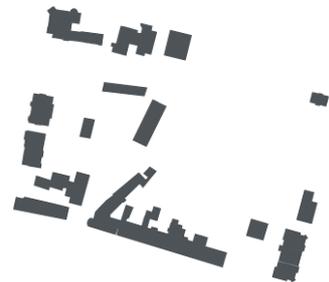


← 1 Fotostandorte

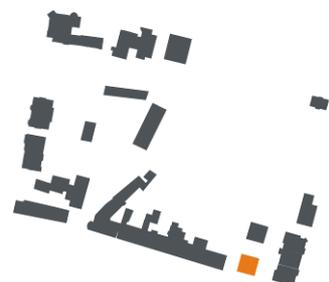
01 / 04 St. Barbara-Ufer / Gilbertstraße – Blockkonzept – M 1:2000



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept

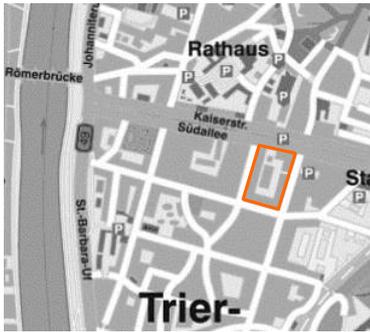


**Empfehlung**

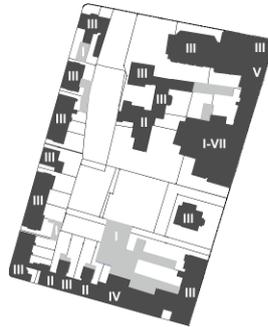
Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich als Entwicklungsoption im Bestand. Dabei sind die besonderen archäologischen Restriktionen zu berücksichtigen, die sich durch die Lage im Umfeld der Barbarathermen ergeben. Langfristig ist es vorstellbar, das UNESCO-Weltkulturerbe Barbaratherme über eine neue Wegeverbindung vom Moselufer aus zu erschließen. Die geplante Wegeverbindung muss in ein übergeordnetes Freiraumkonzept eingebunden werden und erfordert die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer.

- III Zahl der Vollgeschosse
- A / B Haupt- Nebenbauzone
- WA / WR
- WB / MI
- Öffentliche Gebäude
- Nachverdichtungsbereich
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Rad- Fußwegerschließung
- MIV Erschließung
- Einzeldenkmal
- Denkmalzone

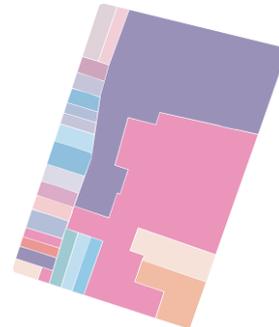
03 / 01 Eberhardstraße / Gilbertstraße – Bestandsaufnahme



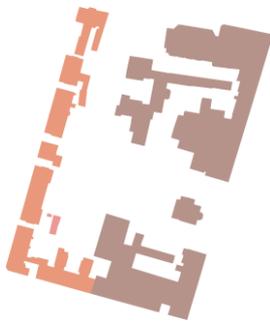
Lage in der Stadt



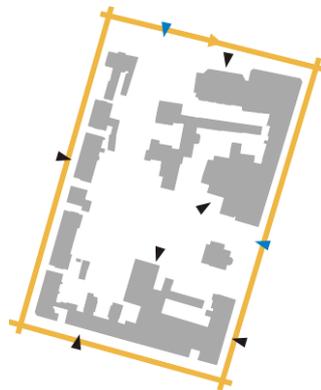
Baustruktur



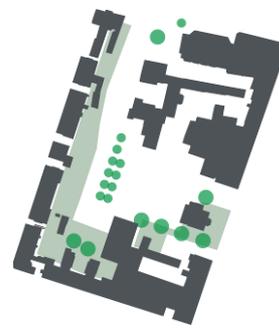
Eigentum



Nutzung



Erschließung



Freiraum

Planrecht	Kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,4 / Haupt-GFZ 1,0
Größe des Blocks	23.950 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 9.850 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 1.560 m <sup>2</sup>
Geschossflächen	Hauptgebäude 21.560 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Private Eigentümer
Innenhofbebauung	Haupt- und Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Denkmalzone, Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur im Umfeld	KiGa St. Barbara ca. 455 m, Grundschule Barbara ca. 415 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Südallee / Kaiserstraße ca. 65 m, Gilbertstraße ca. 40 m, Südbahnhof ca. 500 m

