

Stadt Trier

Stadtplanungsamt



Flächennutzungsplan Trier 2025 - Vorentwurf

Informationsveranstaltung am 19. November 2014



Informationsveranstaltungen am 19.11.2014

Programm

- 19:00** **Begrüßung durch Frau Beigeordnete Kaes-Torchiani**
- 19:05** **Einführung in die Veranstaltung durch den Moderator Prof. Dr. Hupfer**
- 19:10** **Vorstellung des Vorentwurfes**
1. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan
 2. Grundsätzliche Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan
 3. Schwerpunktthemen des Flächennutzungsplans
 4. Weiteres Vorgehen
 5. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- 20:15** **Diskussion**
- 21:00** **Geplantes Ende der Veranstaltung**


1

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan

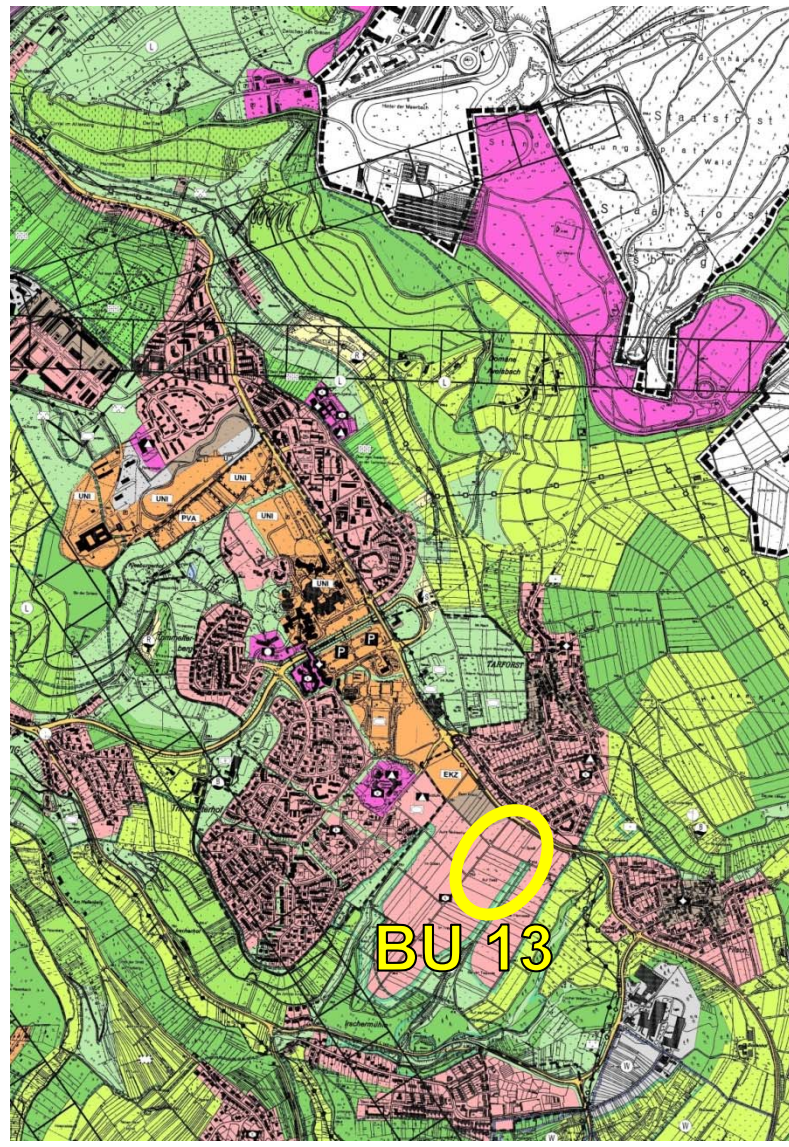
Bauleitplanung

- Planungswerkzeug für die **Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde** im Rahmen der kommunalen Planungshoheit
- Regelung der Inhalte und des Aufstellungsverfahrens der Bauleitpläne im **Baugesetzbuch**
- Zweistufiger Aufbau

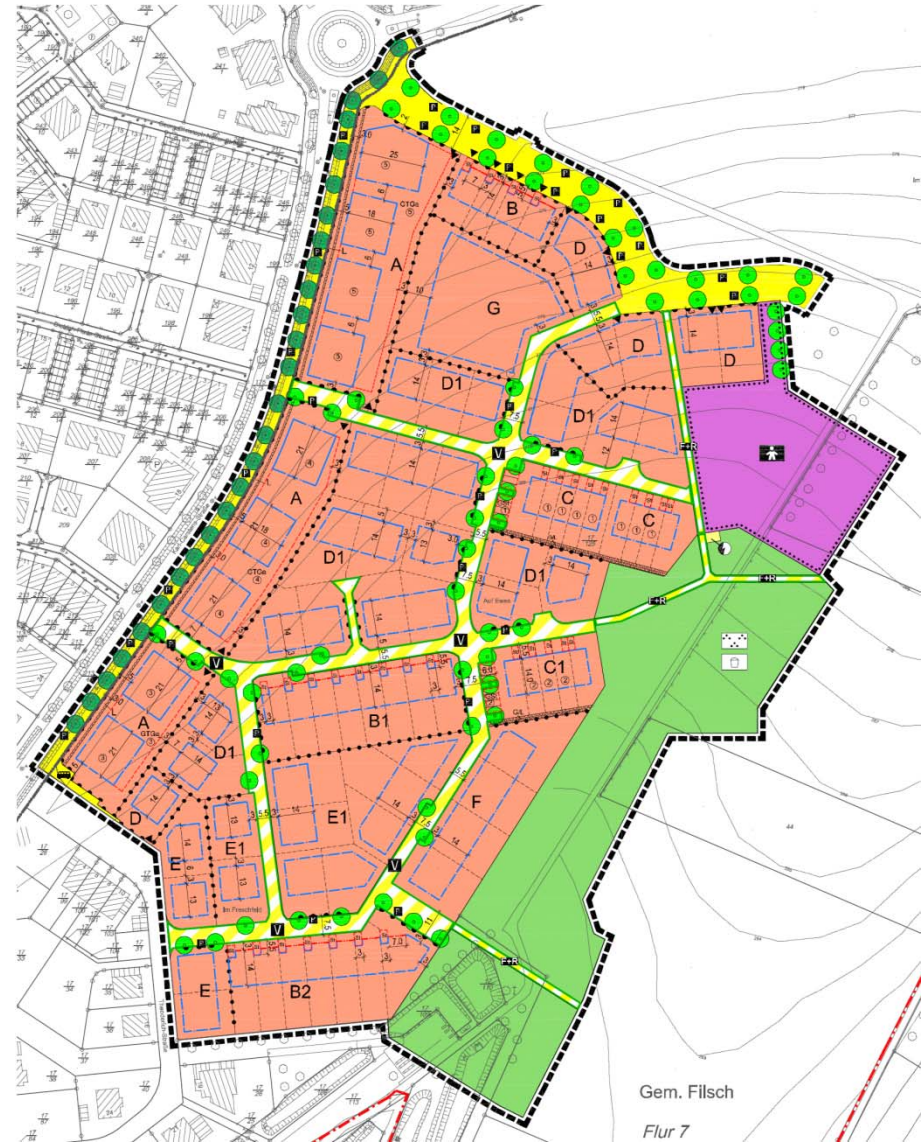
Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (F-Plan)	Verbindliche Bauleitplanung Bebauungspläne (B-Pläne)
<ul style="list-style-type: none">- Für das gesamte Gemeindegebiet- Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen- Behördenverbindlich	<ul style="list-style-type: none">- Für Teilbereiche- Detaillierte Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung von Grund und Boden- Rechtsverbindlich für Jedermann

Entwicklungsgebot 

Flächennutzungsplan aktuell (Ausschnitt)



Bebauungsplan BU 13 (Filsch)

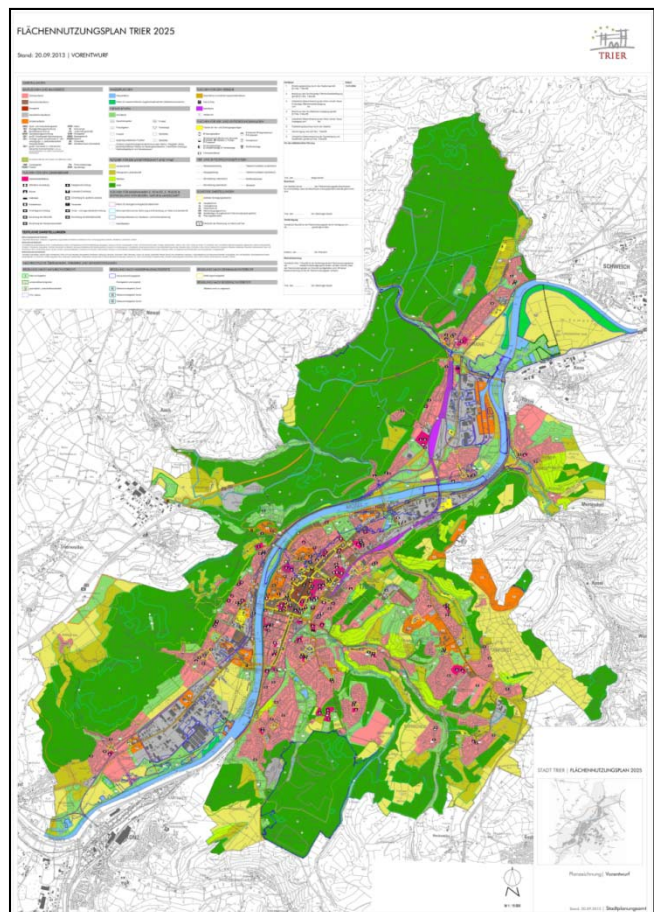


§ 5 Abs. 1 Baugesetzbuch

„Im Flächennutzungsplan ist für das **ganze Gemeindegebiet** die sich aus der **beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung** nach den **voraussehbaren Bedürfnissen** der Gemeinde **in den Grundzügen** darzustellen.“

Aufgaben der Flächennutzungsplanung

- Gesamtstädtische Planung
(„*das ganze Gemeindegebiet*“)
- Prognosen über die Entwicklung im Planungszeitraum (i.d.R. 10 bis 15 Jahre)
(„*nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde*“)
- Definition von Entwicklungszielen
(„*aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebend*“)
- Koordination unterschiedlicher Raumansprüche durch die Festlegung der Art der Bodennutzung in Abwägung mit anderen Belangen
(„*Darstellung der Art der Bodennutzung*“)
- Reduzierung auf die Grundzüge der Planung mit einer allgemeinen, generalisierenden, typisierenden und nicht parzellenscharfen Darstellung
(„*Darstellung in den Grundzügen*“)



Planzeichnung

- Darstellung der Art der Bodennutzung



Begründung

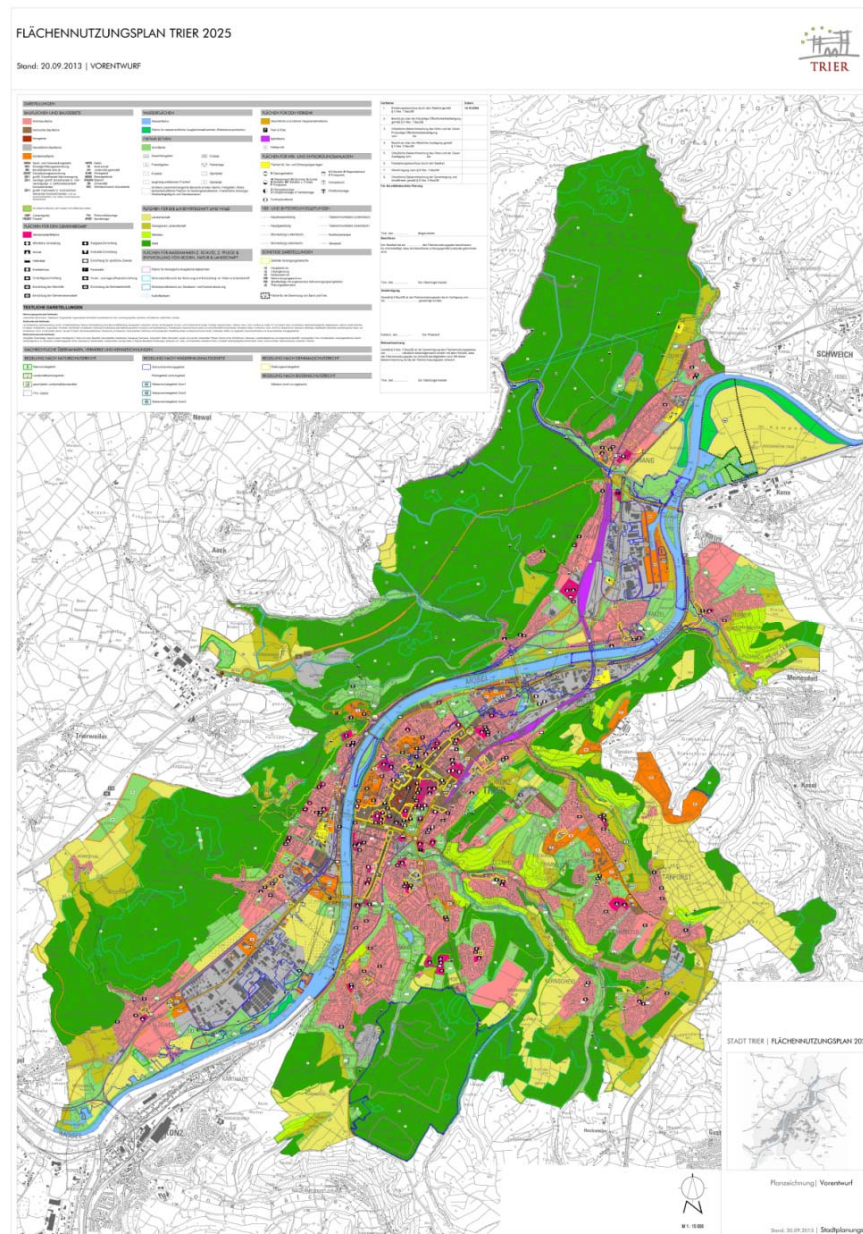
- Darlegung der Ziele, Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen der Planung
- Umweltbericht (Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Vorentwurf des F-Plans Trier 2025

Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Dokumentation der planerischen Entwicklungsvorstellungen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit

- Wohnen
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Soziale Infrastruktur
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Landwirtschaft und Wald
- Freizeit und Erholung
- Sport
- Wasserwirtschaft
- Erneuerbare Energien
- Abgrabungen und Aufschüttungen
- Entwicklung von Natur und Landschaft



Vorentwurf des F-Plans Trier 2025

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

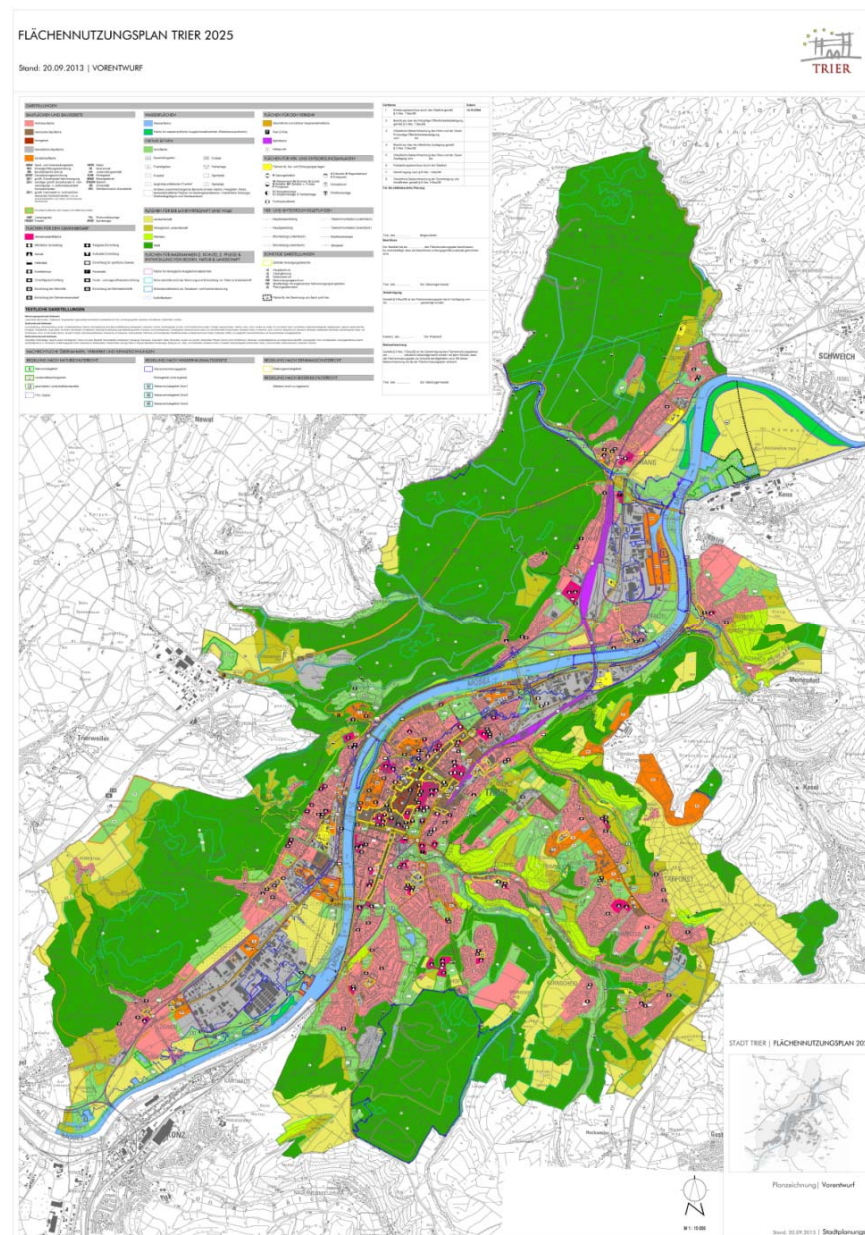
Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

- Schutzgebiete nach Natur- und Landschaftsschutz
- Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete
- Wasserschutzgebiete
- Schutzgebiete nach Denkmalschutzrecht

Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

Kennzeichnungen Hinweise, die bei der Nutzung eines Grundstückes zu berücksichtigen sind

- Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden

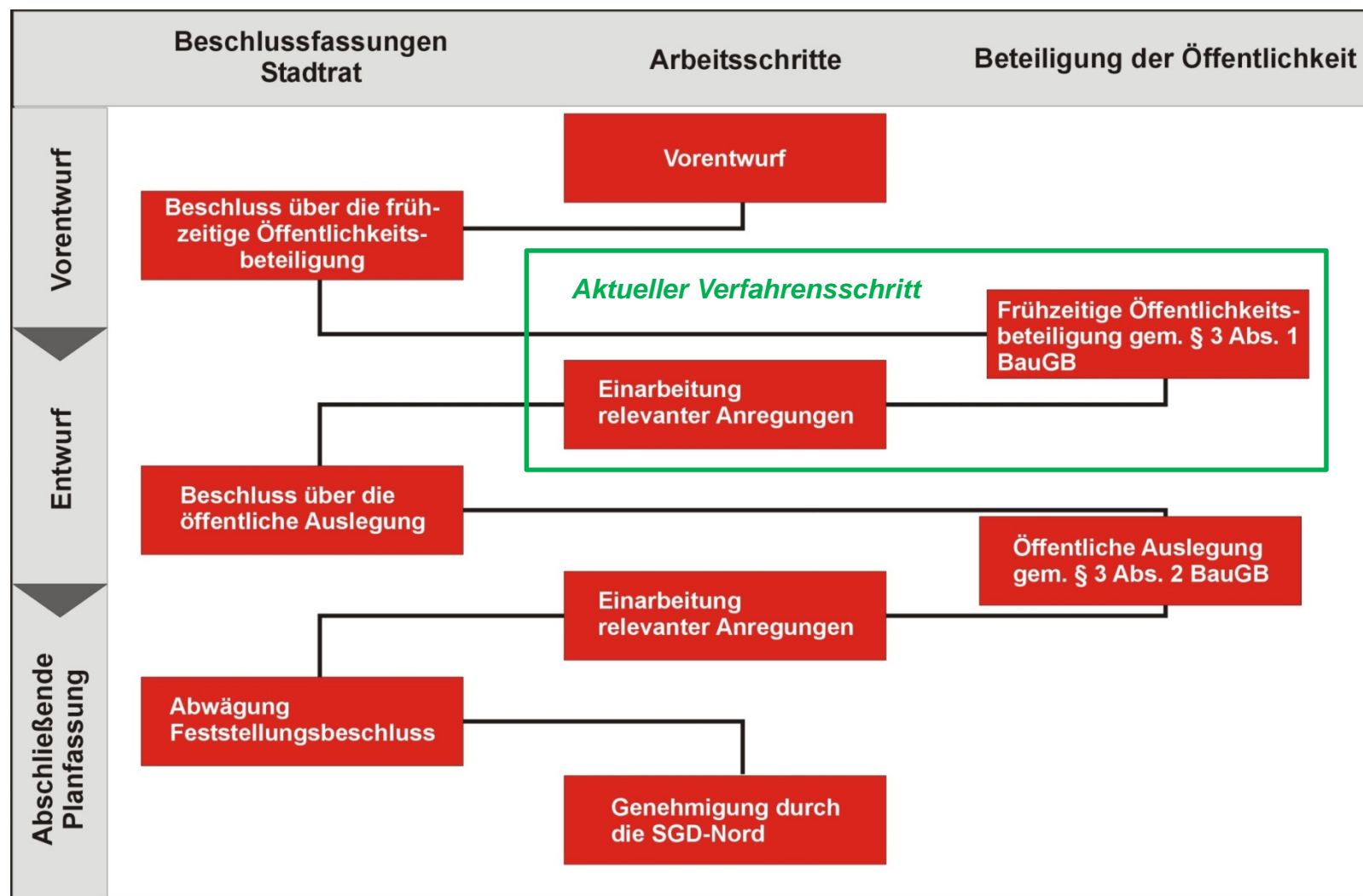


Rechtscharakter

- Verbindlichkeit für Behörden
- Entwicklungsgebot für Bebauungspläne (§ 8 Abs. 2 BauGB)
- Keine unmittelbare Rechtswirkung für Bürger
 - Kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung durch die Darstellung einer Baufläche
 - Keine Entschädigungsansprüche



Verfahren



Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

- Frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung
- Basis für eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zumeist ein erster Vorentwurf
- Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung
- Form der Beteiligung ist den Kommunen überlassen (zumeist Bürgerinformationsveranstaltungen und/oder öffentliche Auslegung)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans

- **Öffentliche Auslegung mit Gelegenheit zur Stellungnahme** vom 02.01.2014 bis 14.02.2014 im BauBürgerBüro und im Internet
- **Bürgerinformationsveranstaltung** am 15.01.2014 im Tagungszentrum der IHK
- **Berichterstattung** in unterschiedlichen Medien insb. der Rathaus Zeitung

The screenshot shows the website 'trier.de' with a navigation menu at the top. The main content area is titled 'Vorentwurf des Flächennutzungsplans Trier 2025'. It features a list of documents for download, including 'Vorentwurf Begründung - Teil 1 (Inhaltsverzeichnis) - ca. 260 kB' through 'Vorentwurf Begründung - Teil 9 (Kapitel 8) - ca. 40 kB', and 'Vorentwurf Plandokument - ca. 9,9 MB'. There is also a section for 'Behördenbeteiligung' and 'Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung'. The page includes social media sharing options (Facebook, Twitter, etc.) and a footer with '© 2014 Stadt Trier' and 'Impressum | Sitemap'.

Informationsveranstaltung am 15.01.2014

Vorstellung des Vorentwurfes

- **Planerische Vorgaben** aus übergeordneten Planungen (Landes- und Regionalplanung) und kommunalen Planungsinstrumenten (z. B. Mobilitätskonzept, Landschaftsplan)
- **Analysen und Prognosen** als Grundlage für die Flächennutzungsplanung
- **Ziele und Leitbilder** für die räumliche Entwicklung der Gesamtstadt
- **Erläuterung der wesentlichen Planinhalte** für die Schwerpunktthemen Wohnen, Gewerbe, Nahversorgung, Verkehr, Freizeit, Erholung und Sport, Erneuerbare Energien sowie Integration des Landschaftsplans

Diskussion



Fotos: Presseamt

2 Grundsätzliche Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan

„Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft (Stichwort demografischer Wandel). Die Bevölkerungsprognose ist zu optimistisch.“

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Dokumentation in Kap.2.3 und Kap. 5.1 der Begründung sowie im Fachbeitrag Neue Siedlungsflächen

Demografischer Wandel

- Deutschlandweit Bevölkerungsschrumpfung, allerdings sehr unterschiedliche Entwicklung in den Teilräumen
- Stadt Trier als sog. Schwarmstadt mit Zuwanderungen aus anderen Teilräumen bei gleichzeitigen Suburbanisierungsprozessen im Umland

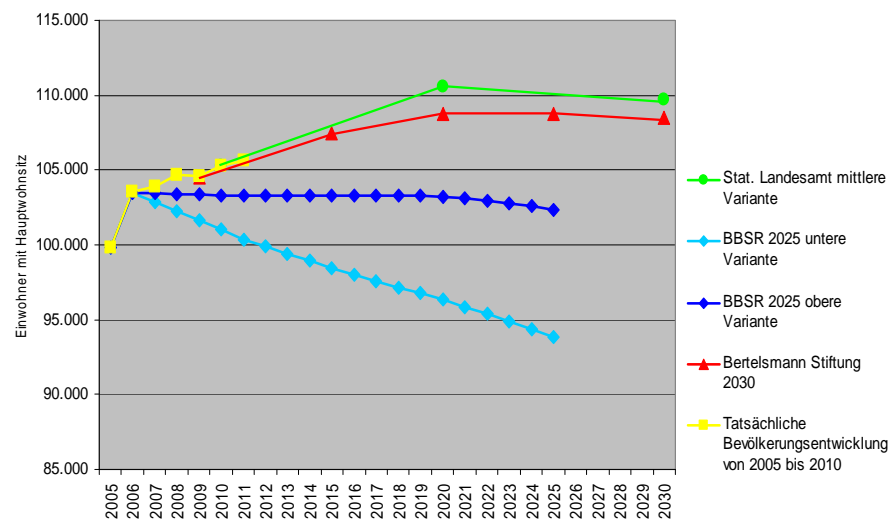
Bevölkerungsprognose

- Statistisches Landesamt: Prognose der künftigen Einwohnerzahl durch drei Modellvarianten zwecks Aufspannung eines Entwicklungskorridors (untere, mittlere und obere Variante)
- Bevölkerungsprognose richtet sich nach der mittleren Variante
- Verwendung diese Bevölkerungsprognose durch die Raumordnung vorgegeben

Baulandbedarf

- Baulandbedarf resultiert nicht nur aus Bevölkerungszuwächsen, sondern auch aus der Nachfrage der Trierer Bevölkerung (Zunahme der Haushalte, Wachsende Pro-Kopf-Wohnfläche, Präferenzverschiebungen) sowie Abgängen aus dem Bestand

Bevölkerungsprognose 2025 bzw. 2030



„Die vorhandenen Baulandreserven reichen für die Bedarfsdeckung aus.“

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

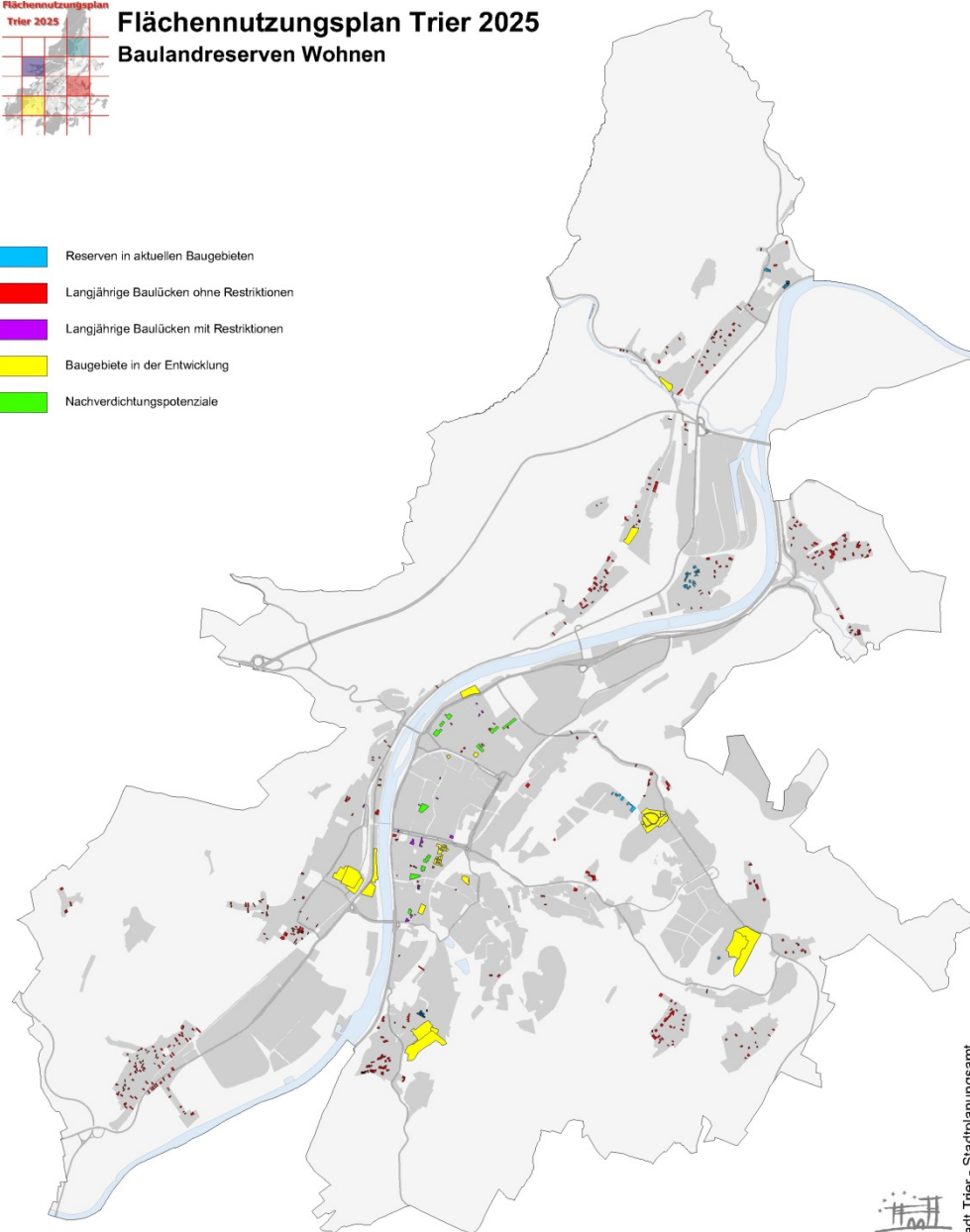
Dokumentation in Kap. 5.1 und 5.2 der Begründung sowie im Fachbeitrag Neue Siedlungsflächen

- Vorrang der Innenentwicklung in den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans verankert (Kap. 4 der Begründung)
- Seit 2013: Gesetzliche Verpflichtung zur Ermittlung der verfügbaren Baulandreserven (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Die verfügbaren Baulandreserven wurden anhand des städtischen Baulandinformationssystems ermittelt und die Verfügbarkeit der Flächen bewertet



Flächennutzungsplan Trier 2025 Baulandreserven Wohnen

- Reserven in aktuellen Baugebieten
- Langjährige Baulücken ohne Restriktionen
- Langjährige Baulücken mit Restriktionen
- Baugebiete in der Entwicklung
- Nachverdichtungspotenziale



Ermittlung des Neuausweisungsbedarfs

Neuausweisungsbedarf =	Baulandbedarf	- Verfügbare Baulandreserven
	<i>Auswertung von Prognosen zur Bevölkerungs-, Haushalts-entwicklung und zum Wohnungsmarkt</i>	<i>Ermittlung der Reserven in Form von Baulücken, Nachverdichtungs- potenziale, aktuell in Entwicklung befindliche Baugebiete</i>
	<i>Prüfung auf Plausibilität unter Berücksichtigung qualitativer Überlegungen</i>	

- **Die verfügbaren Baulandreserven** in Form von bestehenden Baulücken, in der Entwicklung befindlichen Wohngebieten, Nachverdichtungspotenzialen und sonstigen Potenzialen durch Ergänzung, Abriss und Umbau im Bestand **reichen nicht aus**
- **Die Ausweisung neuer Baulandflächen im Flächennutzungsplan ist zur Bedarfsdeckung erforderlich**

„Die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich widerspricht dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung.“

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Dokumentation in Kap. 5.1 und 5.2 der Begründung sowie im Fachbeitrag Neue Siedlungsflächen

- **Bodenschutzklausel** nach § 1a Baugesetzbuch: „Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen“
- Vorrang der Innenentwicklung in den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans verankert (Kap. 4 der Begründung)
- Der Vorrang der Innenentwicklung bzw. der schonende Umgang mit Grund und Boden meint, dass eine Außenentwicklung **auf ein notwendiges Maß beschränkt** werden soll.
- Das „notwendige Maß“ wurde durch die Prognose des Baulandbedarfes auf Grundlage der vorausgesagten Bevölkerungsentwicklung ermittelt (siehe Kap. 5.1 der Begründung)
- Dem planerischen Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung entsprechend (Leitgedanke der Flächennutzungsplanung) wurden die verfügbaren Baulandreserven im Innenbereich erfasst und vom ermittelten Gesamtbedarf abgezogen (siehe Folien 19 und 20)
- Verträgliche bauliche Verdichtung in Neubaugebieten
- **Grenzen der Innenentwicklung** (Reduzierung auf städtebaulich sinnvoll und verträgliches Maß, ökologisch und stadtklimatische Gründe, schwierige Eigentümerverhältnisse, fehlende Mitwirkungsbereitschaft, überzogene Wertvorstellungen)

**„Angesichts der mit der
Baulandentwicklung verbundenen
Probleme sollte auf
die Ausweisung neuer Bauflächen
verzichtet werden.“**

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Verzicht auf Baulandentwicklung mit den Zielen der Stadt Trier in Bezug auf den Erhalt und die Förderung der Wohnattraktivität

Folgen eines Verzichts auf Baulandentwicklung wären insbesondere:

- Bevölkerungszunahme führt zu einer weiteren Angebotsverknappung
- Zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt und **weiter steigende Wohnkosten** (Wohn- und Kaufobjekte, Bodenpreise)
- Benachteiligung insb. der einkommensschwächeren Nachfragegruppen, die aufgrund steigender Mieten in die schlechteren Lagen und Objektqualitäten gedrängt werden
- **Anhaltende Abwanderung ins Umland** insb. junger Familien, Verschärfung der demografischen bedingten Überalterung, Tragfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen
- Abwanderung führt zu **Einnahmeverlusten der Stadt Trier** aufgrund fehlender Schlüsselzuweisungen sowie fehlender Anteile an der Einkommenssteuer bei gleich bleibenden Kosten für die kommunale Infrastruktur, weitere Beschränkung der Handlungsspielräume der Stadt
- **Zunehmende Verkehrsbelastung aus dem Umland** in der Stadt Trier
- **Widerspruch zu verkehrspolitischen Zielsetzungen** im Hinblick auf Verkehrsvermeidung (lange Wege aus dem Umland zu den Infrastruktureinrichtungen, Arbeitsplatz etc., fehlende Alternativen im Umweltverbund)

3 Schwerpunktthemen des Flächennutzungsplans

Gegenstand der Informationsveranstaltungen am 17.11. und 19.11.2014

- Kurzdarstellung der **wesentlichen Siedlungsflächenplanungen** des Flächennutzungsplans für alle Ortsbezirke
- Kurzdarstellung der **wesentlichen Auswirkungen der Planung**
- Dabei Schwerpunktsetzung auf diejenigen Planungen
 - die aufgrund ihres Flächenumfangs größere Auswirkungen haben
 - die häufiger Gegenstand der Stellungnahmen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren
 - Planänderungen bzw. Maßnahmen zur Konfliktmilderung
- Vorschläge der Verwaltung, bisher keine Beschlussfassung durch den Stadtrat



Veranstaltung 17.11. Östliche Moselseite

Ruwer-Eitelsbach

Nord

Kürenz

Tarforst

Filsch

Irsch

Kernscheid

Olewig

Mitte-Gartenfeld

Süd

Heiligkreuz

Mariahof

Feyen-Weismark

Veranstaltung 19.11. Westliche Moselseite

Ehrang-Quint

Pfalzel

Biewer

West-Pallien

Euren

Zewen




Auszug der Legende zu Bauflächen und Freiflächen

BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE












-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Kerngebiet
-  Gewerbliche Baufläche
-  Sonderbaufläche

- ARENA Sport- und Veranstaltungshalle
- BILD Sonstige Bildungseinrichtung
- BBS Berufsbildende Schule
- DIENST Dienstleistungseinrichtung
- EZH 1 großfl. Einzelhandel-Nahversorgung
- EZH 2 sonstiger großfl. Einzelhandel m. nahversorgungs- u. zentrenrelevantem Kemsortimenten
- EZH 3 großfl. Fachmarkt m. nicht-zentrenrelevanten Kemsortimenten (10% der Gesamtverkaufsfläche -max. 800qm- zentrenrelevantes Randsortiment)

- HAFEN Hafen
- HS Hochschule
- JVA Justizvollzugsanstalt
- KLINIK Klinikgebiet
- MESSE Messegelände
- STADION Stadion
- UNI Universität
- WTD Wehrtechnische Dienststelle

-  Sonderbaufläche mit hohem Grünflächenanteil
- CAMP Campingplatz
- FREIZEIT Freizeit
- PVA Photovoltaikanlage
- SPORT Sportanlage

GRÜNFLÄCHEN

-  Grünfläche
-  Dauerkleingarten
-  Freizeitgarten
-  Friedhof
-  langfristig entfallender Friedhof
-  Kulturdenkmal
-  Größere zusammenhängende Bereiche privater Gärten, Feldgärten, Reste landwirtschaftlicher Flächen im Siedlungsrandbereich, innerörtliche Grünzüge, Straßenbegleitgrün und Gewässerauen
-  Freibad
-  Parkanlage
-  Sportplatz
-  Spielplatz

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

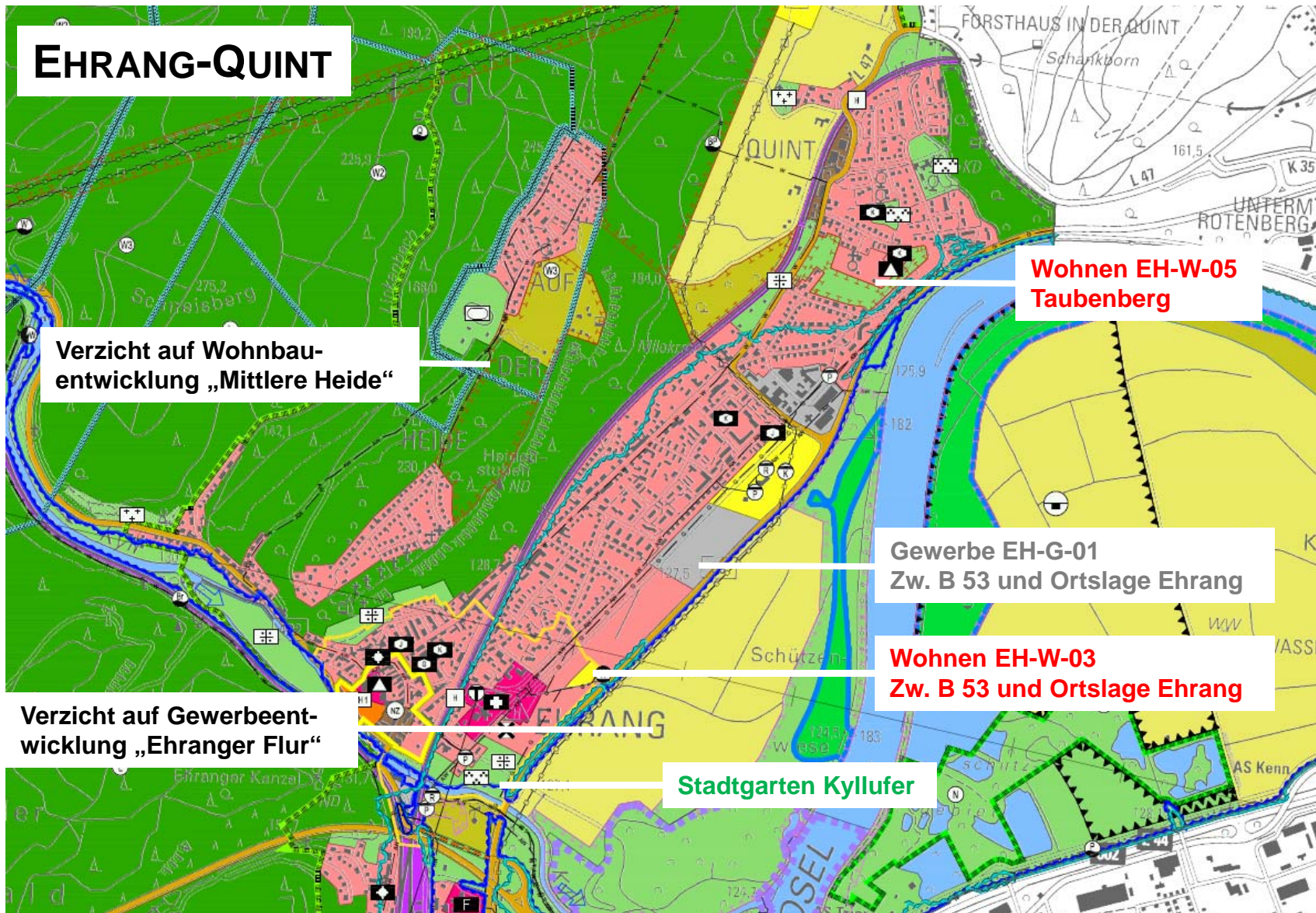
-  Landwirtschaft
-  Ökologische Landwirtschaft
-  Weinbau
-  Wald

Hinweise zur Planzeichnung

- Darstellung der Hauptnutzung
(Beispiel Wohnbauflächen: Hauptnutzung Wohnen, zulässig sind auch Nutzungen, die dem Wohnen zuzuordnen sind wie soziale Infrastruktureinrichtungen, der Versorgung eines Gebietes dienenden Läden)
- Darstellung einer beabsichtigten Nutzung, keine Unterscheidung zwischen Bestand und Planung
- Nicht parzellenscharfe Darstellung
- Darstellung von Flächen mit einer Mindestflächengröße von 5.000 m²
- Maßstab der Originalzeichnung 1:15.000
- Grundkarte TK 25 (Topographische Karte im Maßstab 1:25.000)

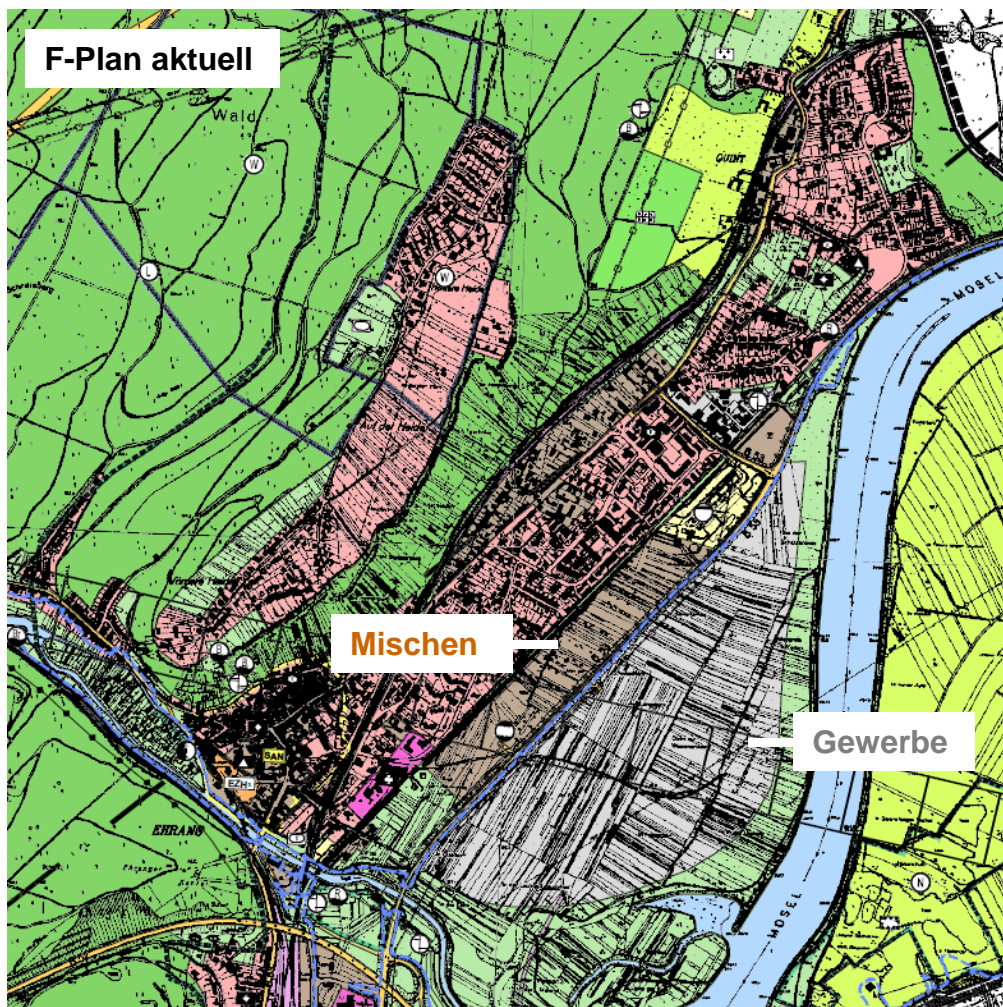
Hinweise zur Ermittlung und Bewertung von Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen
- Dem Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen
- Dokumentation im Umweltbericht
 - Bestandsaufnahme
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Gegenüberstellung Prognose Nullfall und Prognose Mitfall) ⇒ als Planung gilt, was nicht bereits realisiert wurde und wo keine rechtsverbindliche Planung besteht
 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- Schutzgüter: Mensch, Erholung/Landschaft, Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter



EHRANG-QUINT

Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan



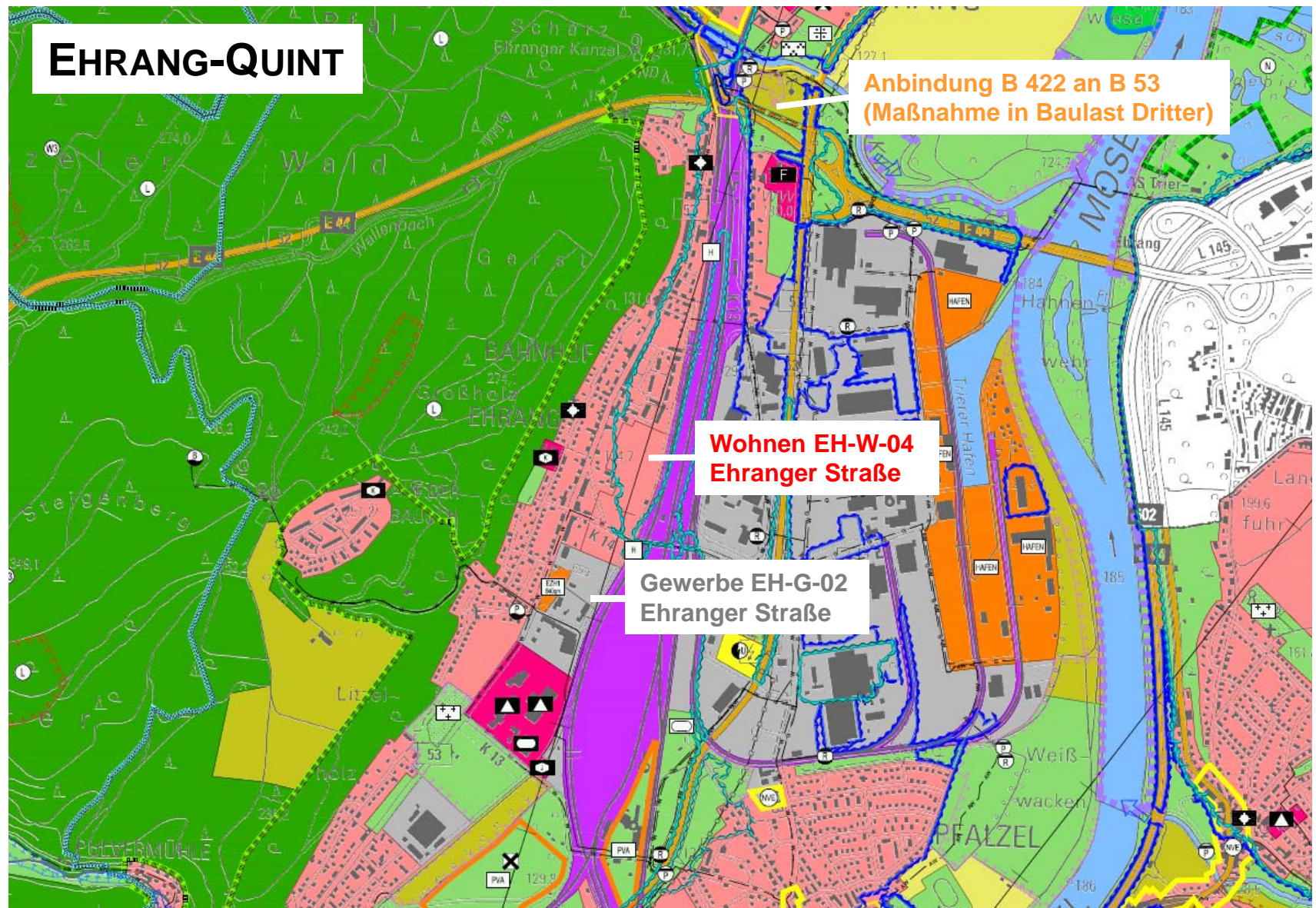
- Darstellung von gemischten Bauflächen zwischen B 53 und Ortslage
- Darstellung von Gewerbeflächen in der Ehranger Flur (Verzicht wegen Hochwasserschutz)
- Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich Mittlere Heide (Verzicht wegen nicht optimaler Eignung)

EHRANG-QUINT

Anbindung B 422 an B 53
(Maßnahme in Baulast Dritter)

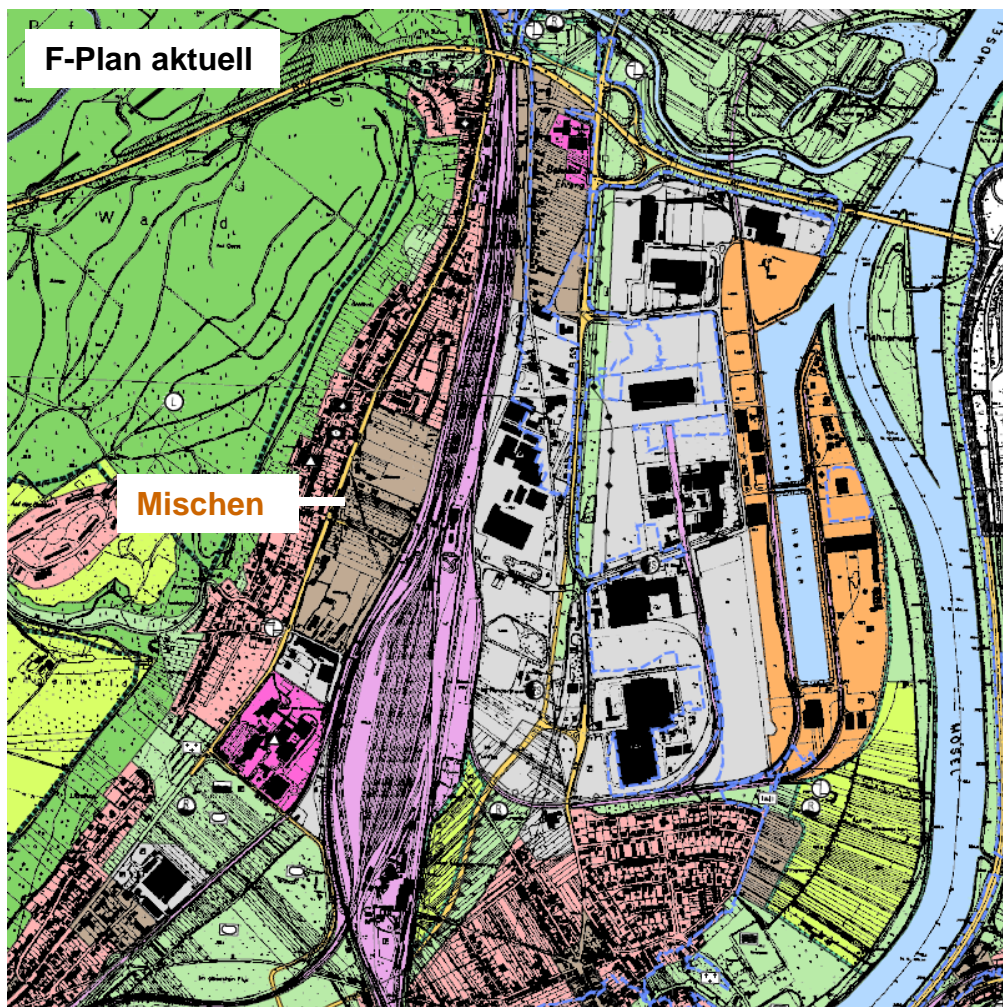
Wohnen EH-W-04
Ehranger Straße

Gewerbe EH-G-02
Ehranger Straße



EHRANG-QUINT

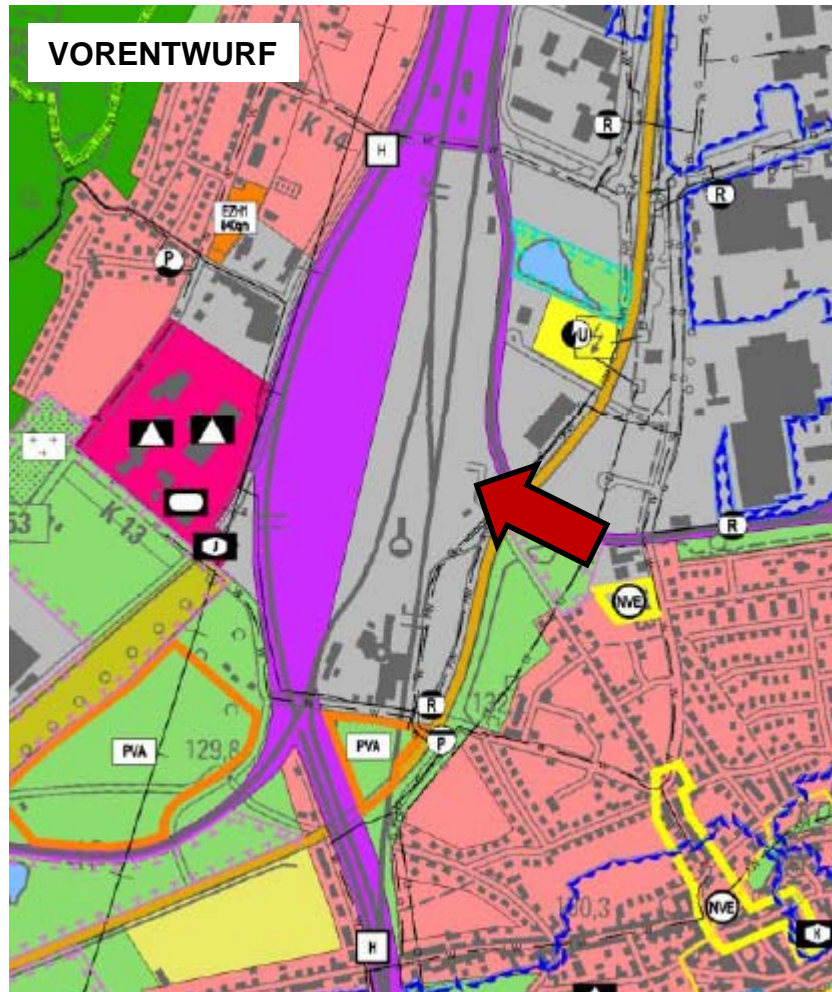
Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan



- Darstellung von gemischten Bauflächen in der Ehranger Straße

PFALZEL

Verschiebebahnhof Ehrang/Pfalzel



Kritik und Anregungen

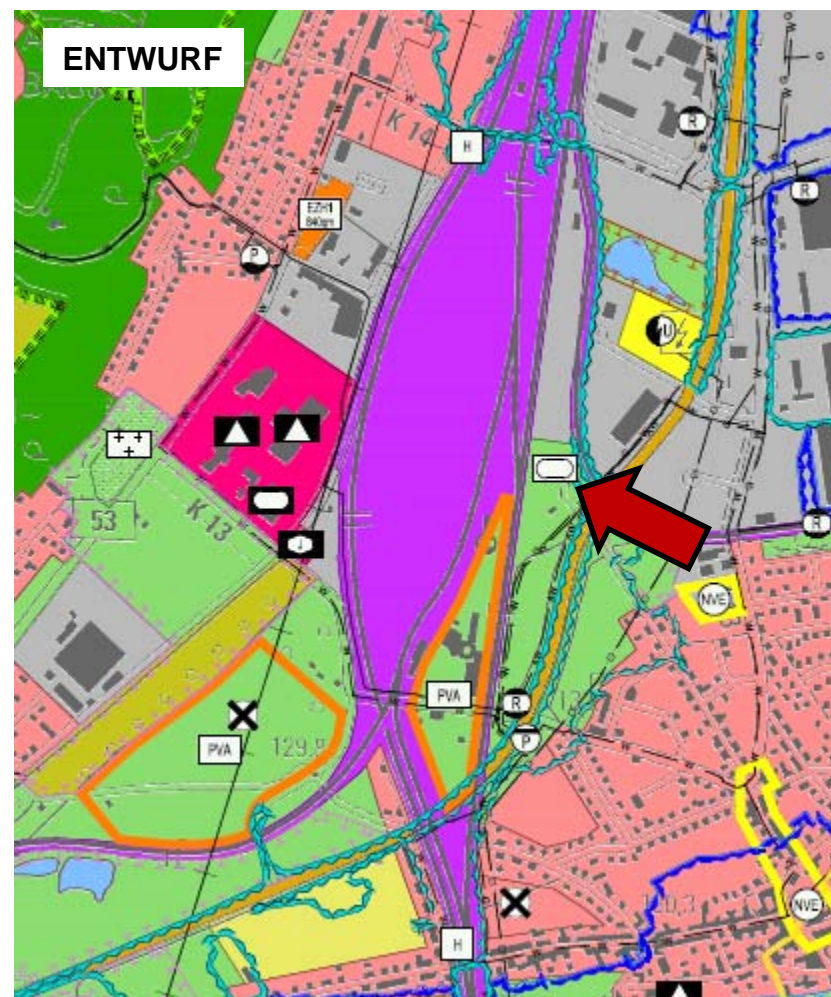
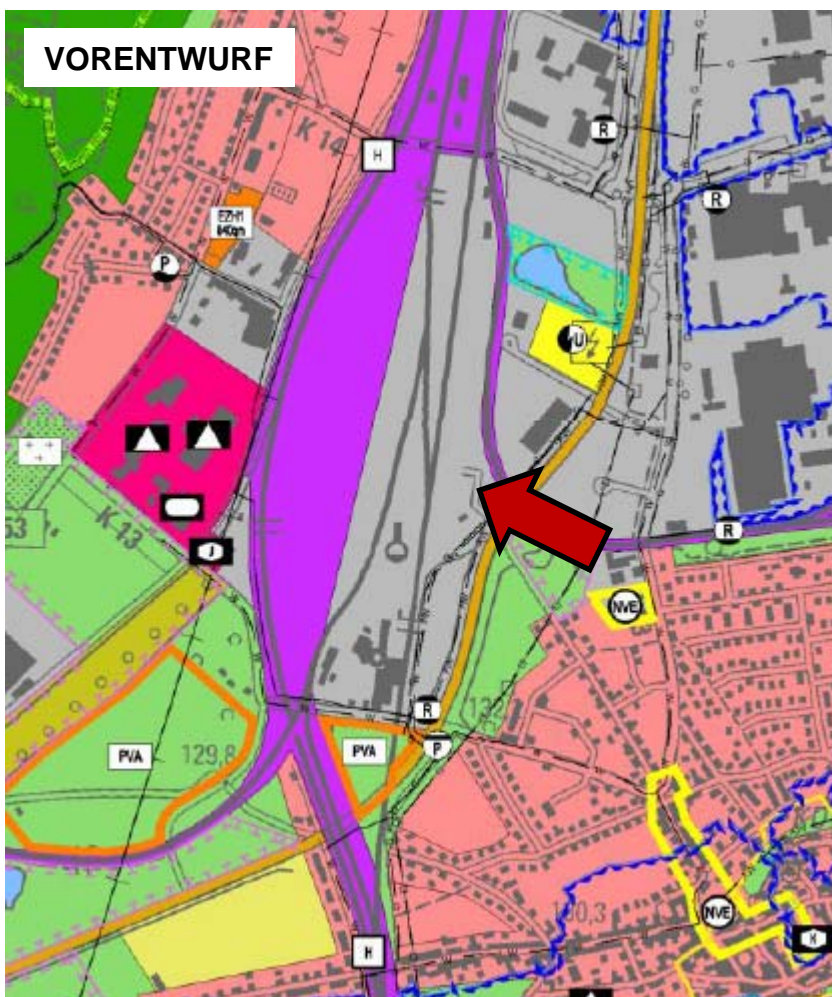
- Keine Aussicht auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken seitens der Deutschen Bahn
- Bedenken des Bürgervereins Pfalzel bzgl. der Umweltbelastung

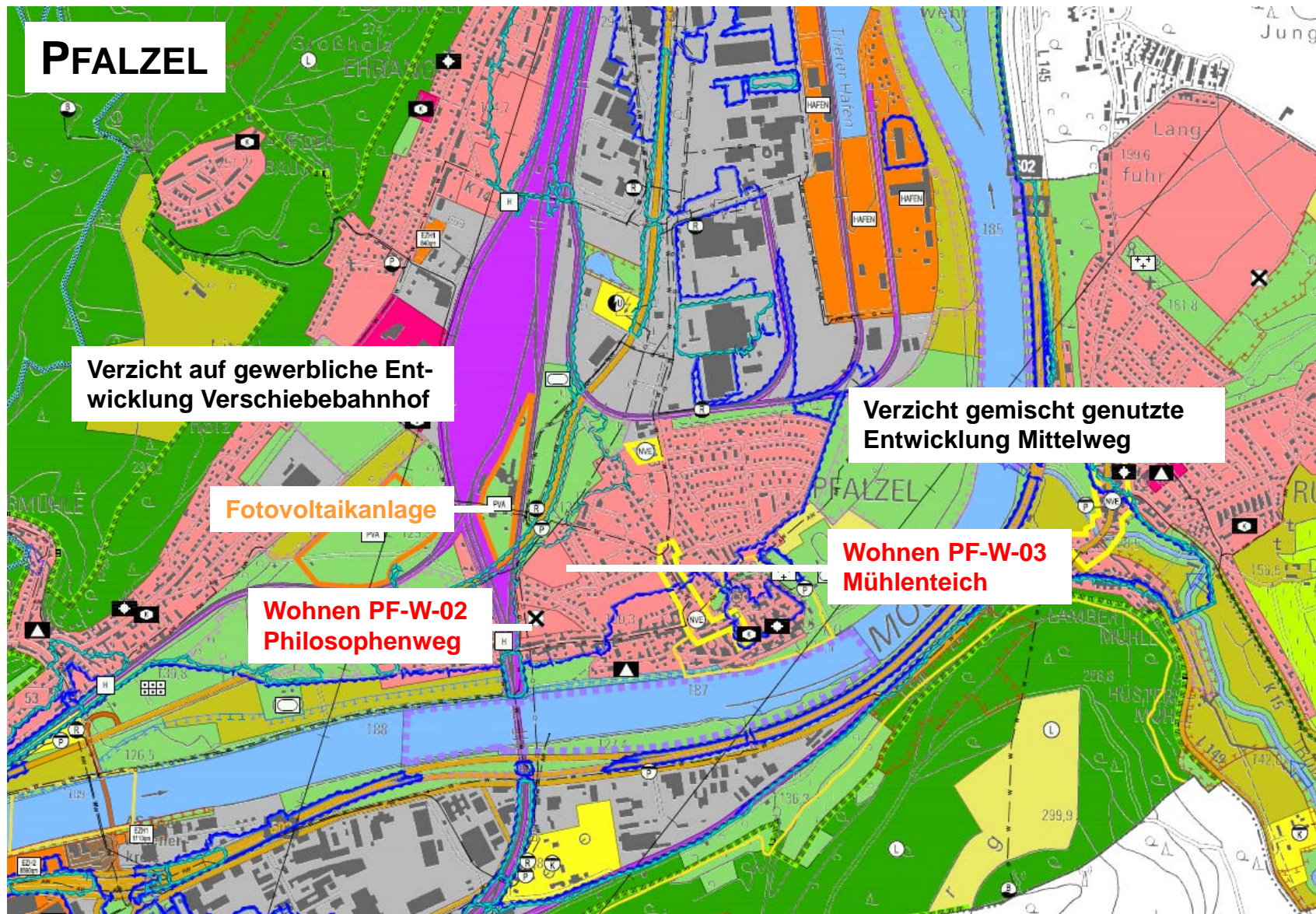
Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

- Ohne Freistellung von Bahnbetriebszwecken verbleiben die Flächen außerhalb der Planungshoheit der Stadt Trier
- Verzicht auf die Darstellung von Gewerbeflächen zugunsten der Darstellung Bahnflächen
- Abstimmungsgespräche mit der DB im Hinblick auf die mögliche Entwidmung von Teilflächen

PFALZEL

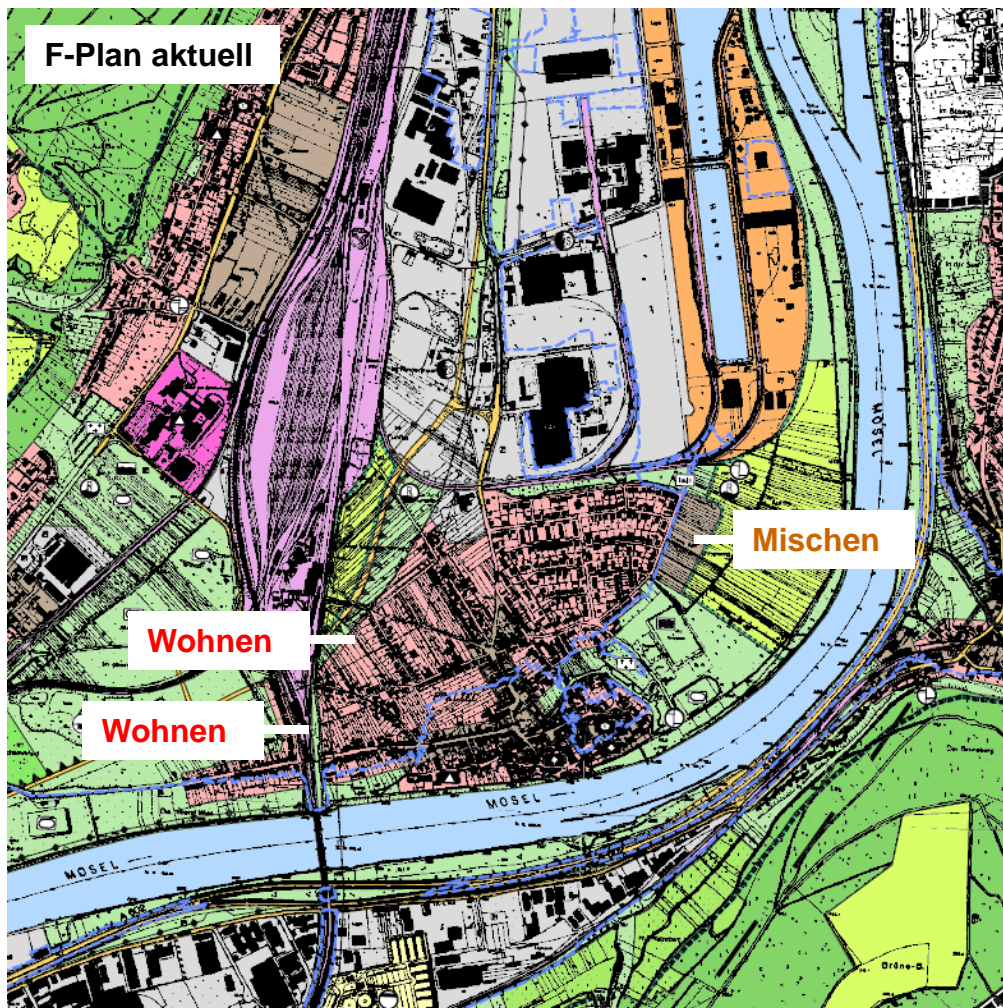
Verschiebebahnhof Ehrang/Pfalzel (PF-G-01)