03 / 02 Eberhardstraße / Gilbertstraße – Bestandsaufnahme



Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet

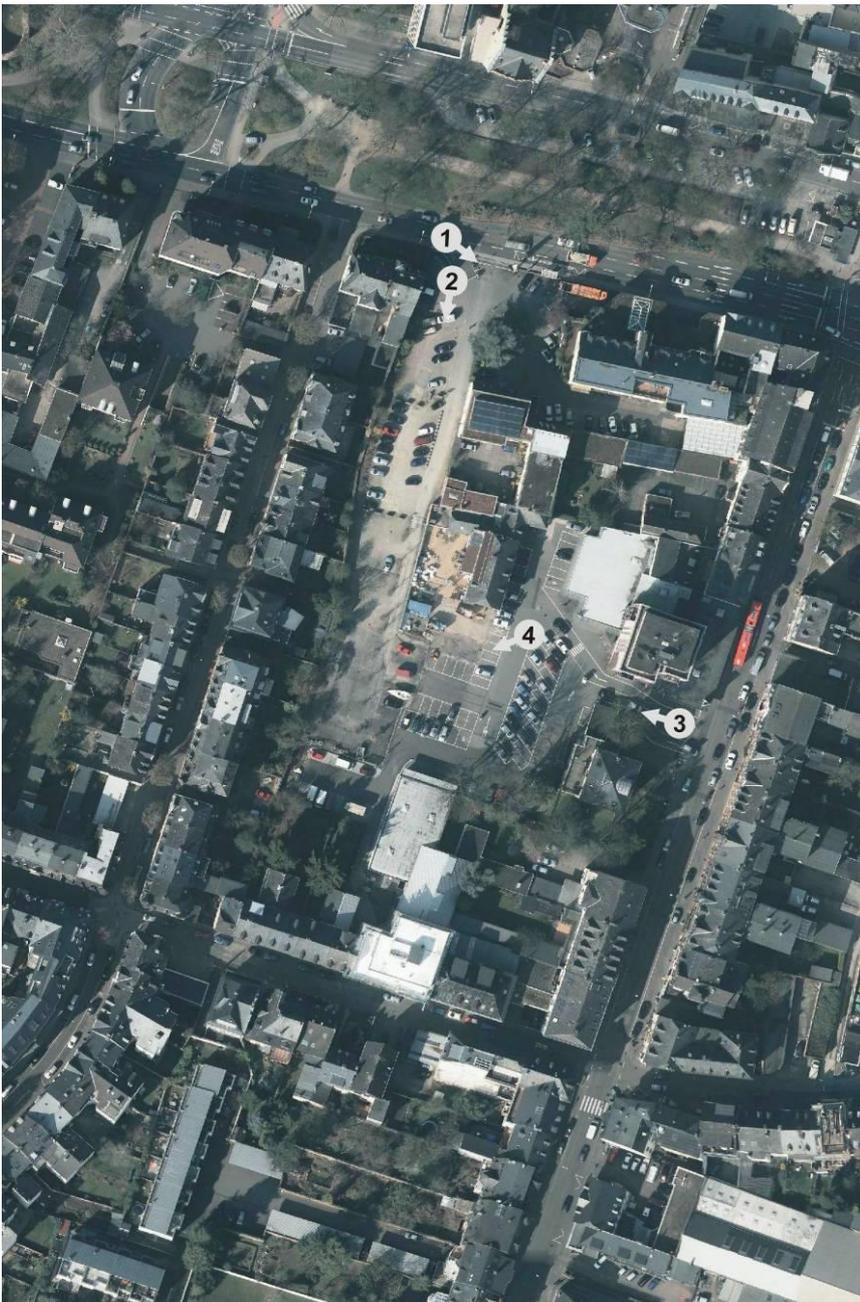


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Abstandsfläche
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

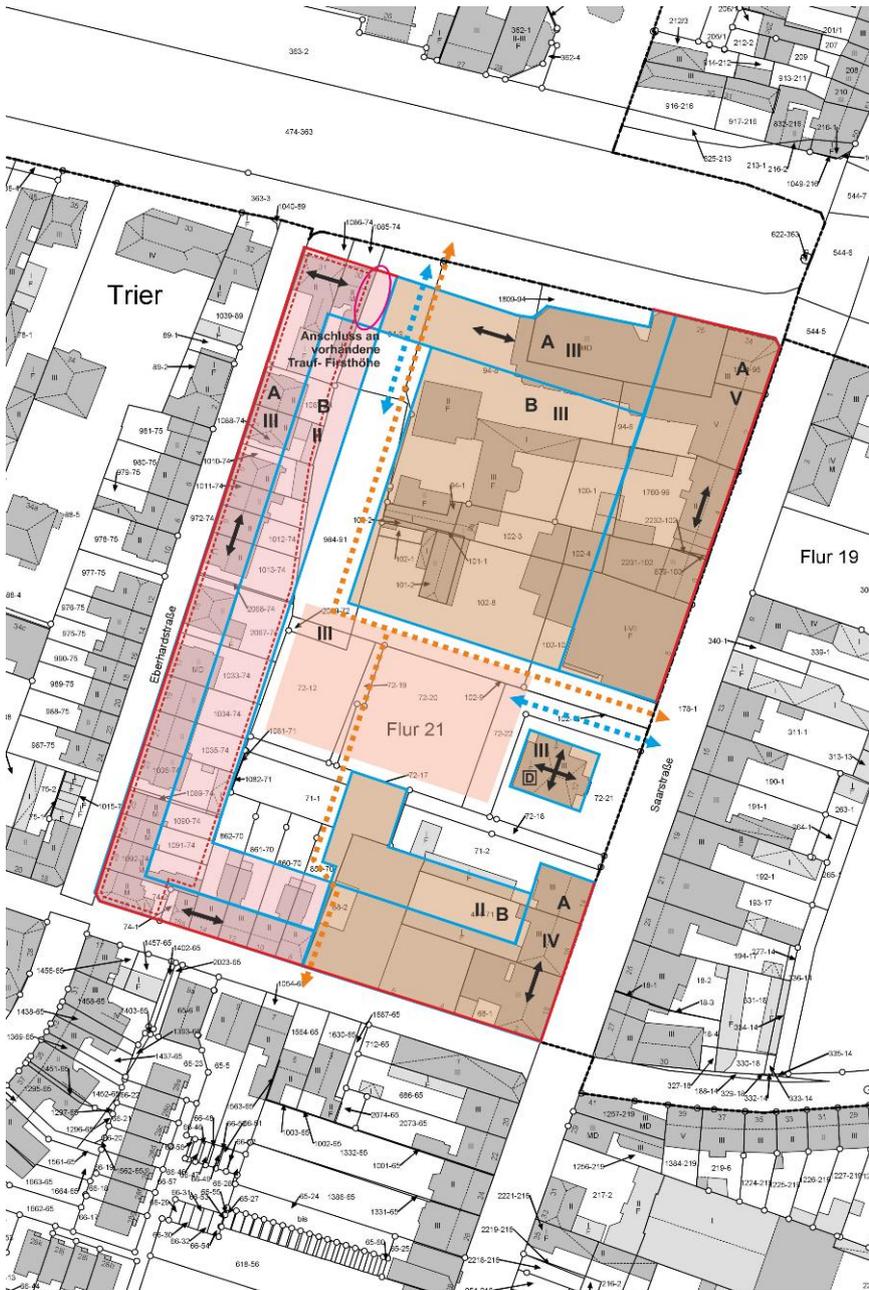
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

03 / 03 Eberhardstraße / Gilbertstraße – Bestandsaufnahme

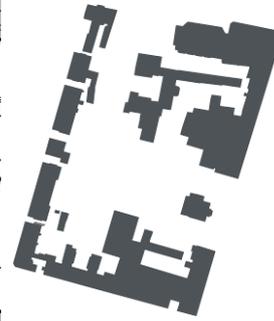


← 1 Fotostandorte

03 / 04 Eberhardstraße / Gilbertstraße – Blockkonzept – M 1:2000



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



- III Zahl der Vollgeschosse
- A / B Haupt- Nebenbauzone
- WA / WR
- WB / MI
- Öffentliche Gebäude
- Nachverdichtungsbereich
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Rad- Fußwegerschließung
- MIV Erschließung
- Einzeldenkmal
- Denkmalzone

**Empfehlung**

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich. Eine bauliche Nachverdichtung im Blockinnenbereich ist nur denkbar, wenn die Sondernutzungen Hotel und Einzelhandel, die mit einem erheblichen Stellplatzbedarf verbunden sind, neu geordnet und untergenutzte Nebengebäude zurückgebaut werden. Weitere Voraussetzung ist die städtebauliche Einbindung einer Stellplatzlösung.

Die dargestellten Strukturkonzepte werden in 2 Testentwürfen untersucht.

03 / 05 Eberhardstraße / Gilbertstraße – Testentwurf 1 – M 1:1000

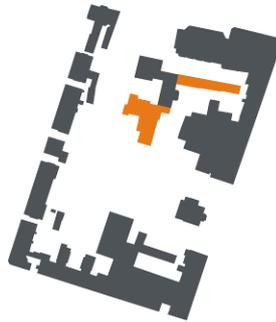


**03 / 06 Eberhardstraße / Gilbertstraße – Testentwurf 1**

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

**Schwarzplan**

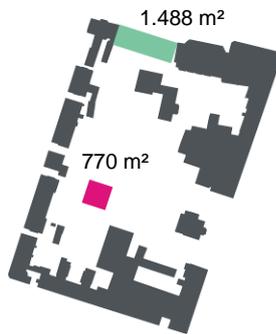
- Baustruktur
- Rückbau



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

**Realisierungsstufen und GF**

- Kurzfristig
- Langfristig



**Stellplätze**

Wohnen GF 770 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> = 8 WE	
- Erforderlich Hotel mit Erweiterung	ca. 100 STP
- Erforderlich Handel	ca. 60 STP
- Erforderlich Wohnen	ca. 10 STP
- Gesamt	ca. 170 STP
-----	
- Vorschlag ebenerdig	ca. 108 STP
- Vorschlag TG	ca. 150 STP
- Gesamt	ca. 258 STP