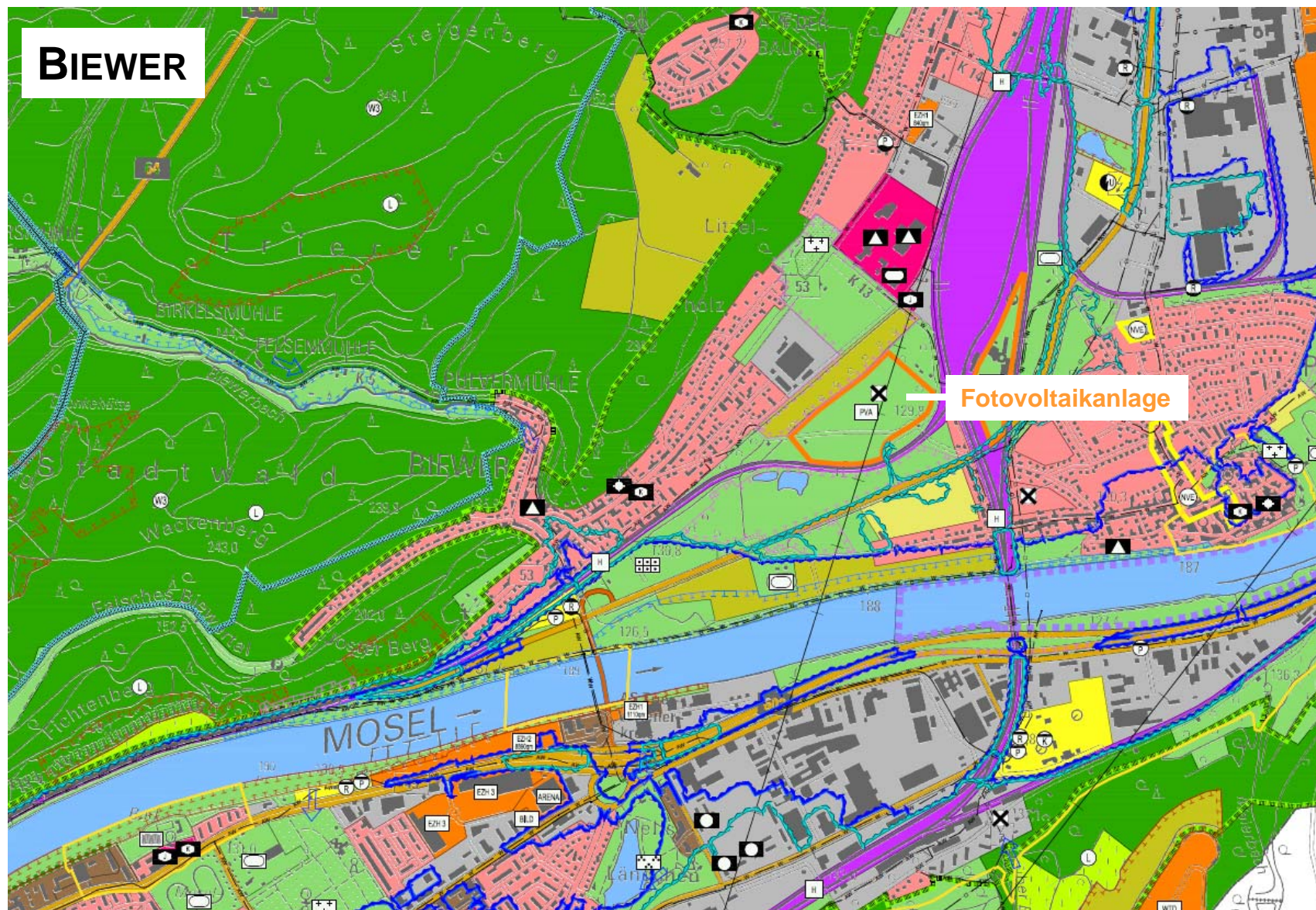


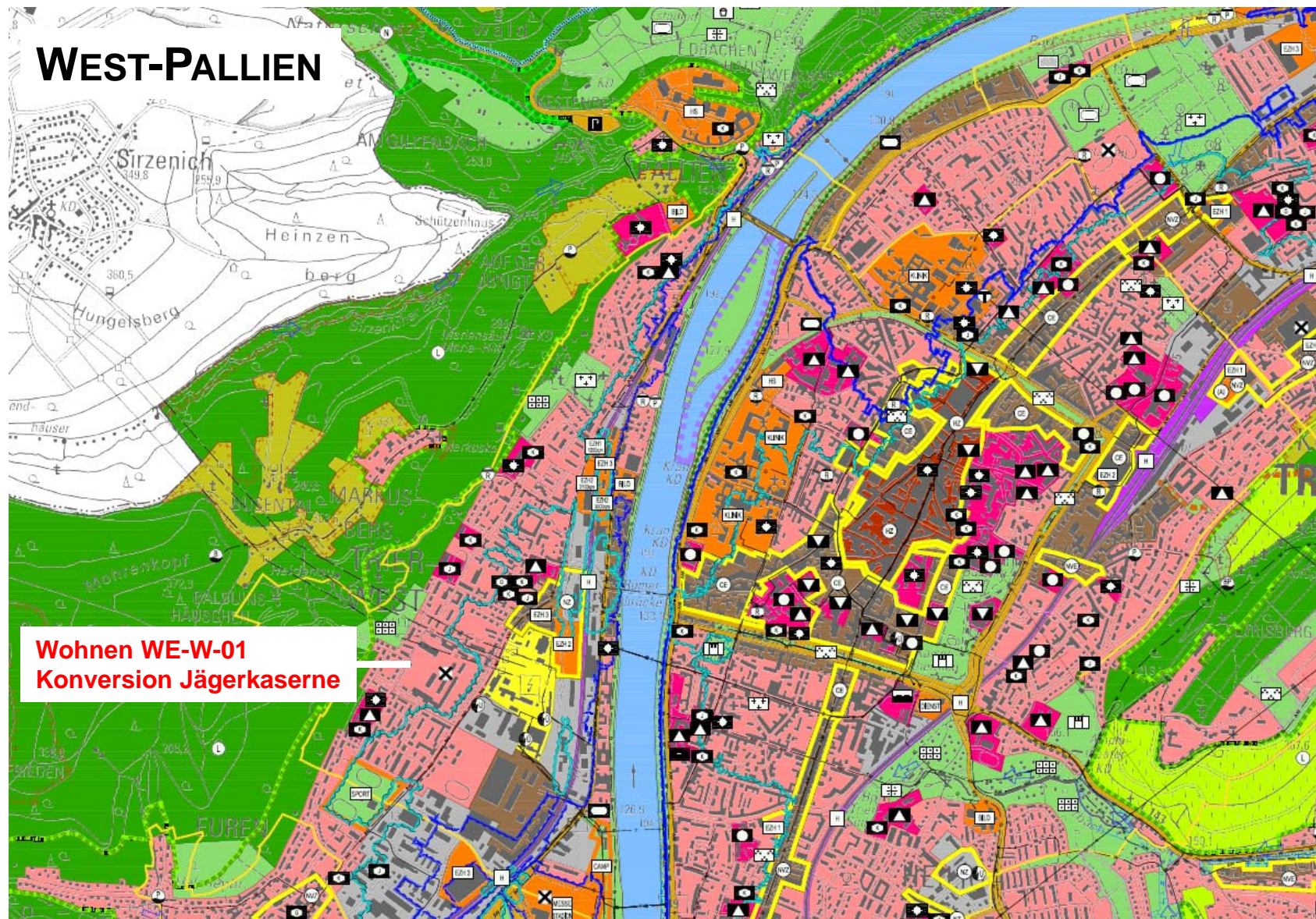
PFALZEL

Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan



- Darstellung Wohnbauflächen im Bereich Philosophenweg und Mühlenteich
- Darstellung gemischte Bauflächen im Bereich Mittelweg (Verzicht wegen Hochwasserschutz)





WEST-PALLIEN

WE-G-01 „Kockelsberg“

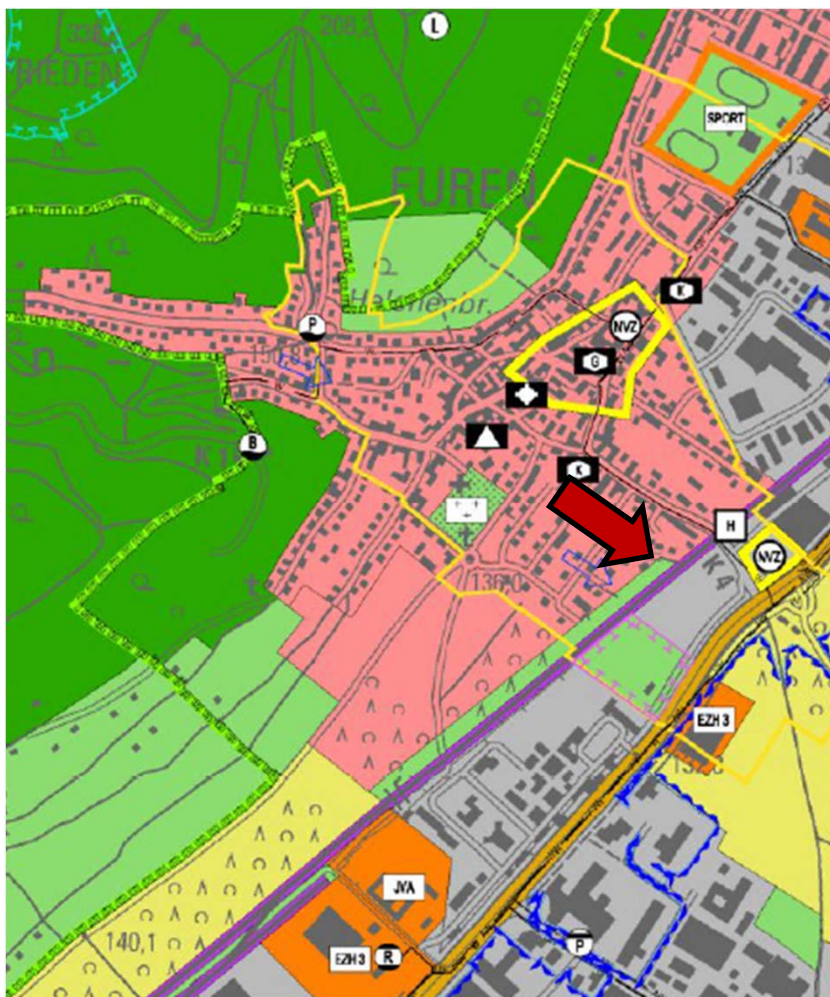


Klärungsbedarf

- Laufende Abstimmung mit der SGD Nord im Hinblick auf die Schutzverordnung zum Wasserschutzgebiet

EUREN

Ecke Eisenbahnstraße/Luxemburger Straße (EU-G-02)

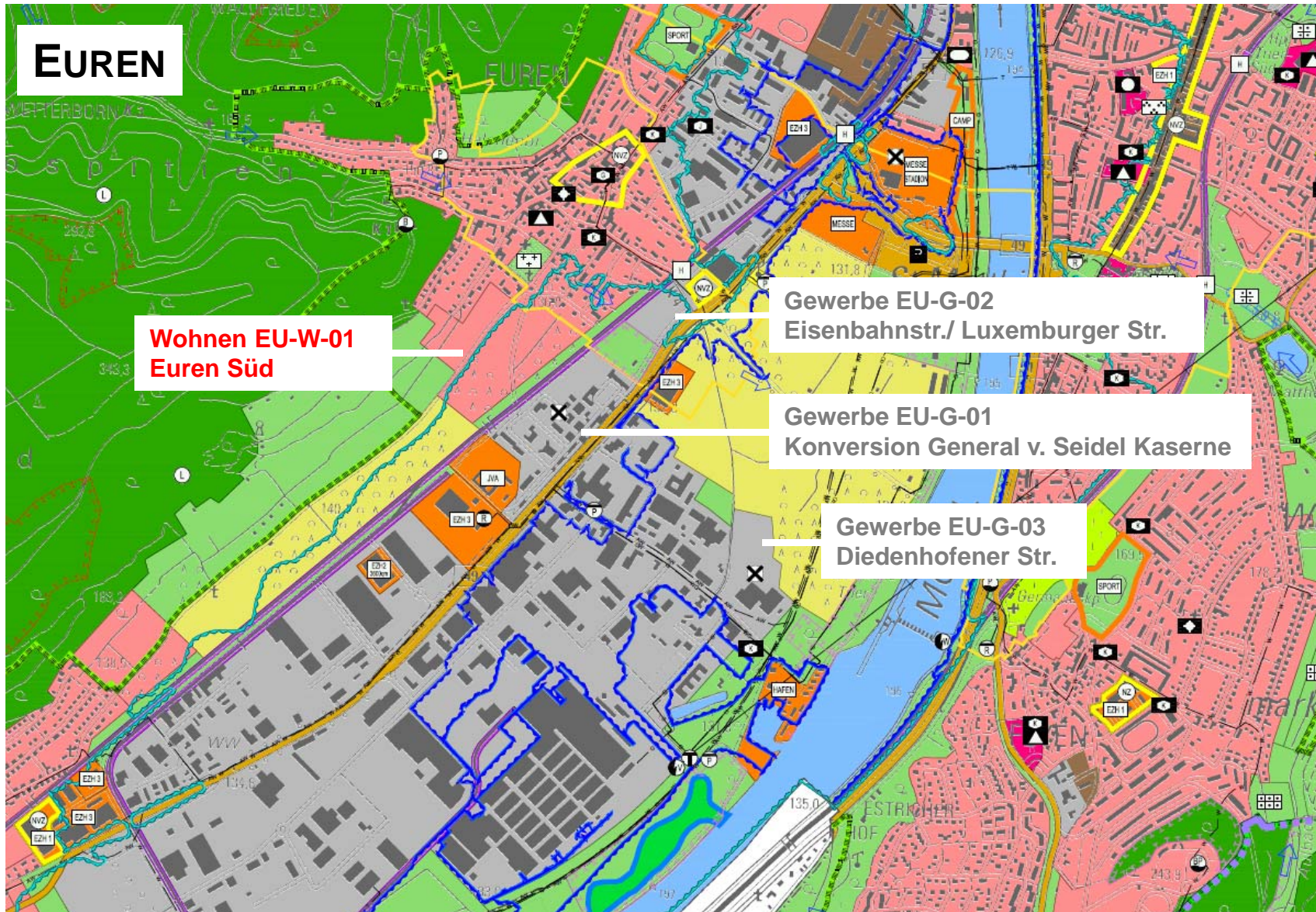


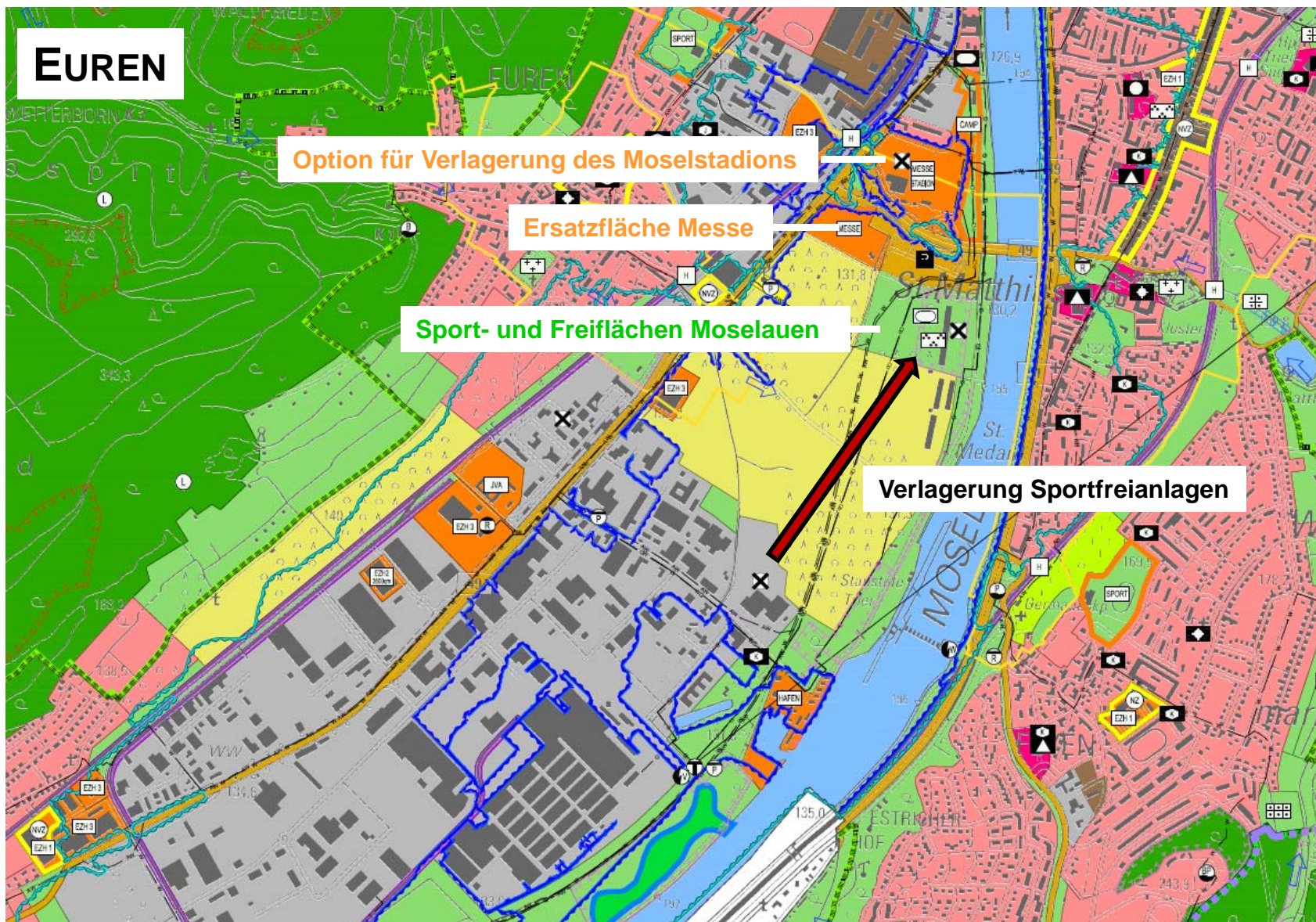
Kritik und Anregungen

- Überplanung einer bestehenden Ausgleichsfläche durch Gewerbe
- Wichtige Funktion der Ausgleichfläche
- Negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch gewerbliche Nutzung

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

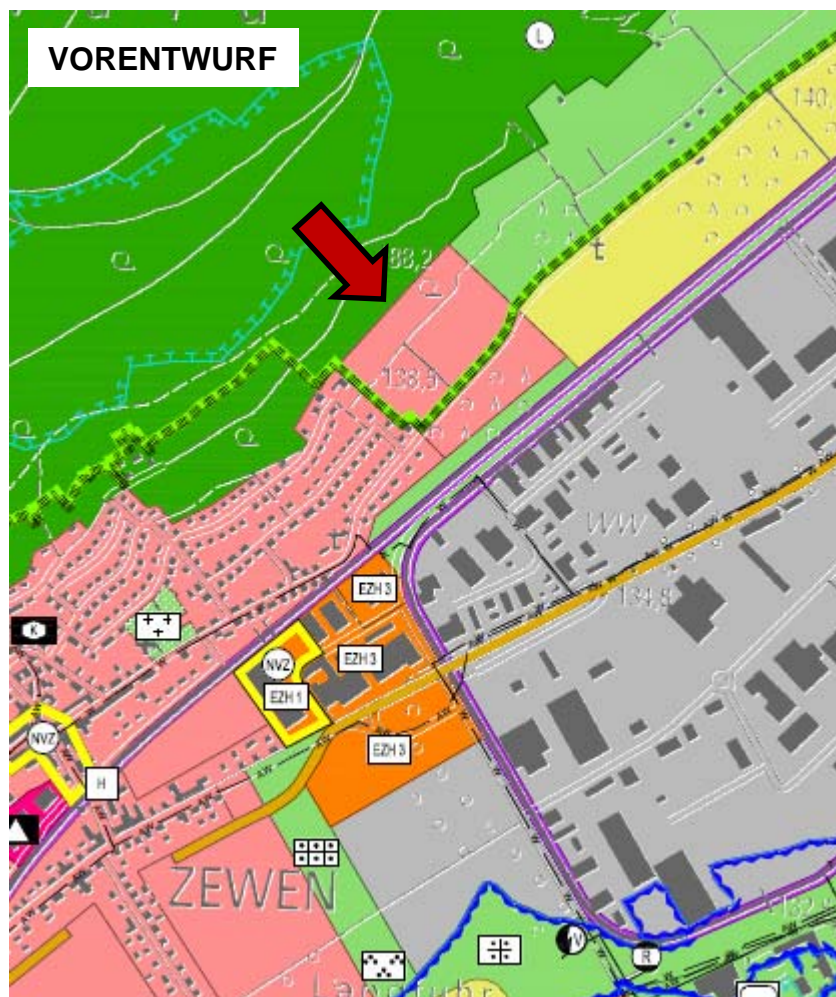
- Verlagerung der Ausgleichsfläche und weiterhin Darstellung einer gewerblichen Baufläche aufgrund des erheblichen Defizits an gewerblichen Entwicklungspotenzialen in Trier





ZEWEN

Zewen Nordost (ZE-W-04)



Kritik und Anregungen

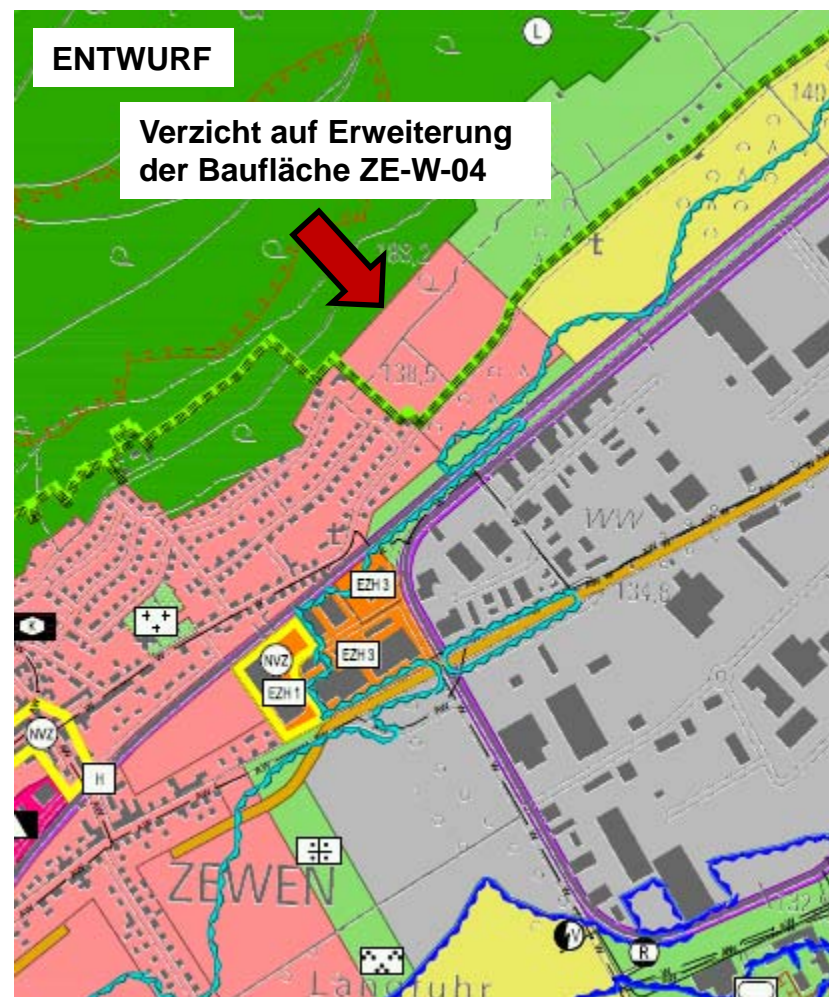
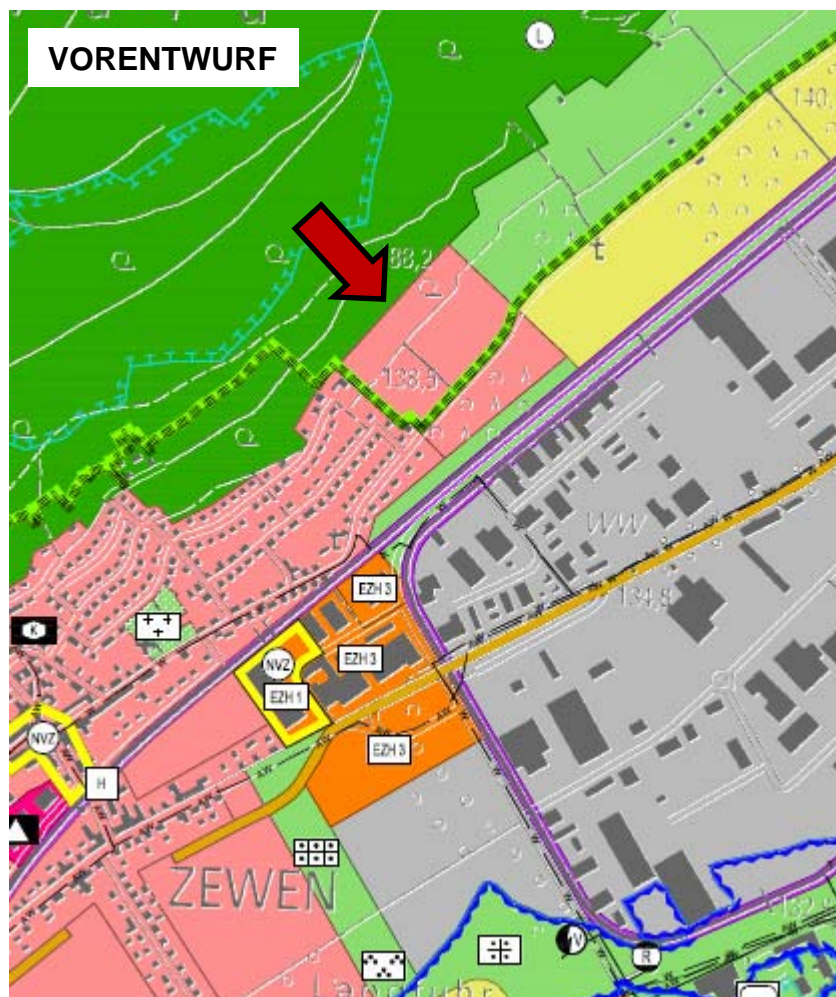
- Erweiterung der Fläche in Richtung Euren
- Erschließung über eine Bahnüberführung oder -unterführung an die Gottbillstraße

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

- Bahnüber- bzw. Bahnunterführung angesichts der angespannten Haushaltslage nicht finanzierbar (Baukosten überschlägig 10 Mio. Euro plus Unterhaltungskosten) und technische Schwierigkeiten bei der Umsetzung (Raumbedarf für Tunnel- bzw. Brückenköpfe)
- Vergrößerung der Fläche führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen im Ortsteil und zu Problemen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotens B 49/Kantstraße
- Hohe ökologische Sensibilität der Fläche und Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Heranrückende Wohnbebauung an Gewerbe: Einschränkungen des Störgerades der bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Gottbillstraße

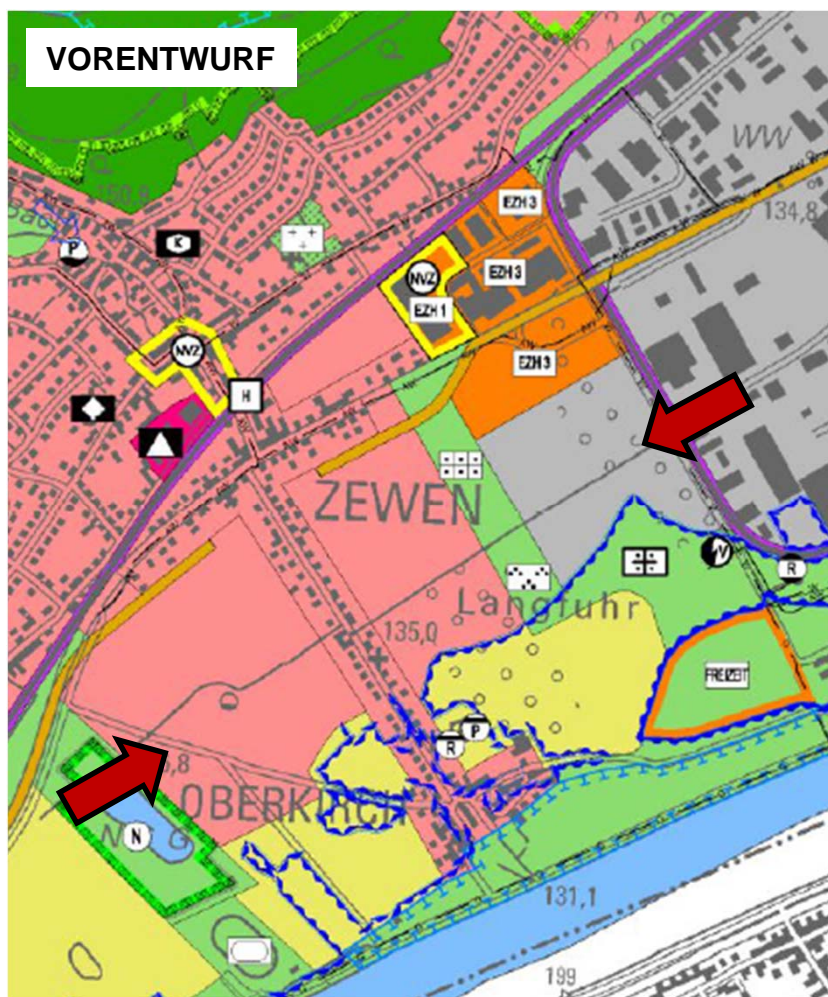
ZEWEN

Zewen Nordost (ZE-W-04)



ZEWEN

Zewen Südwest, Zewen Südost und Westlich Monaiser Straße (ZE-W-01, ZE-W-02 und ZE-G-01)

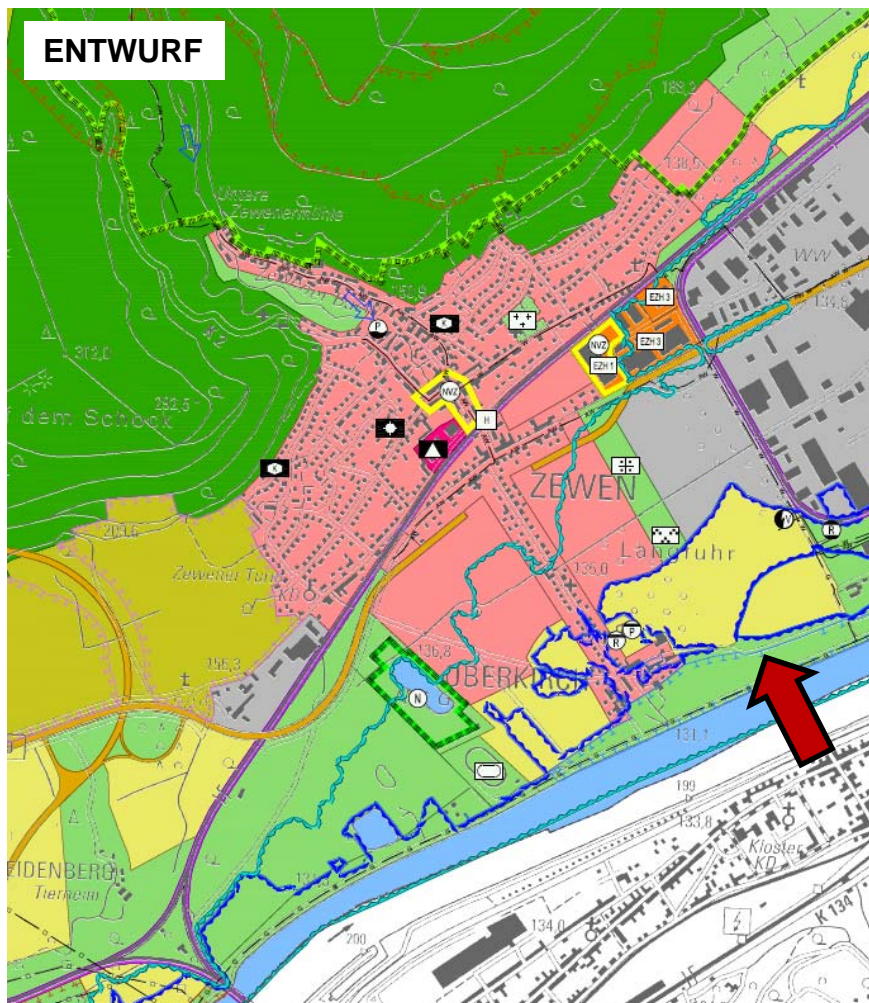


Kritik und Anregungen

- Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Existenzgefährdung)
- Verlust von Erholungsflächen
- Verlust an Wohnqualität durch die geplante Ortsumfahrung
- Beeinträchtigung eines Wasserschutzgebietes
- Gefahr durch Hochwasser
- Negative Auswirkungen auf das Stadtklima

ZEWEN

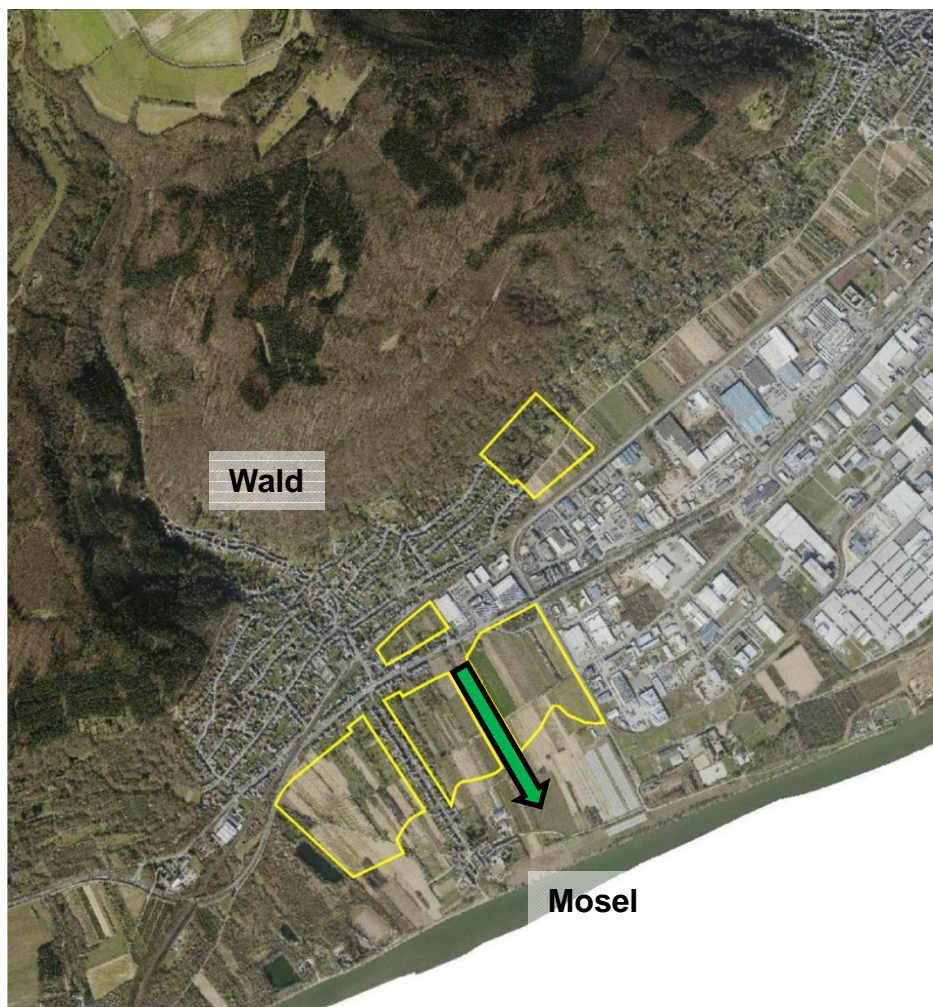
Auswirkungen auf die Landwirtschaft



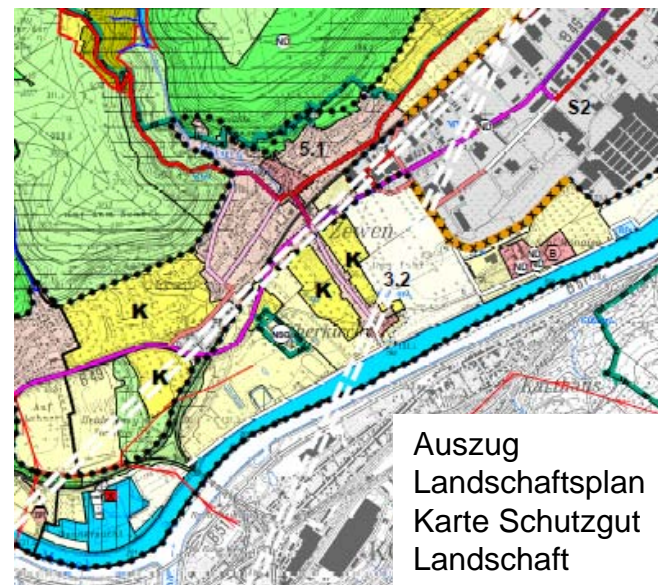
- Höhergewichtung der Wohnbelange (Hoher Baulandbedarf, Zuweisung der besonderen Funktion „Wohnen“ durch den Regionalen Raumordnungsplan)
- Ausdehnung der landwirtschaftlichen Flächen zulasten der Darstellung von Flächen für die Freizeit
- Prüfung der Möglichkeiten hinsichtlich der Ersatzlandbereitstellung

ZEWEN

Landschaftsbild und Erholung



- Laut ökologischer Risikoanalyse mäßig bis hoch (höhere Bedeutung im Süden und entlang Moselufer)
- Gute Erreichbarkeit von Naherholungsräumen weiterhin gegeben
- Landschaft und Erholungsqualität durch anspruchsvolle Freiflächengestaltung entwicklungsfähig (vgl. Tarforster Höhe Erweiterung)



Auszug
Landschaftsplan
Karte Schutzgut
Landschaft

ZEWEN

Ortsumfahrung Zewen

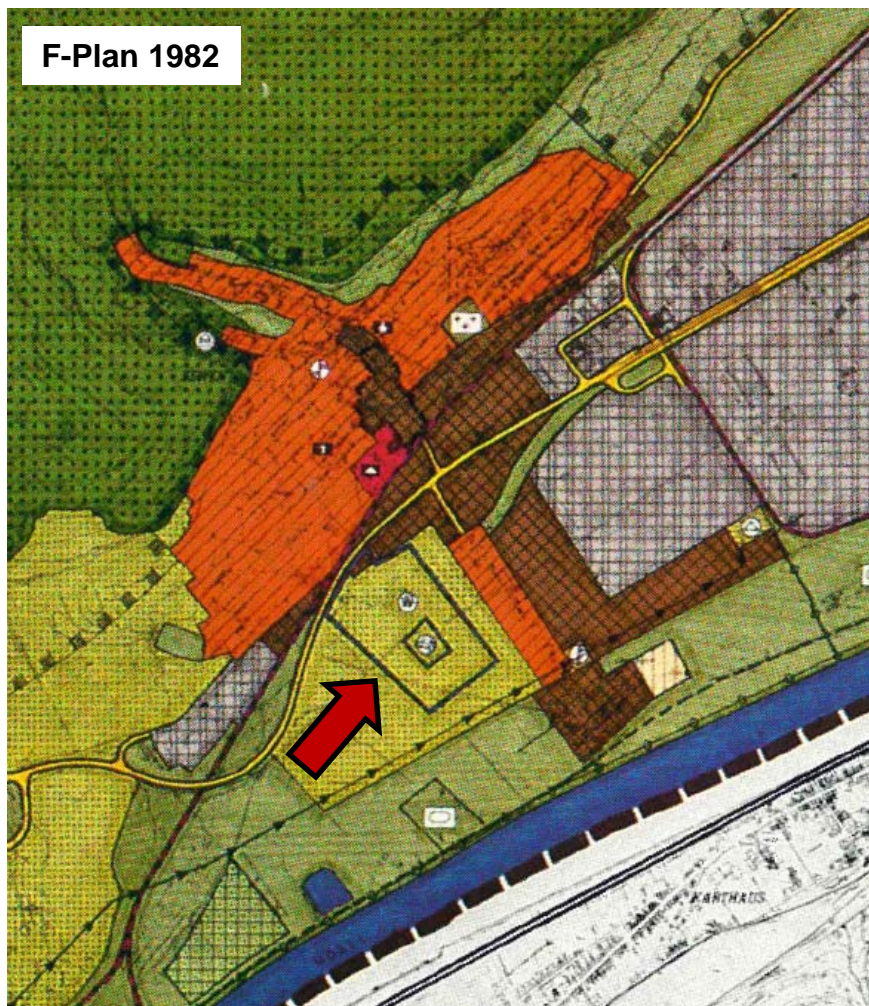
- Keine Maßnahme der Stadt Trier, sondern durch das Land für den Bundesverkehrswegeplan angemeldet
- Konkrete Ausführungsplanung nicht bei der Stadt Trier