**Planverfahren** Blockrandbebauung mit § 34 BauGB realisierbar, im Innenbereich B-Plan erforderlich

03 / 07 Eberhardstraße / Gilbertstraße – Testentwurf 2 – M 1:1000

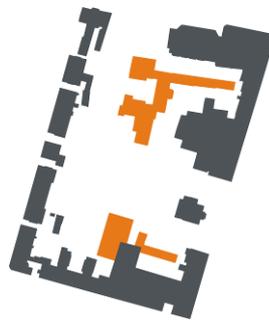


**03 / 08 Eberhardstraße / Gilbertstraße – Testentwurf 2**

- Ziele**
1. Ausbildung der Raumkante über eine Blockrandnachverdichtung mit Hotelnutzung
  2. Rückbau der untergenutzten Haupt- und Nebengebäude
  3. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung, Stellplatzflächen in Quartiersparkdeck und gestalterische Einbindung der Zu- und Abfahrt
  4. Verlagerung und Bündelung Einzelhandel in der nördlichen Blockhälfte
  5. Nachverdichtung mit Wohnbebauung
  6. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

**Schwarzplan**

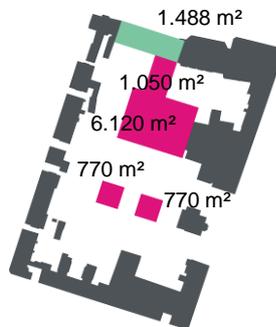
- Baustruktur
- Rückbau



**Maß der baulichen Nutzung** Haupt-GRZ 0,5 / Haupt-GFZ 1,2

**Realisierungsstufen und GF**

- Kurzfristig
- Langfristig

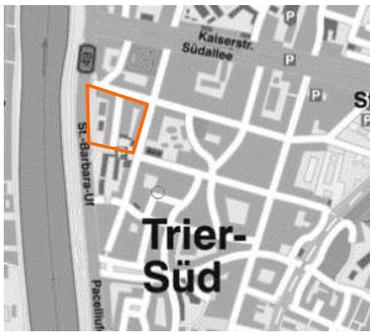


**Stellplätze** Wohnen GF 1.560 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 16 WE

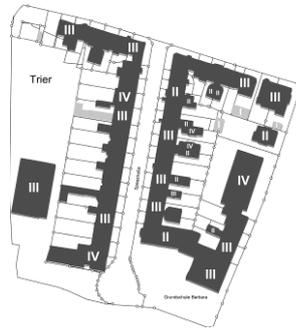
- Erforderlich Hotel mit Erweiterung	ca. 100 STP
- Erforderlich Handel	ca. 60 STP
- Erforderlich Wohnen	ca. 20 STP
- Erforderlich Gesamt	ca. 180 STP
-----	
- Vorschlag ebenerdig	ca. 35 STP
- Vorschlag Quartiersparkdeck	ca. 230 STP
- Gesamt	ca. 265 STP

**Planverfahren** Blockrandbebauung mit § 34 BauGB realisierbar, im Innenbereich B-Plan mit Bodenordnung erforderlich

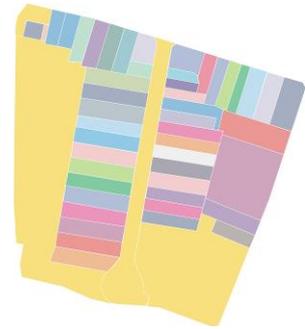
05 / 01 St. Barbara-Ufer / Speestraße – Bestandsaufnahme



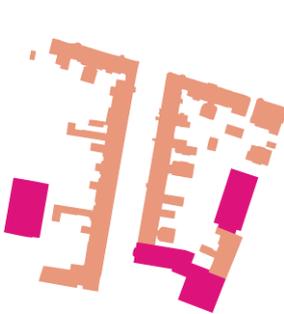
Lage in der Stadt



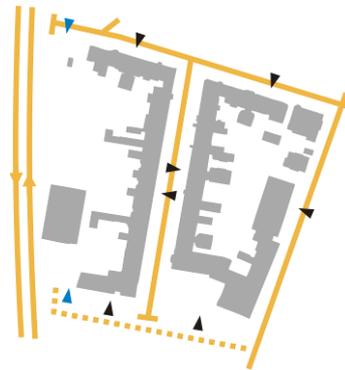
Baustruktur



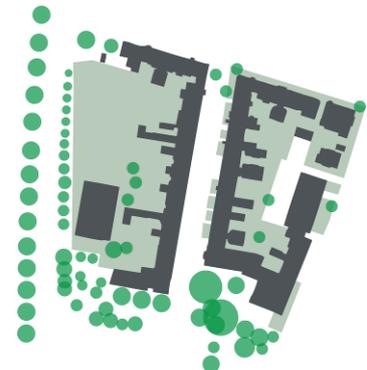
Eigentum



Nutzung



Erschließung



Freiraum

Planrecht	B-Plan BS28/28A, BS9TL
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet Schulzentrum mit Sporthalle, Caritas Trägergesellschaft Trier
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,3 / Haupt-GFZ 0,8
Größe des Blocks	27.320 m <sup>2</sup> (ohne öffentliche Erschließung)
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 8.910 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 340 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 20.920 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, Private Eigentümer
Innenhofbebauung	Haupt- Nebengebäude, Garagen, SWT-Dücker-Tunnel-Einstieg, Leitungstrasse
Freiflächen	Öffentliche Sportanlagen, private Gärten, Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Einzeldenkmal, Denkmalzone, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur im Umfeld	KiGa Herz-Jesu 150 m, Grundschule Barbara im Block
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Barbarathermen ca. 170 m, Gilbertstr. ca. 430 m, Südbahnhof ca. 740 m

05 / 02 St. Barbara-Ufer / Speestraße – Bestandsaufnahme



Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet



Haupt- und Nebengebäude

Baulücke

Abstandsfläche

Stadtraumprägender Grünbestand

Freifläche

Erschließungsoption

Lärmpegel

> 75 dB (A)

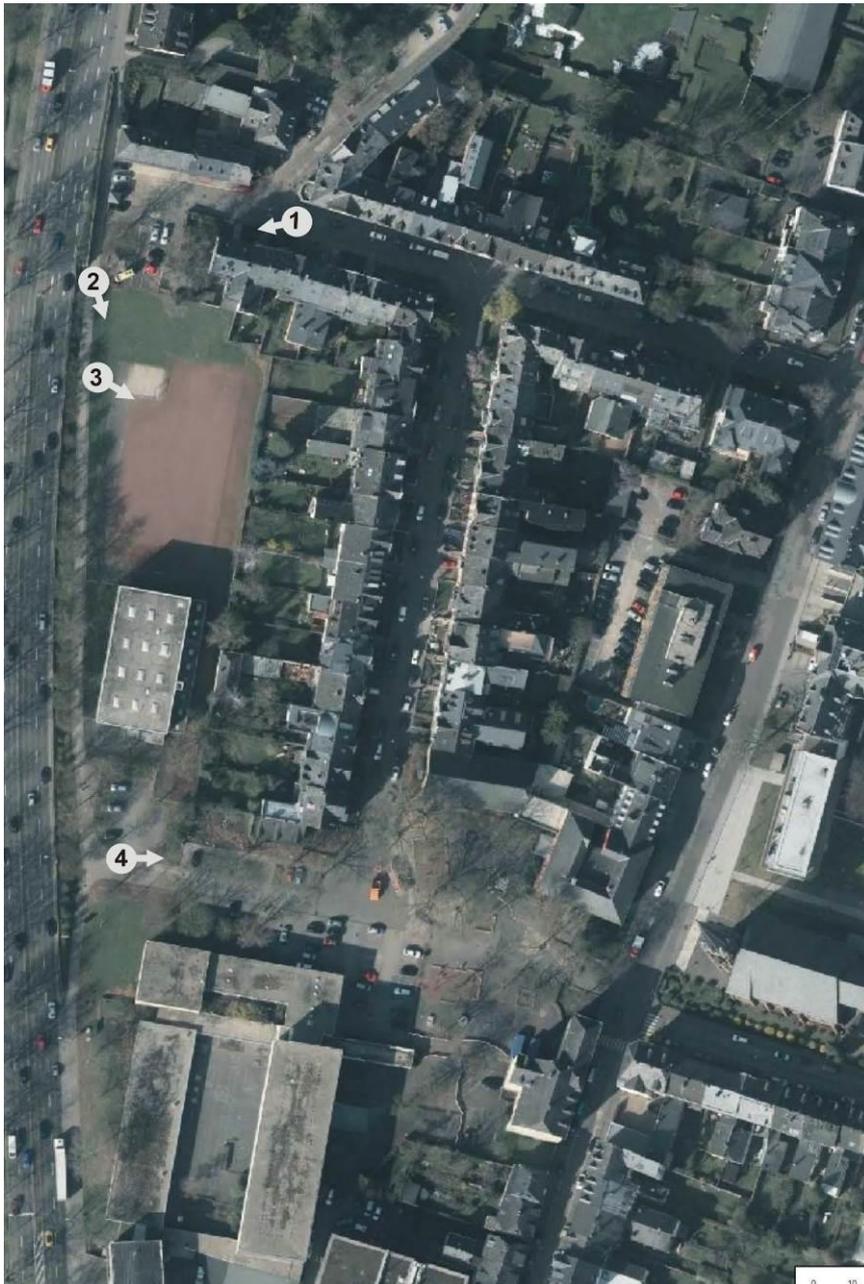
> 70 dB (A)

> 65 dB (A)

> 60 dB (A)

> 55 dB (A)

05 / 03 St. Barbara-Ufer / Speestraße – Bestandsaufnahme



← 1 Fotostandorte

05 / 04 St. Barbara-Ufer / Speestraße – Blockkonzept – M 1:2000



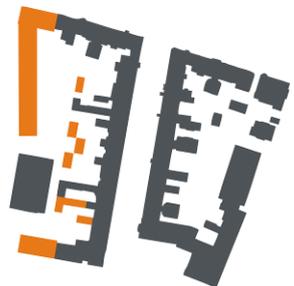
Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



**Empfehlung**

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich.

Der vorhandene Sportstandort ist für den Schulsport zur Zeit ein wichtiger Baustein im Freiraumnetz des Stadtteils.

In Zukunft könnte der Blockrand zur verkehrlich stark belasteten Erschließungsstraße St. Barbara-Ufer mit einer Bebauung geschlossen werden.

Strukturkonzept 1 wird im Testentwurf untersucht.

- III Zahl der Vollgeschosse
- WA / WR
- WB / MI
- Öffentliche Gebäude
- Nachverdichtungsbereich
- Baulinie
- Baugrenze
- ← Hauptfirstrichtung
- A / B Haupt- Nebenbauzone
- Rad- Fußwegerschließung
- MIV Erschließung
- Einzeldenkmal
- Denkmalzone

05 / 05 St. Barbara-Ufer / Speestraße – Testentwurf 1 – M 1:1000



**05 / 06 St. Barbara-Ufer / Speestraße – Testentwurf 1**

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

**Schwarzplan**

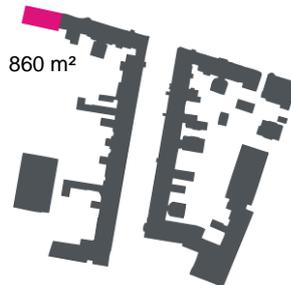
- Baustruktur
- Rückbau



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

**Realisierungsstufen und GF**

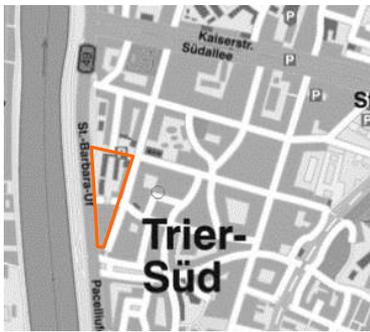
- Kurzfristig
- Langfristig



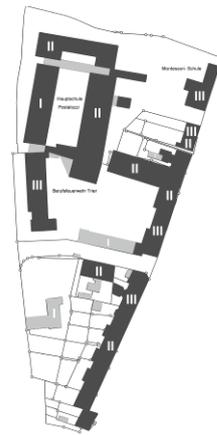
**Stellplätze** Wohnen GF 860 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 9 WE  
 - Erforderlich Wohnen ca. 12 STP  
 -----  
 - Vorschlag ebenerdig ca. 12 STP

**Planverfahren** Änderung B-Plan BS28/28a mit Bodenordnung erforderlich

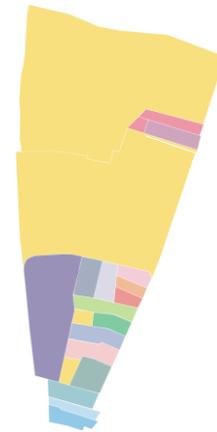
09 / 01 St. Barbara-Ufer / Saarbrücker-Straße – Bestandsaufnahme



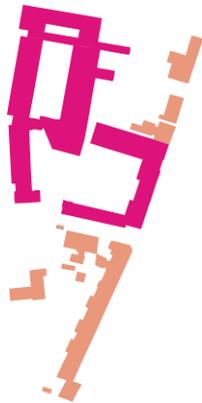
Lage in der Stadt



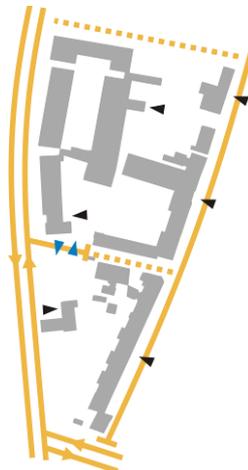
Baustruktur



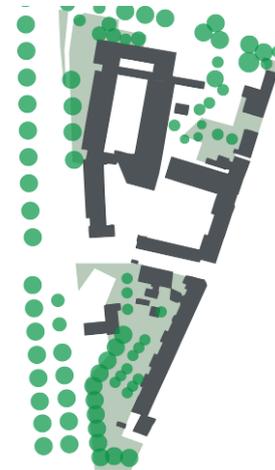
Eigentum



Nutzung



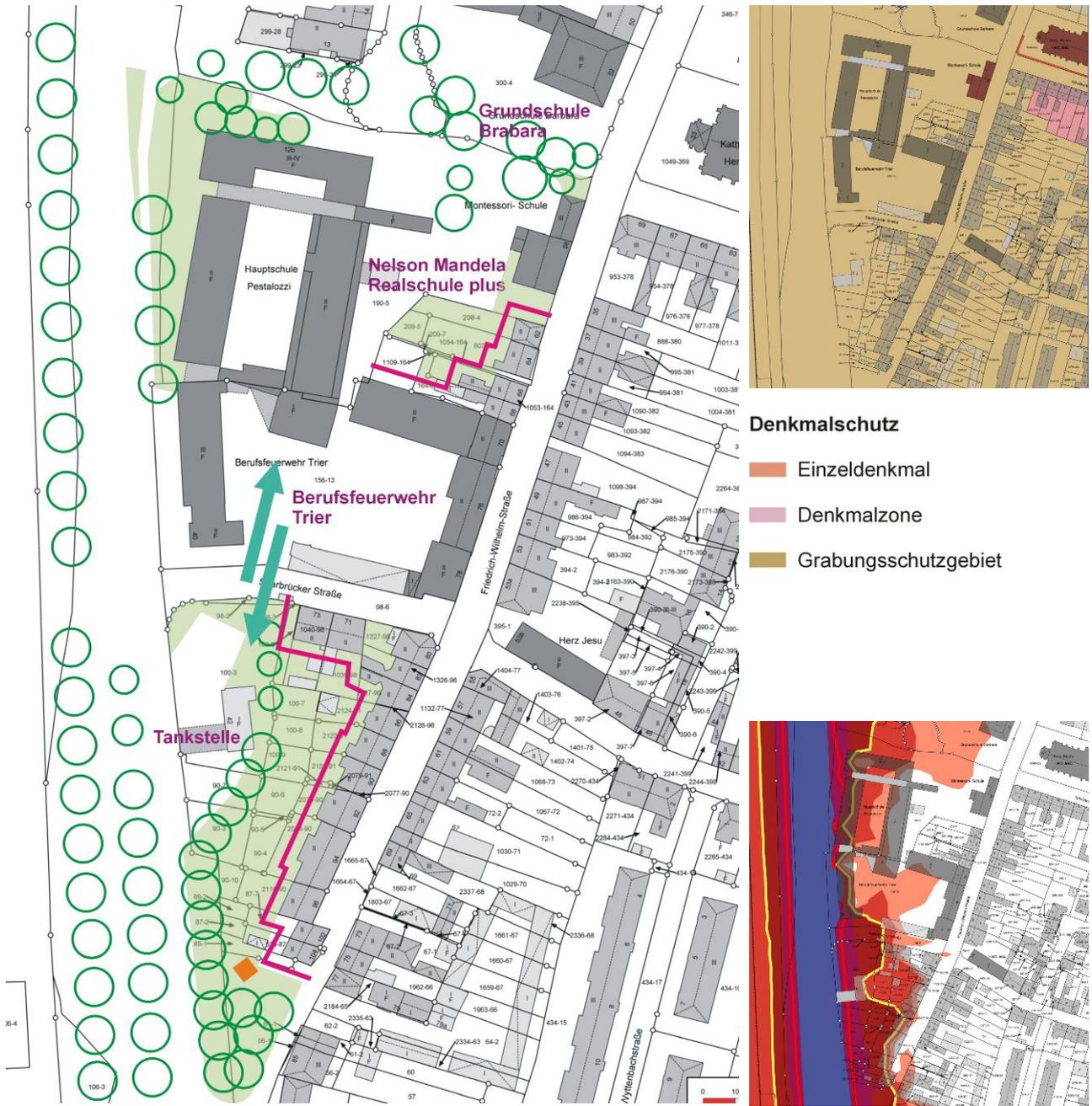
Erschließung



Freiraum

Planrecht	B-Plan BS15, BS9TL
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet Feuerwehr, Schulzentrum
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,2 / Haupt-GFZ 0,5
Größe des Blocks	30.123 m <sup>2</sup> (mit öffentlicher Erschließung)
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 6.595 m <sup>2</sup> / Nebengebäude 912 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	Hauptgebäude 13.802 m <sup>2</sup>
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, Private Eigentümer
Innenhofbebauung	Haupt- und Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Einzeldenkmal, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur im Umfeld	KiGa Herz-Jesu 10 m, Grundschule Barbara 10 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Barbarathermen ca. 340 m, Gilbertstr. ca. 550 m, Südbahnhof ca. 580 m

09 / 02 St. Barbara-Ufer / Saarbrücker-Straße – Bestandsaufnahme



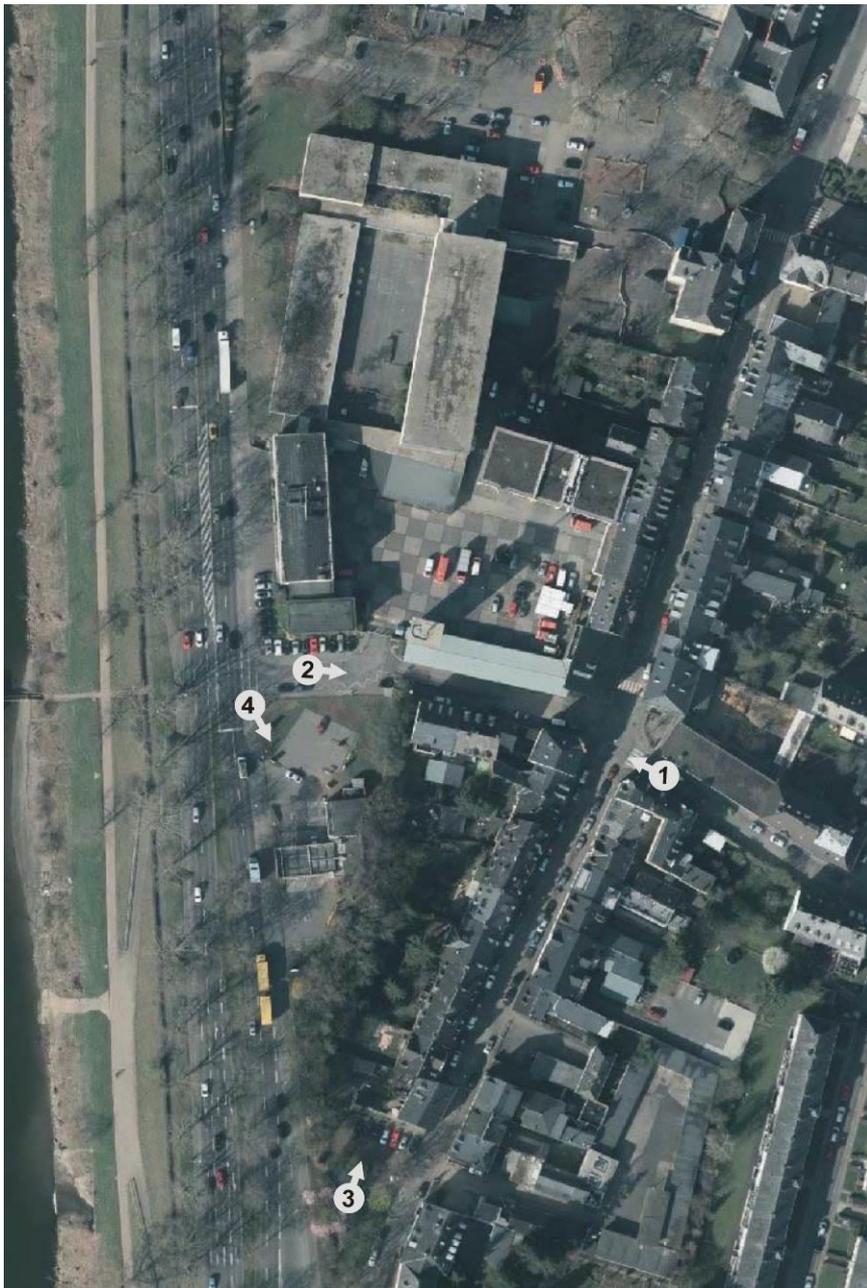
- Denkmalschutz**
- Einzeldenkmal
  - Denkmalzone
  - Grabungsschutzgebiet



- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Abstandsfläche
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

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

09 / 03 St. Barbara-Ufer / Saarbrücker-Straße – Bestandsaufnahme

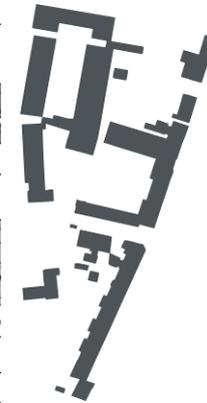


← 1 Fotostandorte

09 / 04 St. Barbara-Ufer / Saarbrücker-Straße – Blockkonzept – M 1:2000



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



- III Zahl der Vollgeschosse
- WA / WR
- WB / MI
- Öffentliche Gebäude
- Nachverdichtungsbereich
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- A / B Haupt- Nebenbauzone
- Rad- Fußwegerschließung
- MIV Erschließung
- Einzeldenkmal
- Denkmalzone

**Empfehlung**

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich. Sollten der Feuerwehrstandort in Zukunft zur Disposition stehen, könnte der Blockrand zur verkehrlich stark belasteten Erschließungsstraße St. Barbara-Ufer mit einer Bebauung geschlossen werden.

Strukturkonzept 1 wird im Testentwurf untersucht.

09 / 05 St. Barbara-Ufer / Saarbrücker-Straße – Testentwurf 1 – M 1:1000



09 / 06 St. Barbara-Ufer / Saarbrücker-Straße – Testentwurf 1

**Voraussetzung** Verlagerung des Feuerwehrstandortes

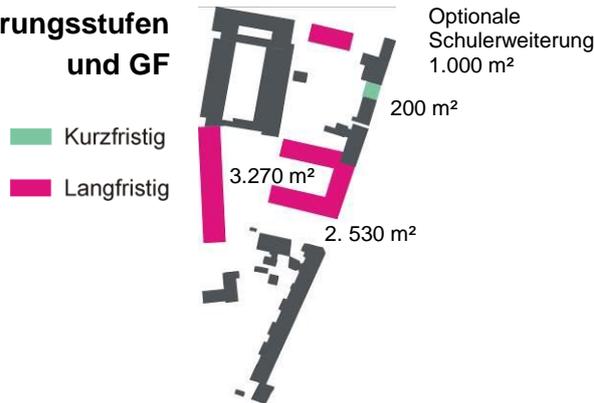
- Ziele**
1. Ausbildung der Raumkante über eine Blockrandnachverdichtung mit Wohnbebauung, Ausbildung als Lärmschutzbebauung
  2. Rückbau der untergenutzten Haupt- und Nebengebäude und Garagen
  3. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung, Stellplatzflächen in Tiefgarage und gestalterische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

**Schwarzplan**



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

**Realisierungsstufen und GF**



**Stellplätze** Wohnen GF 6.000 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 60 WE

- Erforderlich Wohnen	ca. 75 STP
-----	
- Vorschlag ebenerdig	ca. 5 STP
- Vorschlag TG	ca. 80 STP

**Planverfahren** Änderung B-Pläne BS15 und BS9TL mit Bodenordnung erforderlich