Annahmen der Stadt Trier

- Trasse verläuft in Tunnellage (Unterquerung der Bebauung ‚Im Biest‘)
- Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei Neuplanungen (Schallschutzmaßnahmen)
- Reduzierung der Verkehrsmenge auf der Zewener Straße/Wasserbilliger Straße (nur noch Erschließungsfunktion für Zewen)
- Reduzierung der Lärmbelastung entlang der Zewener Straße/Wasserbilliger Straße

ZEWEN

Ehem. Wasserschutzgebiet Zewen

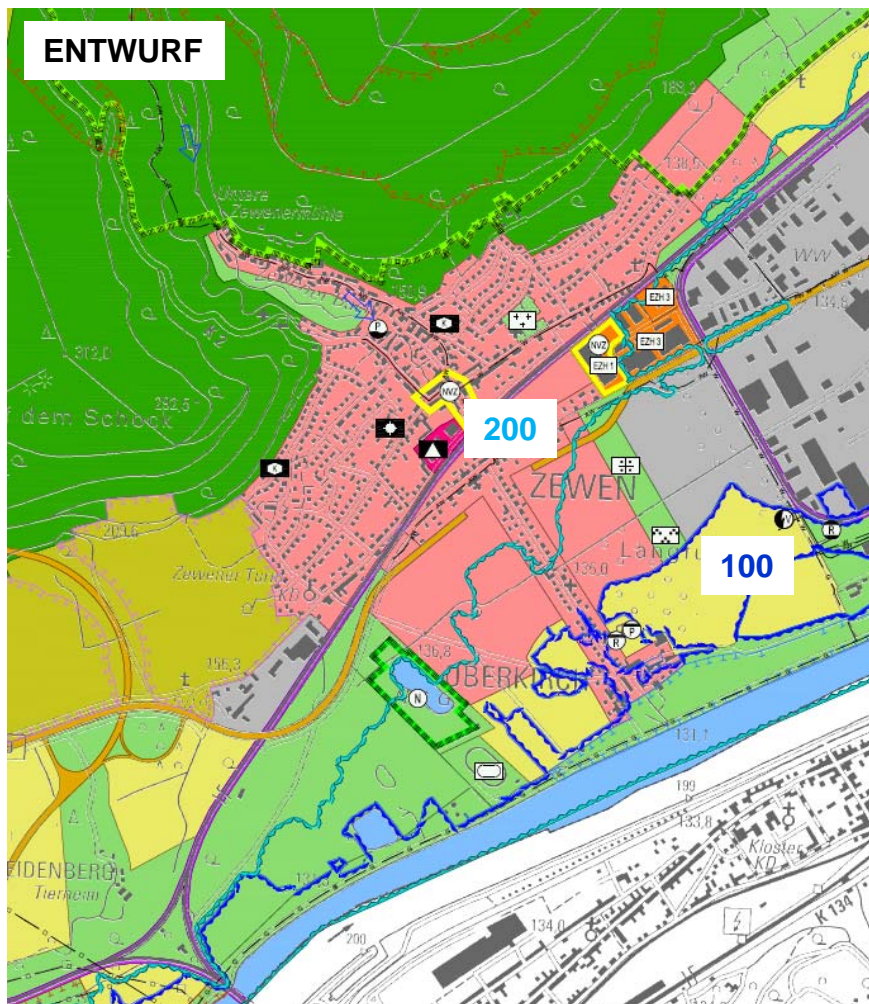


Angaben der SGD Nord

- Verordnung zum Wasserschutzgebiet seit 1993 außer Kraft
- Für die Trinkwassergewinnung nicht mehr erforderlich, da Anbindung an andere Quellen

ZEWEN

Hochwassergefahr

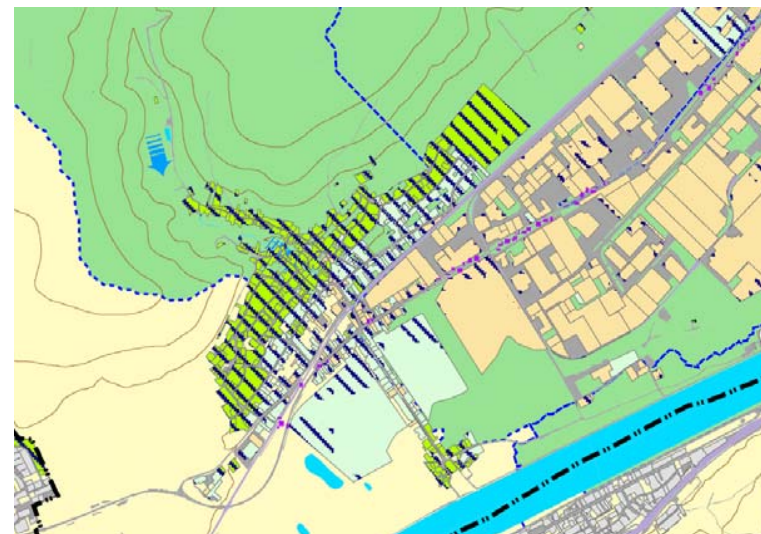


- Lage außerhalb des 100-jährlichen Überschwemmungsgebiet
- Teilweise innerhalb des Risikogebietes gemessen am 200-jährlichen Überschwemmungsereignis
- Berücksichtigung der Anforderungen an hochwasserangepasstes Bauen auf der Ebene der Bebauungsplanung

ZEWEN

Stadtklimatische Auswirkungen

- Auswirkungen der neuen Bauflächen auf die benachbarten Bestandsgebiete im Norden („Altort“) auf Grund ihrer Lage auf der den Kaltluftabflüssen abgewandten Seite (Lee-Seite) ohne Relevanz;
- Der „Altort“ Zewen gehört weiterhin zu den bioklimatisch besten Wohnstandorten in der Talstadt
- Bioklimatische Situation in den geplanten Wohnbaugebieten durchgängig im günstigen Bereich, im Falle der östlich gelegenen gewerblichen Baufläche im mäßig belasteten Bereich
- Während windschwacher sommerlicher Wetterlagen kann es im Bereich der B 49 lufthygienisch (Kfz-Verkehr) lokal zu erhöhten Immissionskonzentrationen kommen



Ausschnitt Bereich Zewen



Ausschnitt Bereich Talstadt/Altstadt

ZEWEN

Stadtklimatische Auswirkungen

Legende

Grün- und Freiflächen

Hohe stadtklimatische Bedeutung

Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen. **Hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.

Mittlere stadtklimatische Bedeutung

Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima. **Mittlere Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei nutzungsintensivierenden Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen möglichst gering halten.

Geringe stadtklimatische Bedeutung

Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete und/oder unbedeutender Kalt-/Frischlufthproduktion. **Geringe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.

Siedlungsräume

Wirkungsbereich der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung

Gute Durchlüftung; überwiegend **geringe bis keine** bioklimatische Belastung.

Klimatisch günstige Siedlungsräume

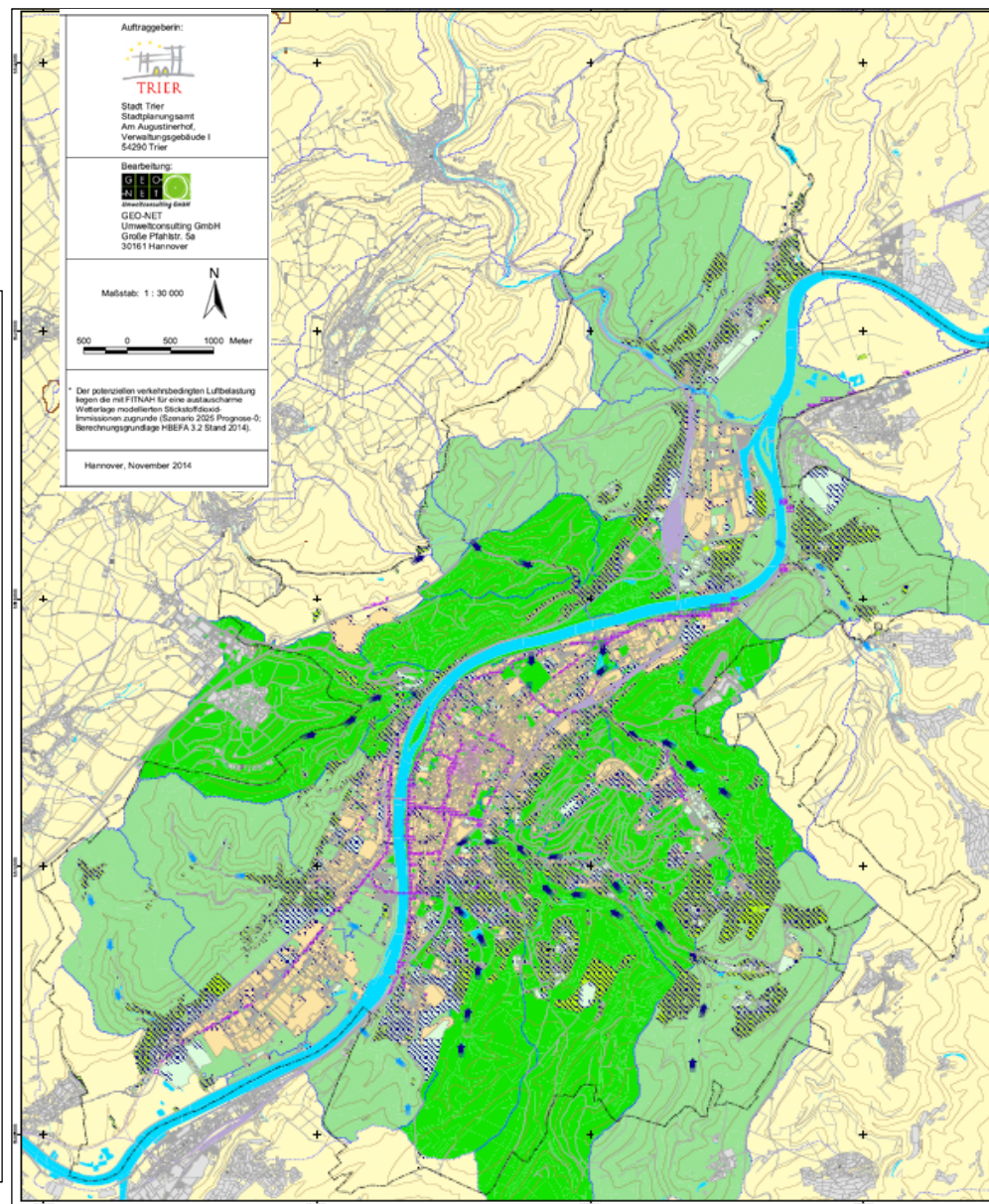
Klimatisch sehr günstige Siedlungsfläche; **hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren und weiterer Verdichtung.

Klimatisch günstige Siedlungsfläche; **hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren und weiterer Verdichtung.

Belastungsbereiche

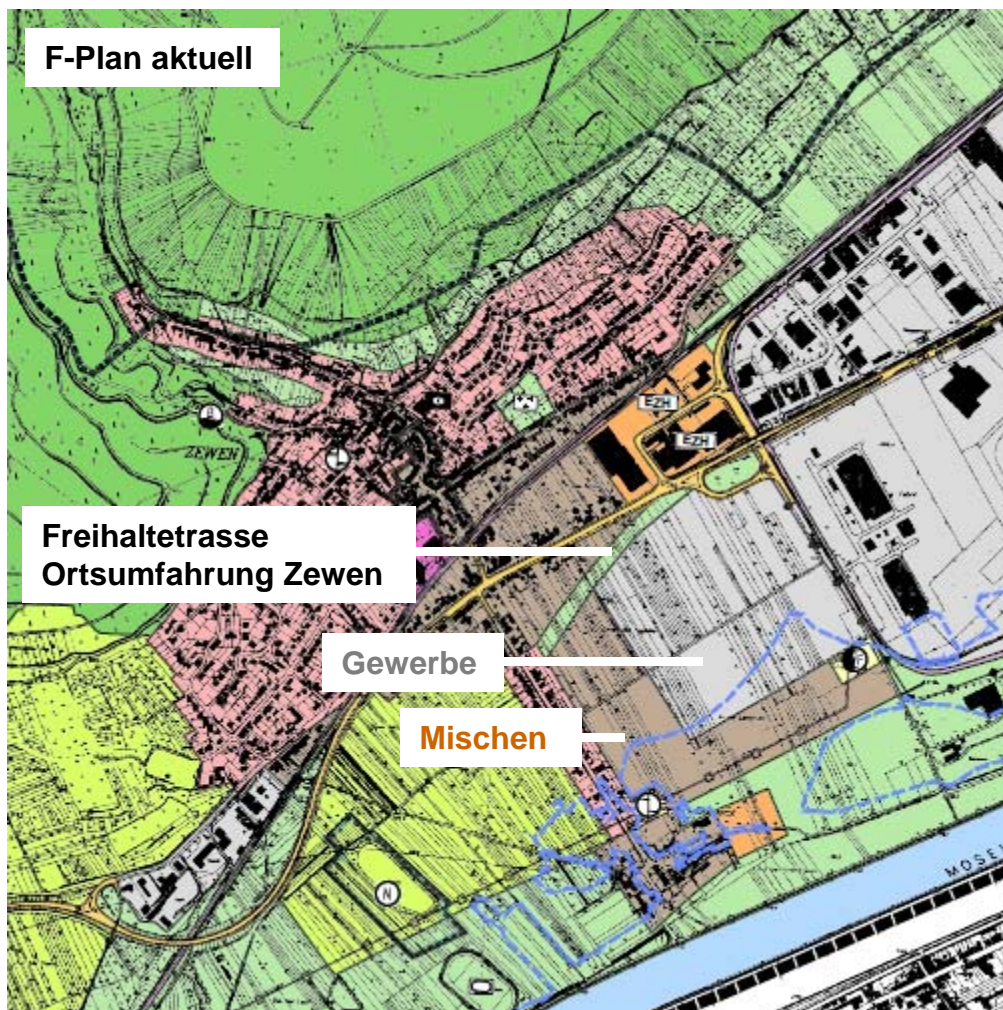
Siedlungsräume mit **geringer, in Einzelfällen mäßiger** bioklimatischer Belastung. **Hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.

Siedlungsräume mit **mäßiger, in Einzelfällen hoher** bioklimatischer Belastung. **Sehr hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.



ZEWEN

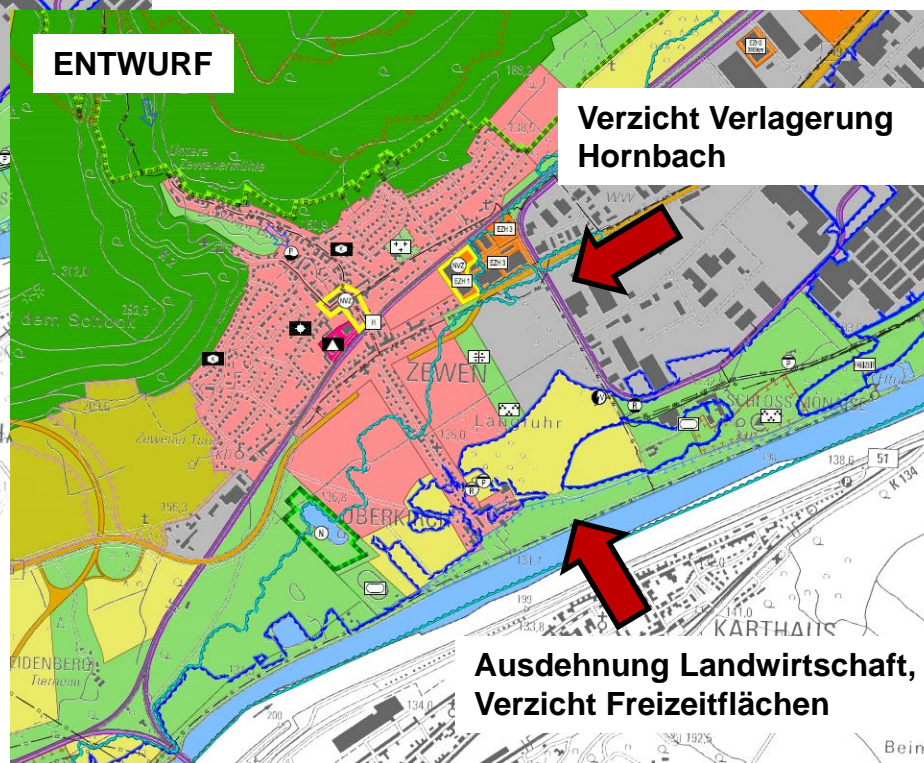
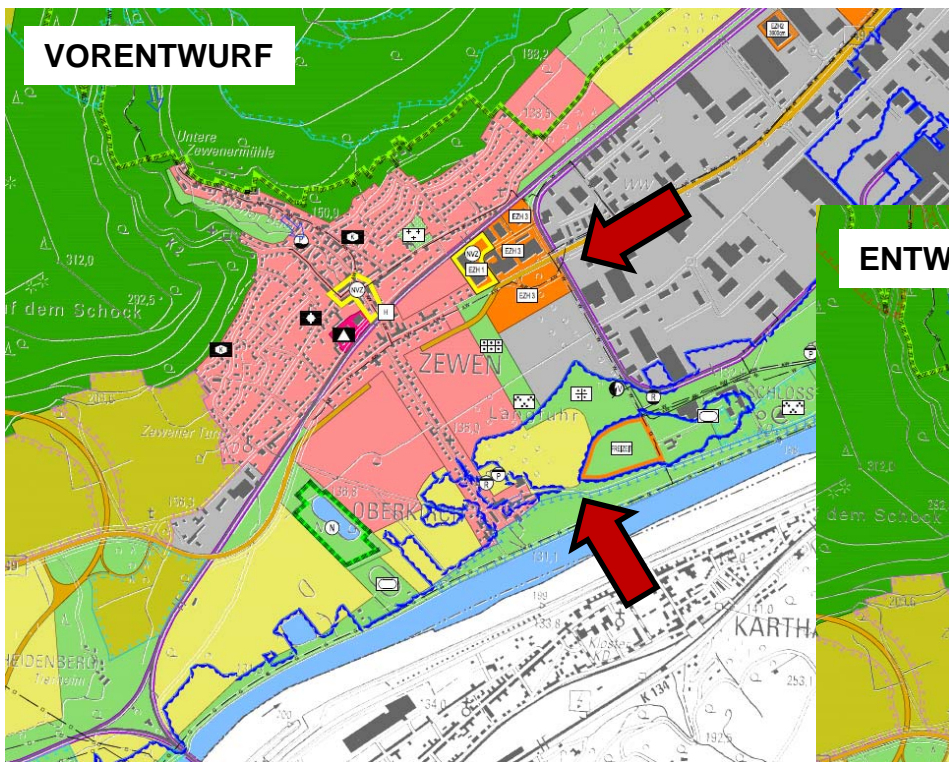
Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan

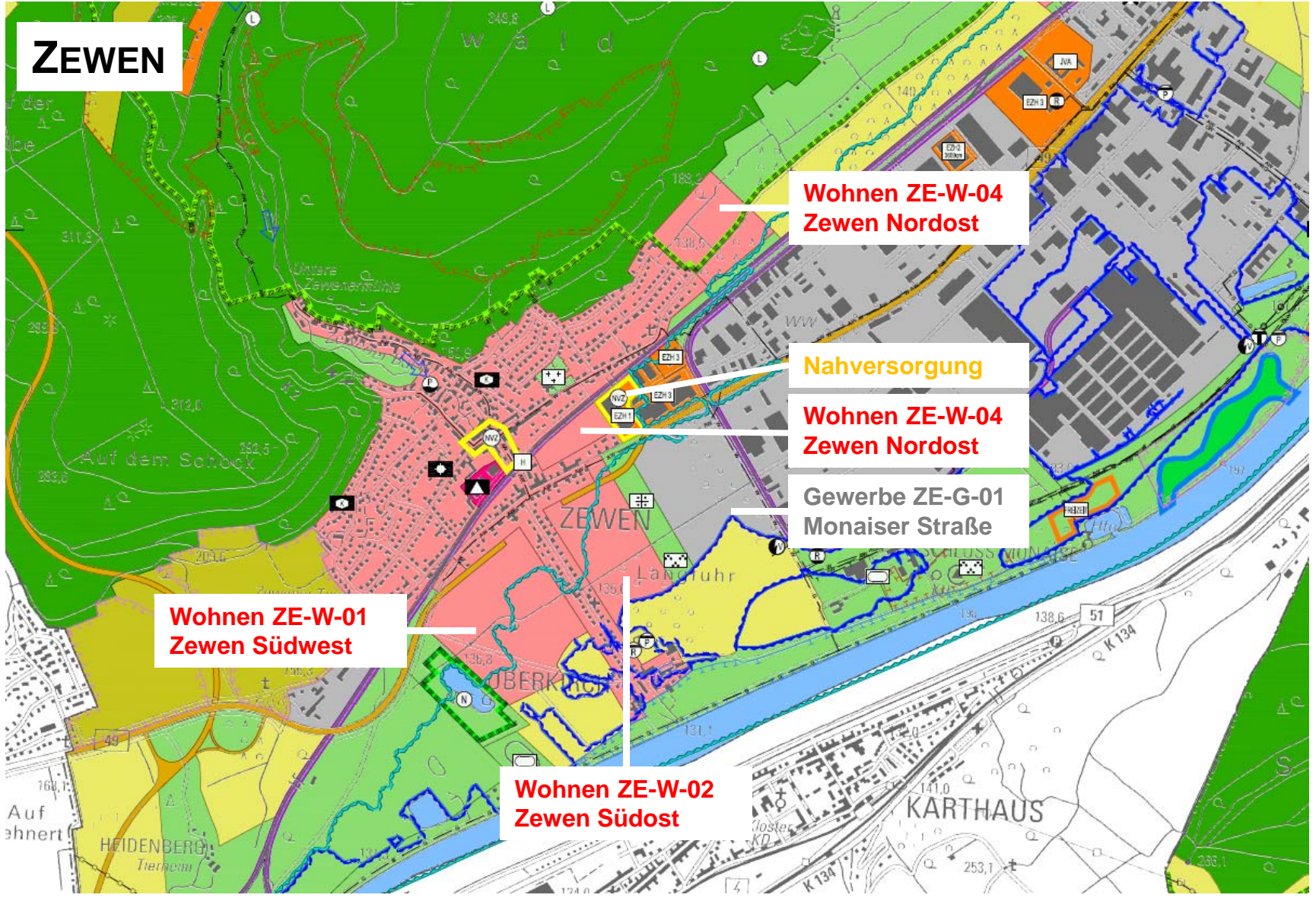


- Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen im Bereich zwischen ‚Im Biest‘ und Monaiser Straße seit 1982
- Ursprüngliche Ausdehnung der Bauflächen gegenüber der Darstellung des F-Plans 2025 größer (Hochwasserschutz)

ZEWEN

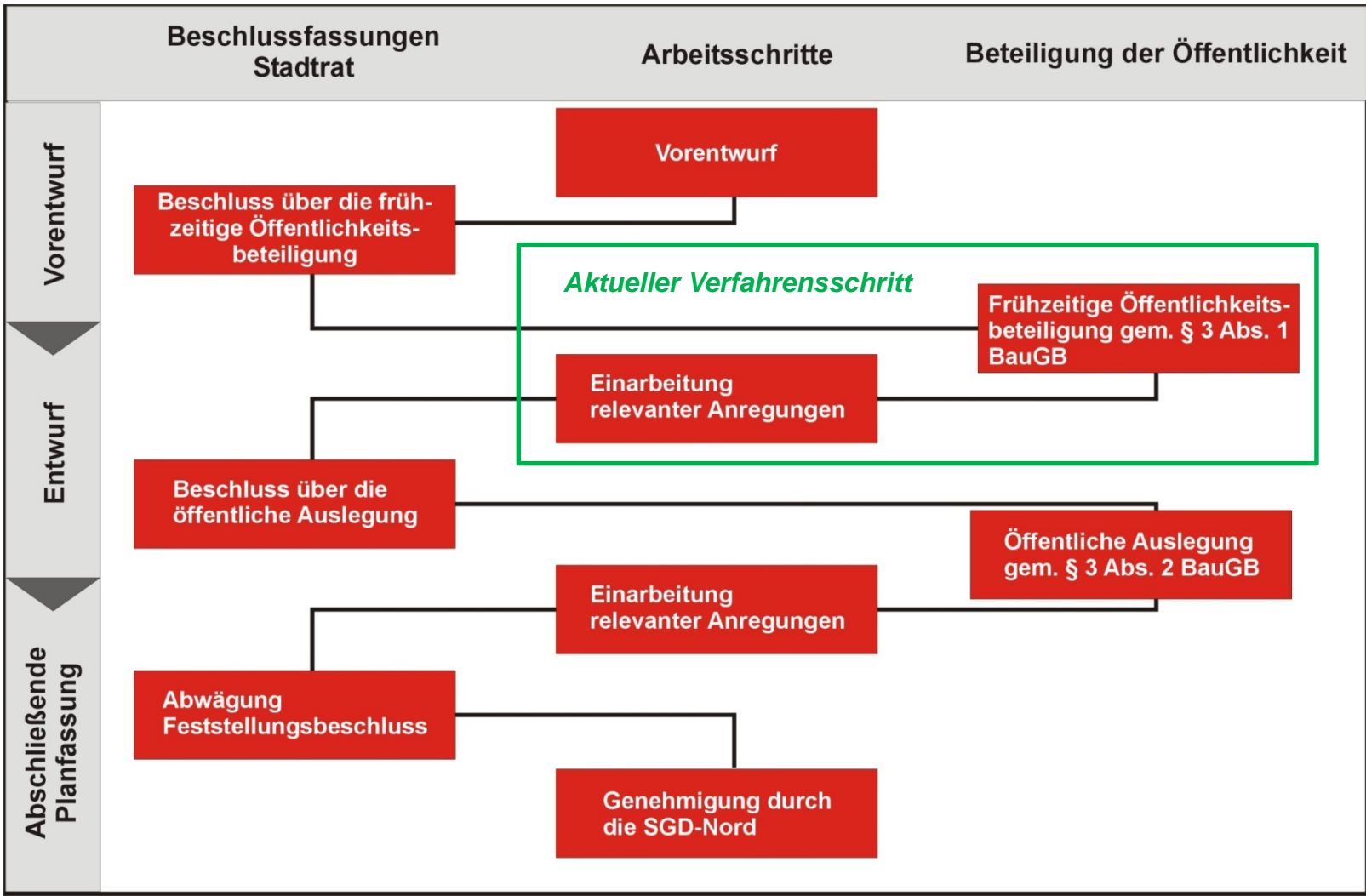
Verzicht auf Darstellung von Erholungsflächen zugunsten der Landwirtschaft





4

Weiteres Vorgehen



Weitere Informationen

- www.trier.de
- Im Stadtplanungsamt mit Terminvereinbarung

Unterlagen zur Einsicht

- Präsentationen zu den Bürgerinformationsveranstaltungen im Januar 2014 und November 2014
- Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung und Begründung (Stand 09/2013)
- Grundlagenuntersuchungen wie unterschiedliche Fachbeiträge und Fachgutachten für die Erarbeitung des Vorentwurfes (2013)
- Überarbeitete Planung (Planzeichnung, Begründung) noch nicht im Internet einsehbar



RATHAUS & BÜRGER*IN	LEBEN IN TRIER	KULTUR & FREIZEIT	WIRTSCHAFT & ARBEIT	BILDUNG & WISSENSCHAFT	BAUEN & WOHNEN	UMWELT & VERKEHR
---------------------	----------------	-------------------	---------------------	------------------------	---------------------------	------------------

Sie befinden sich hier: [STARTSEITE](#) > [BAUEN & WOHNEN](#) > [STADTPLANUNG](#) > [BAULEITPLANUNG](#) > [AKTUELLE VERFAHREN](#) > [FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025](#) > [VORENTWURF](#)

Vorentwurf des Flächennutzungsplans Trier 2025

In der ersten Phase der Grundlagenermittlung und Zielfindung wurden für die wichtigsten Sektoren der räumlichen Entwicklung die Rahmenbedingungen als Basis für die Darstellungen im F-Plan erarbeitet. Diese erste Phase der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist abgeschlossen. Mit dem Vorentwurf liegt nun eine gesamtplanerische Entwicklungskonzeption vor, in der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt wird.

Der Vorentwurf des F-Plans Trier 2025 besteht aus der Planzeichnung und der Begründung. Die Planzeichnung und die Begründung stehen zum Download bereit. Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgen zum Stand des Vorentwurfes durch die Gebietszuständige und die im Rahmen der vertiefenden Prüfung der Baulandpotenziale eingeholten fachgutachterlichen Bewertungen (siehe Grundlagenermittlung).

Der Vorentwurf zum F-Plan wurde im Herbst 2013 in den politischen Gremien beraten. Mit Beschluss des Stadtrates vom 19. Dezember 2013 fand im Zeitraum vom 2. Januar 2014 bis zum 14. Februar 2014 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch statt. Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen und Bedenken werden nun ausgewertet. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung werden in den politischen Gremien beraten.

Der überarbeitete Entwurf zum Flächennutzungsplan Trier 2025 wird nach Beschluss des Stadtrates gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Dann besteht für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme. Gleichzeitig können sich die Einwender aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über den Umgang mit ihren Stellungnahmen informieren. Der genaue Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wird in der Ratshaus Zeitung bekannt gemacht.

- Vorentwurf Begründung - Teil 1 (Inhaltsverzeichnis) - ca. 260 kB
- Vorentwurf Begründung - Teil 2 (Kapitel 1 bis 4) - ca. 3,9 MB
- Vorentwurf Begründung - Teil 3 (Kapitel 5.1 bis 5.7) - ca. 8,4 MB
- Vorentwurf Begründung - Teil 4 (Kapitel 5.8 bis 5.13) - ca. 8,3 MB
- Vorentwurf Begründung - Teil 5 (Kapitel 6) - ca. 3,6 MB
- Vorentwurf Begründung - Teil 6 (Kapitel 7.1 bis 7.6) - ca. 9,2 MB
- Vorentwurf Begründung - Teil 7 (Kapitel 7.7 bis 7.13) - ca. 9,4 MB
- Vorentwurf Begründung - Teil 8 (Kapitel 7.14 bis 7.19) - ca. 8,7 MB
- Vorentwurf Begründung - Teil 9 (Kapitel 8) - ca. 40 kB
- Neu: Begründung Teilfortschreibung Windenergie II - ca. 5,7 MB
- Vorentwurf Plandokument - ca. 9,9 MB
- Präsentation zur Informationsveranstaltung vom 15.01.2014 - ca. 6,5 MB

ZUSTÄNDIGES AMT

Stadtplanungsamt

Empfehlen | Tweeten | +1 | i | ⚙

Seite drucken | Seite verbessern

Weitere Arbeitsschritte

- Erarbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes als Grundlage für die öffentliche Auslegung
- Vorlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Beschluss durch den Stadtrat im Rahmen der Abwägung
- Beratung des Flächennutzungsplan-Entwurfes in den politischen Gremien inkl. aller Ortsbeiräte
- Freigabe für die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes durch den Stadtrat
- Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in der Rathaus Zeitung
- Möglichkeit zur erneuten Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung

5

Das Instrument der städte- baulichen Entwicklungsmaßnahmen

Was ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme?

§ 165 BauGB (2):

„Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen [...] sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde [...] erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugordnet werden.“

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

= besondere Form der Baulandentwicklung in Abgrenzung zur klassischen „Angebotsplanung“

Methoden der Baulandentwicklung

	Merkmale
Baulandentwicklung als Angebotsplanung (Erschließungsbeitragsrecht, Umlegung)	<ul style="list-style-type: none">- Gemeinde erstellt Bebauungsplan- Bildung von Grundstücken durch Umlegungsverfahren; Abzug von Flächen für Erschließung- Abrechnung der Erschließungsmaßnahmen im engeren Sinn auf Grundlage Erschließungsbeitragsrecht
Baulandentwicklung durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM)	<ul style="list-style-type: none">- Erwerb aller Grundstücke durch die Gemeinde zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert- Veräußerung zum Verkehrswert- Finanzierung innere und äußere Erschließung und aller Infrastruktureinrichtungen (auch Gemeinbedarfseinrichtungen) aus Differenz Endwert-Anfangswert, keine Belastung des kommunalen Haushaltes

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Bedingungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

- Erforderlich zum „Wohl der Allgemeinheit“ und „im öffentlichen Interesse“
(Insbesondere wenn ein erhöhter Bedarf an Wohn – und Arbeitsstätten vorhanden ist)
- Wenn keine gesicherte Alternative besteht, die Ziele anders umzusetzen.

Aufgabe der Gemeinde ist dabei die

- einheitliche Vorbereitung und
- zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme zu sichern.

Einnahmen aus dem Flächenverkauf dürfen nur die Entwicklungsmaßnahme selbst finanzieren.

Verfahrensablauf

einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Das Verfahren einer Entwicklungsmaßnahme besteht aus...

2 Abschnitten:

1. Abschnitt - Die Voruntersuchung
2. Abschnitt - Die Durchführung der Maßnahme

3 Beschlüssen des Stadtrats:

- Einleitung der Voruntersuchung
- Entwicklungssatzung
- Aufhebung der Entwicklungsmaßnahme



Verfahrensablauf - 1 Abschnitt: einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Die Voruntersuchung:

- Ermittlung aller wichtigen Belange im Untersuchungsgebiet
(Umwelt, Bebauung, Eigentümer, Erschließung, Versorgung u.a.)
- Beteiligung der Betroffenen
 - Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
 - Ermittlung der persönlichen Betroffenheit
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Begründung der Maßnahme, insbesondere
 - Allgemeinwohlerfordernis
 - Abwägung öffentlicher & privater Interessen
 - Nachweis das Maßnahme auch durchführbar
 - Nachweis das Maßnahme auch finanzierbar
- Abgrenzung des späteren Entwicklungsbereichs
- **Bericht für den Stadtrat mit allen Ergebnissen**

Der Bericht dient dem Stadtrat als Grundlage, ob eine Entwicklungssatzung beschlossen werden darf und werden soll.



Verfahrensablauf - 2. Abschnitt

einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Die Durchführung :

- Rahmenplanung
 - *Flächenneuordnung*
 - *Festlegung von Bauabschnitten*
 - *Konkretisierung der Zeitplanung*
- Aufstellen von Bebauungsplänen,
 - Vertiefte Ermittlung und Prüfung aller Belange,
 - erneute Beteiligung aller Bürger
 - Umweltprüfung
- Bodenwertermittlung vom neutralen Gutachterausschuss
- Flächenerwerb und Bodenneuordnung
- Umsetzung:
 - *Herstellung der Straßen, Grünräume, öffentlichen Einrichtungen*
 - *Grundstücksverkauf (zu festgelegtem Endwerten)*
 - *Bebauung durch Private*



Beispiel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme:

Tarforster Höhe Erweiterung

Entwicklungszeitraum:

- 15-20 Jahre
- 4 Bauabschnitte - 4 Realisierungsschritte

Chance für die Stadt Trier und ihrer Bewohner:

- Zügige Herstellung von neuem Bauland für Bauwillige
- Schaffung attraktiver neue Ortsteile mit hohem Lebensstandard
- Finanzierung sozialer Einrichtungen aus der Maßnahme, u.a.
 - *Neue Spiel- Sport und Grünanlagen (Kunstrasenplatz)*
 - *Neue Schulen und Kindergärten*
- Preise von Gutachterausschuss vorgegeben.
 - *Die Stadt darf somit nur marktübliche Preise zahlen und verlangen.*



An aerial photograph of a city, likely Trier, Germany, showing a dense urban area with a river in the foreground and rolling hills in the background. The text 'Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit' is overlaid in large, bold, black letters across the center of the image.

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit**