

Flächennutzungsplan Trier 2025

Fachbeitrag
Neue Siedlungsflächen

Stadtplanungsamt, Mai 2012

Flächennutzungsplanung



Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	ii
1 Aufgabenstellung	1
2 Vorliegende Ziele für die Entwicklung des Siedlungsraums	2
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
2.2 Ziele im Rahmen des Strategischen Stadtkonzepts Trier 2020	3
3 Siedlungsstrukturelles Leitbild Flächennutzungsplan.....	3
3.1 Siedlungsflächenerweiterungen	3
3.2 Freiraumstruktur	7
3.3 Weiterentwicklung im Bereich der bestehenden Siedlungsflächen.....	8
4 Ziele für die Bereitstellung neuer Bauflächen	9
4.1 Ziele für die Standortfindung	9
4.2 Aktualisierung des Wohnbauflächenbedarfs	9
4.2.1 Bisherige Entwicklung	10
4.2.2 Bevölkerungsprognose 2025.....	15
4.2.3 Haushaltsentwicklung.....	19
4.2.4 Wohnungsbedarfsprognose	20
4.2.5 Bedarfsermittlung nach der Schwellenwertvorgabe der Regionalplanung	23
4.2.6 Ermittlung der verfügbaren Baulandreserven.....	25
4.2.7 Neuausweisungsbedarf	30
4.3 Gewerbeflächenbedarf	31
4.3.1 Bisherige Entwicklung	31
4.3.2 Prognose für den künftigen Gewerbeflächenbedarf.....	32
4.3.3 Ermittlung der verfügbaren Baulandreserven.....	33
4.3.4 Neuausweisungsbedarf	38
5 Auswahl künftiger Siedlungsflächen	39
5.1 Methodische Vorgehensweise.....	39
5.1.1 Bildung der Gebietskulisse für mögliche Siedlungsflächenerweiterungen.....	39
5.1.2 Standortbewertung und Flächenauswahl	39
5.2 Gebietskulisse für mögliche Siedlungserweiterungen.....	41
5.3 Standortbewertung und Flächenauswahl	43
5.3.1 Wohnbauflächen.....	45
5.3.2 Gewerbliche Bauflächen.....	47
6 Qualitative Zielvorstellungen für die Baulandentwicklung - Prioritäten.....	50
6.1 Sektor Wohnungsbau	50
6.1.1 Prioritäten in der Umsetzung der Baulandpotenziale / Bauprogramme.....	50
6.1.2 Innenentwicklungsprogramm.....	51
6.1.3 Qualitative Zielvorstellungen	51
6.2 Sektor gewerbliche Entwicklung.....	51
6.2.1 Umsetzung einer differenzierten Ansiedlungspolitik / Interkommunale Zusammenarbeit	52
6.2.2 Erarbeitung eines Standortentwicklungsprogramms.....	53
6.2.3 Weiterentwicklung des Baulandkatasters als Gewerbeflächeninformationssystem	53
Quellen.....	54
Anhang	I

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungen

Abb. 1: Restriktionen bei der Baulandentwicklung.....	5
Abb. 2: Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Trier von 1990 bis 2010	11
Abb. 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) in Trier von 1990 bis 2010 .	11
Abb. 4: Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze von 1990 bis 2010	12
Abb. 5: Wanderungssalden 2005 bis 2009 nach Alter	12
Abb. 6: Studierendenzahlen an der Universität Trier seit Wintersemester 1997/98	13
Abb. 7: Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im Kreis Trier-Saarburg im Vergleich zu Trier von 1990 bis 2010	14
Abb. 8: Bevölkerungsprognosen und tatsächliche Einwohnerentwicklung im Vergleich	17
Abb. 9: Änderungen der Altersstruktur von 2009 bis 2030	18
Abb. 10: Entwicklung der Zahl der Studienanfänger von 2011 bis 2025 auf Bundesebene (links) und in Rheinland-Pfalz (rechts).....	18
Abb. 11: Wohnungsneubaubedarf 2010 bis 2025 und bisherige Baufertigstellungen von 2000 bis 2009	23
Abb. 12: Baulandreserven für den Wohnungsbau	29
Abb. 13: Gewerblichen Baulandreserven nach Eigentum.....	36
Abb. 14: Gewerbliche Baulandreserven nach Vorrangnutzung	37
Abb. 15: Baulandpotenziale – Flächenpool.....	42
Abb. 16: Baulandpotenziale – Flächen vertiefende Prüfung	44
Abb. 17: Baulandpotenziale – Gebietskulisse Flächenauswahl.....	49

Tabellen

Tab. 1: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte von 2005 bis 2025 gemäß BBSR-Prognose (obere Variante)	20
Tab. 2: Wohnbauflächennachfrage gemäß BBSR-Wohnungsmarktprognose (Anzahl Wohneinheiten)	21
Tab. 3: Modifizierter Neubedarf in Anlehnung an die BBSR-Wohnungsmarktprognose	23
Tab. 4: Bedarfsprognose auf Grundlage der Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Schwellenwerte	25
Tab. 5: Baulandreserven in aktuellen Baugebieten	25
Tab. 6: Baulandreserven in langjährigen Baulücken.....	26
Tab. 7: Wohngebiete in der Entwicklung.....	26
Tab. 8: Nachverdichtungspotenziale	27
Tab. 9: Potenziale durch Abriss und Umbau im Bestand.....	28
Tab. 10: Zusammenstellung der Baulandreserven nach Verfügbarkeit.....	28
Tab. 11: Gegenüberstellung des Gesamtbedarfs und der verfügbaren Baulandreserven	30
Tab. 12: Strukturdaten und Neuausweisungsbedarf.....	30
Tab. 13: Gesamtumfang der bestehenden Baulandreserven	34
Tab. 14: Verfügbare Baulandreserven nach Wirtschaftssektoren.....	34
Tab. 15: Gegenüberstellung des Gesamtbedarfs und der verfügbaren Baulandreserven für gewerbliche Nutzungen	38
Tab. 16: Für die Entwicklung von Wohnbauland ausgewählte Standorte.....	46
Tab. 17: Für die Entwicklung von Gewerbe ausgewählte Standorte	47

1 Aufgabenstellung

Die Aufstellung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans gehört gemäß § 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB zu den kommunalen Pflichtaufgaben. 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. Im Mittelpunkt der Flächennutzungsplanung stehen die räumliche Koordinierung unterschiedlicher Flächenansprüche im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsflächen und des Freiraums sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.01.2004 den Beschluss über die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Trier gefasst (Drucksache Nr. 337/2004). Zielsetzung der Neuaufstellung der Stadt Trier ist es, den mittlerweile knapp 30 Jahre alten Flächennutzungsplan durch ein zukunftsfähiges Konzept zu ersetzen.

Im Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2004 wurde ein Arbeitsprogramm festgehalten, das in Vorbereitung eines förmlichen Planvorentwurfs die Erarbeitung von sektoralen Fachbeiträgen vorgesehen hat. Innerhalb der Fachbeiträge sollen die wesentlichen sachlichen und räumlichen Grundlagen und Zusammenhänge einschließlich der zukünftigen Anforderungen an die räumliche Entwicklung für die Schwerpunktthemen der räumlichen Entwicklung erarbeitet und diskutiert werden.

Im Jahr 2007 wurde der Fachbeitrag Wohnungsbau im Stadtrat beraten und der Bedarfsfestlegung zur Bereitstellung von ca. 100 ha Nettowohnbauland über die bestehenden Baulandreserven hinaus sowie den Zielen für die Entwicklung neuer Flächen zugestimmt (Drucksache 142/2007). Im Fachbeitrag werden Ziele für die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau definiert, der notwendige Umfang eines nachfragegerechten Flächenangebots festgelegt und Standortvorschläge für neue Bauflächen aufgezeigt. Darauf folgend wurden eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Behördenbeteiligung durchgeführt. Bezog sich die Prognose im Rahmen des Fachbeitrags von 2007 noch auf das Prognosejahr 2020, liegen mittlerweile aktualisierte Vorausschätzungen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung mit dem Prognosejahr 2025 vor. Im Hinblick darauf wird die Bedarfsprognose für Wohnbauflächen im Rahmen dieses Fachbeitrags aktualisiert.

Für den Bereich Wirtschaft und Arbeitsstätten wurde 2012 ein Fachbeitrag vorgelegt (Drucksache 056/2012), in dem analog zum Thema Wohnungsbau Ziele für die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen aufgestellt, der künftige Gewerbeflächenbedarf ermittelt und mögliche Standorte für gewerbliche Entwicklungen vorgeschlagen werden.

Auf Grundlage der Zielformulierungen, der Bedarfsprognose und der Standortpotenziale aus den Fachbeiträgen Wohnungsbau sowie Wirtschaft und Arbeitsstätten sollen nun im Rahmen des Fachbeitrags Neue Siedlungsflächen die künftigen wohnbaulichen und gewerblichen Erweiterungen des Siedlungsgebietes festgelegt werden. Das Ziel dabei ist aus einem großen Angebot an möglichen Flächen die am besten geeigneten Standorte für die künftige wohnbauliche bzw. gewerbliche Entwicklung zu finden. Der Fachbeitrag dient damit als Grundlage für die Darstellungen der künftigen Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan 2025. Diese Darstellungen sind richtungsweisend für die Erarbeitung von Bebauungsplänen, die laut § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Im Fachbeitrag werden zunächst die vorliegenden Zielsetzungen zur Entwicklung des Siedlungsraums auf übergeordneten Planungsebenen sowie auf der Ebene der Stadtentwicklung dargestellt (Kapitel 2). Anschließend wird ein siedlungsstrukturelles Leitbild für die Flächennutzungsplanung entwickelt, welches die grundlegenden Planungsleitlinien für die weitere Siedlungsentwicklung in der Stadt Trier festlegen soll (Kapitel 3). In Kapitel 4 folgt die Darstellung der Ziele für die Bereitstellung neuer Bauflächen. In diesem Zusammenhang wird auch die Wohnbaulandprognose von 2007 aktualisiert. Für den gewerblichen Bedarf werden die Ergebnisse des Fachbeitrags Wirtschaft und Arbeitsstätten zusammengefasst dargestellt. Die Bewertung der potenziellen Wohn- und Gewerbestandorte sowie die Aus-

wahl der künftig darzustellenden Siedlungsflächen erfolgt in Kapitel 5. Am Ende des Fachbeitrags stehen qualitative Zielformulierungen im Hinblick auf die weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplans und anderen Planungskonzepten (Kapitel 6).

2 Vorliegende Ziele für die Entwicklung des Siedlungsraums

Die Basis für die Festlegung der künftigen Flächennutzung ist ein siedlungsstrukturelles Leitbild, in dem grundsätzliche Aussagen zur Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur enthalten sind. Bei der Festlegung eines siedlungsstrukturellen Leitbilds müssen zunächst die übergeordneten Zielvorstellungen auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung sowie die Ziele der Stadtentwicklung berücksichtigt werden.

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das seit Oktober 2008 gültige Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz hat in Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsflächen den Leitgedanken einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung formuliert¹. Dies bedeutet, dass vor dem Hintergrund der geforderten Nachhaltigkeit und der demographischen Entwicklung eine Begrenzung bzw. Reduzierung des derzeitigen Umfangs der Flächeninanspruchnahme erforderlich ist.

Nach Ziel 31 ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Das Flächenmanagement soll daher vorrangig auf die Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet sein. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Nutzung von zivilen und militärischen Konversionsflächen haben Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung beinhaltet gemäß LEP IV auch, dass die Siedlungsentwicklung insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels an eine langfristig tragfähige und zu angemessenen Kosten betreibbare sowie ressourcenschonende Ver- und Entsorgungsstruktur auszurichten ist. Künftige Planungen sollen die Infrastrukturfolgekosten frühzeitig einbeziehen.

Das LEP IV legt im Weiteren fest, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen oder gemischter Bauflächen gemäß Ziel 34 ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat. Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist dabei sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes zu vermeiden.

Die Ziele der Landesplanung werden in den regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert. Der aktuelle regionale Raumordnungsplan für die Region Trier stammt aus dem Jahr 1985 und befindet sich zurzeit in der Gesamtfortschreibung. Die Ziele des noch gültigen regionalen Raumordnungsplans sind dementsprechend veraltet und müssen erst noch im Rahmen der Gesamtfortschreibung an die neuen Ziele des LEP IV angepasst werden. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf die Darstellung der Ziele der Regionalplanung verzichtet.

¹Vgl. MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT RHEINLAND-PFALZ 2008

2.2 Ziele im Rahmen des Strategischen Stadtkonzepts Trier 2020

Im Rahmen der Erarbeitung des Strategischen Stadtkonzepts Trier 2020 wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die sich vertieft mit den Themen Städtebau und Verkehr auseinander gesetzt hat. In diesem Konzept aus dem Jahr 2001 werden sowohl allgemeine Leitlinien zur räumlichen Entwicklung als auch Leitziele für die Themenfelder Siedlungs- und Freiraumentwicklung festgelegt.

Für die Siedlungsentwicklung wird im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung als vorrangiges Ziel festgehalten, dass der Verbrauch bisher unbesiedelter und unbebauter Flächen zu vermeiden ist und die Siedlungsentwicklung statt dessen auf Flächen innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers konzentriert werden soll. Die Wohn- und Siedlungsattraktivität der Stadt ist zu erhalten und zu fördern und den Lebens- und Wohnwünschen der Bewohner durch eine für das städtische Leben geeignete Bau- und Siedlungsplanung zu entsprechen. Eine weitere Grundlage der räumlichen Planung ist die Gewährleistung eines ausgewogenen Nutzungs- und Funktionsverhältnisses zwischen Talstadt und Höhenstadtteilen. Dabei soll der Austausch zwischen Talstadt und Höhenstadtteilen durch eine umwelt- und stadtverträgliche, leistungsfähige Mobilität geschaffen werden.

Die Ebene der konkreten Leitziele und Leitprojekte beschäftigt sich insbesondere mit dem Erhalt und der Erneuerung der Altstadt, der nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Konversion, der Konversion von Bahn-, Post- und Gewerbeflächen sowie die Erarbeitung von Stadtteilkonzepten.

Für die Landschaft und Freiraumstruktur wird im Zukunftskonzept das generelle Ziel ausgegeben, in allen zukunftsfähigen integrierten Gesamtkonzepten die Belange der Landschaft und des Freiraumes zu berücksichtigen und Natur und Landschaft im Sinne einer umfassenden Umweltvorsorge zu bewahren. Natur und Landschaft nutzen dem Menschen als natürliche Lebensgrundlage und als Erholungs- und Freizeitraum. Der gezielten Landschafts- und Freiraumentwicklung verbunden mit einer neuen Wertschätzung des Siedlungsgrüns wird grundsätzlich eine hohe Bedeutung eingeräumt. Als wichtiger Bestandteil des Freiraumschutzes wird die Erhaltung von Frischluftentstehungsgebieten und die Freihaltung der Frischluftbahnen.

Als konkrete Leitziele wird der Naturschutz und die Landschaftsbildpflege, der Ausbau der städtischen Grünflächen als Netz sowie die Sicherung und Entwicklung von Naherholungsräumen mit besonderem Freizeitangebot formuliert.

3 Siedlungsstrukturelles Leitbild Flächennutzungsplan

Ein siedlungsstrukturelles Leitbild soll aufzeigen, welche grundlegenden Planungsleitlinien und welche systematischen Überlegungen der weiteren Siedlungsplanung zugrunde gelegt werden. Dem siedlungsstrukturellen Leitbild der Stadt Trier liegt im Sinne der landesplanerischen Zielsetzung grundsätzlich der Leitgedanke einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und Priorisierung der Innenentwicklung zu Grunde.

3.1 Siedlungsflächenerweiterungen

Die räumliche Entwicklung der Stadt Trier ist stark durch die topographischen Gegebenheiten bestimmt. So erstreckt sich der heutige Siedlungsraum im Wesentlichen in den Tallagen entlang der Mosel zwischen Konz und Schweich. Die großflächigen Wohnbauflächenerweiterung der Vergangenheit haben sich insbesondere auf die vorgelagerten Höhenstadtteilen südöstlich und östlich der Innenstadt ausgedehnt (Feyen, Heiligkreuz, Mariahof, Neu-Kürenz, Tarforst), wobei die Täler weitgehend frei gehalten und die relativ ebenen Höhenrücken bebaut worden. Auf diese Art entstand eine stark durch Täler und Hänge gegliederte Siedlungsstruktur, die sich durch stadtnahes Wohnen bei gleichzeitig hohem Landschaftsbezug auszeichnet.

Die gewerbliche Entwicklung vollzog sich in der Vergangenheit fast ausschließlich in der Talstadt. Größere zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiete sind in der Eurener Flur, in Trier-West/Euren, Trier-Nord und in Pfalzel/Ehrang entstanden. Außerhalb der Talstadt sind nur in untergeordnetem Umfang Agglomerationen vorhanden.

Auch die künftige Siedlungsentwicklung muss sich in erster Linie an die topographische Situation anpassen. Der Handlungsspielraum für die Entwicklung neuer wohnbaulicher und gewerblicher Standorte in Trier wird darüber hinaus durch weitere Faktoren begrenzt. Restriktionen liegen in der Vielzahl an bereits bestehenden und konkurrierenden Nutzungen im Bereich der Talstadt vor (Wohnen, Fremdenverkehr, Erholung, Handel, Verkehr). Hinzu kommen die faktischen und rechtlichen Einschränkungen durch die zunehmende Bedeutung des Hochwasserschutzes. Mit der Festsetzung der Überschwemmungsgebiete bemessen am so genannten 100-jährlichen Ereignis wurden die bereits geltenden Beschränkungen nochmals restriktiver gefasst². Nicht zuletzt müssen bei der Baulandentwicklung die Belange von Natur- und Landschaftsschutz berücksichtigt werden. Abbildung 1 zeigt dabei, dass schutzwürdige Biotope und Ausgleichsflächen dabei häufig direkt an Siedlungsraum angrenzen.

Waren die ersten Jahrzehnte nach dem Zweiten Weltkrieg noch von einer vorwiegend nach außen gerichteten Siedlungsentwicklung geprägt, konnte in der jüngsten Vergangenheit die Wende zur Innenentwicklung eingeleitet werden. Dies war insbesondere durch das Freiwerden der militärischen Liegenschaften möglich, die sowohl wohnbaulich auch gewerblich umgenutzt wurden.

Auch in Zukunft soll vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung und einem schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) der Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang eingeräumt werden. Neben der Umnutzung von militärischen und zivilen Konversionsflächen sollen sich die Siedlungsflächenerweiterungen auf die Auffüllung von Standorten konzentrieren, die bereits weitgehend in den Siedlungskörper integriert sind. Dies entspricht auch dem im LEP IV formulierten Ziel, dass neue Wohn- und gemischte Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten erfolgen sollen. Neben der Nutzung vorhandener Baulücken sowie Brach- und Konversionsflächen ist auch eine verträgliche Erhöhung der Dichte im baulichen Bestand als Instrument der Innenentwicklung zu prüfen.

Darüber hinaus ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für neue Baugebiete eine möglichst hohe, aber dennoch verträgliche bauliche Verdichtung anzustreben. Dies bedeutet, eine Erhöhung des Ausnutzungsgrades der neu zu entwickelnden Siedlungsflächen zu erreichen, ohne dass die Siedlungsqualität verloren geht. Zu berücksichtigen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Die Bevorzugung von integrierten Standorten spielt auch im Hinblick auf die im Rahmen des Mobilitätskonzepts 2025 angestrebte Verlagerung im Modal Split zugunsten des Umweltverbundes eine wichtige Rolle. Vorrangig sind diejenigen Standorte zu entwickeln, die über eine leistungsfähige ÖPNV- und/oder SPNV-Anbindung verfügen. Insbesondere die Flächenpotenziale im Einzugsbereich der Haltestellen entlang der geplanten Westtrasse (leistungsfähige SPNV-Anbindung nach Luxemburg und Wittlich) bieten ein herausragendes Potenzial. Im Hinblick auf die Pendlerverflechtung nach Luxemburg und die hohe Nachfrage nach Wohnstandorten von Arbeitnehmern mit Arbeitsplatz in Luxemburg ist zudem die Ausweisung von in Bezug auf Luxemburg verkehrsgünstig gelegenen Flächen zu befürworten.

² Gemäß § 31b Abs. 4 WHG dürfen in Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise nur dann zulassen, wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können und wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt. Darüber hinaus müssen weitere Bedingungen hinsichtlich der Vermeidung einer Gefährdung von Unterliegern und der Kompensation von Eingriffen in die Überschwemmungsgebiete erfüllt sein.

Abb. 1: Restriktionen bei der Baulandentwicklung






Flächennutzungsplan
Trier 2025

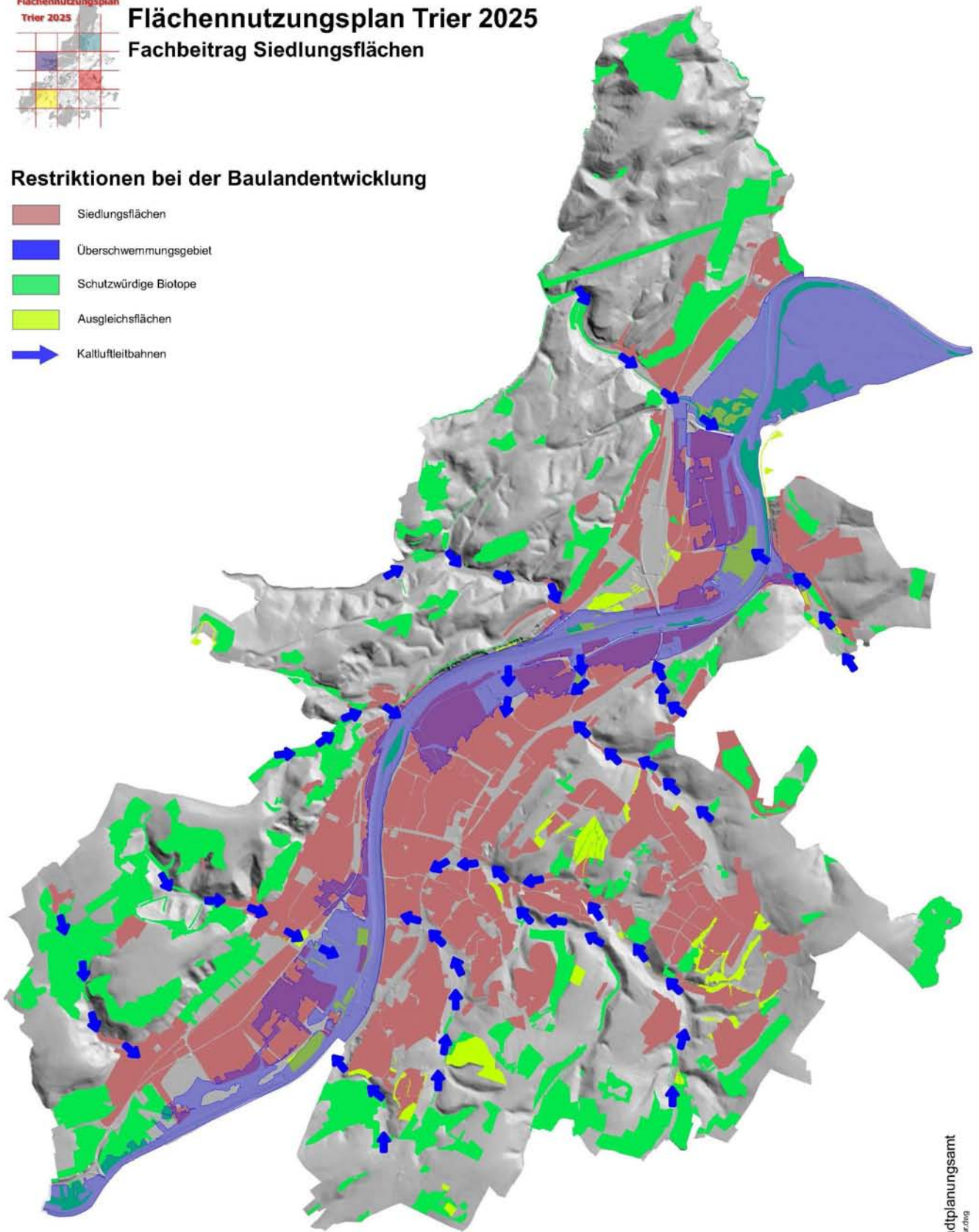
Flächennutzungsplan Trier 2025

Fachbeitrag Siedlungsflächen



Restriktionen bei der Baulandentwicklung

-  Siedlungsflächen
-  Überschwemmungsgebiet
-  Schutzwürdige Biotope
-  Ausgleichsflächen
-  Kaltluftleitbahnen



Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ spielt darüber hinaus eine gute Erreichbarkeit von Zentren mit Nahversorgungs- sowie Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs eine wesentliche Rolle. Dies soll auch zur Stärkung der bestehenden Zentren beitragen. Funktionsverluste sind zu verhindern, indem die Neuplanungen an bestehende Strukturen angebunden werden.

Ein wesentliches Merkmal der Siedlungsstruktur und der Stadt Trier als Wohnstandort sind außerdem die Stadtteile mit ihrer spezifischen Ausprägung und örtlichen Identität. Ziel bei Ausweisungen von Siedlungsflächenenerweiterungen für den Wohnungsbau ist daher die Wahrung und Stärkung der Identität der Ortsteile. Ein Zusammenwachsen und Verwischen der Eigenheiten von Stadt- und Ortsteilen soll möglichst verhindert werden. Soweit es möglich ist, sollen in allen Stadtteilen Baulandangebote für die örtliche Wohnbevölkerung vorgehalten werden.

Für die gewerbliche Entwicklung ist eine Grundvoraussetzung eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und eine möglichst ebene Topographie. Neue Gewerbegebiete sollten sich daher schwerpunktmäßig in der Talstadt konzentrieren. Dort sind die Handlungsspielräume aufgrund der Vielzahl an konkurrierenden Nutzungen im Bereich der Talstadt und der Restriktionen durch Hochwasserschutz und Topographie jedoch sehr begrenzt (siehe oben). Der Innenentwicklung kommt daher auch im gewerblichen Sektor eine besondere Bedeutung zu. Dazu gehört insbesondere die Reaktivierung brach gefallener Flächen und die Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven. Des Weiteren ist angesichts der Flächenknappheit darauf hinzuwirken, dass eine höhere Flächennutzung erreicht wird und dass gewerbliche Bauflächen nicht für anderen Nutzungen zweckentfremdet werden.

Außerhalb der Talstadt sind die Kriterien einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung und einer ebenen Topographie nur schwer zu erfüllen. Dennoch muss angesichts der vorhandenen Flächenknappheit im Bereich der Talstadt auch die Entwicklung von Standorten in den Höhenlagen der Stadt Trier weiterhin möglich sein.

Exkurs: Folgekosten der Siedlungsentwicklung

Vor dem Hintergrund der zunehmend engen finanziellen Handlungsspielräume der öffentlichen Haushalte ist die Betrachtung der Folgekosten der Siedlungsentwicklung in jüngster Vergangenheit stärker ins Blickfeld der Fachöffentlichkeit geraten.

Auch in der Stadt Trier ist die Sensibilität für diese Thematik durch die Teilnahme am Modellprojekt „Folgekostenrechner im Praxistest“ des Landes Rheinland-Pfalz gestiegen. Zwar konnten wegen der nur kurzen Laufzeit des Projektes und der fehlenden Ressourcen keine letztendlich verwertbaren Erkenntnisse für bestimmte Baulandpotenziale gewonnen werden, aus der Mitwirkung an dem Projekt und der Auswertung der vorliegenden Fachliteratur³ können jedoch folgende grundlegenden Erkenntnisse für die Siedlungsentwicklung abgeleitet werden:

In der kommunalen Diskussion ist häufig die Erwartung anzutreffen, dass eine offensive (angebotsorientierte) Baulandpolitik auch zu erhöhten Einnahmen für die Gemeindehaushalte führt. Die Auswertung verschiedener Beispiele durch das Difu hat jedoch verdeutlicht, dass eine derart vereinfachende Betrachtungsweise häufig an der Realität vorbeigeht. Die Ausgabe- und Einnahmestrukturen in einer Folgekostenanalyse bedürfen vielmehr einer differenzierten Betrachtung unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Situation.

Auf der Kostenseite sind die innere und äußere Erschließung eines Baugebietes, die Kosten für Kompensationsmaßnahmen, die Planungs- und Koordinierungskosten sowie die Investitions- und Unterhaltungskosten für die öffentliche Infrastruktur zu berücksichtigen. Auf der Einnahmenseite stehen primär die Erträge durch die Gemeindeanteile an Einkommens- und Umsatzsteuer, aus Grundsteuer und Gewerbesteuer sowie die Schlüsselzuweisungen des Landes. In der oben angeführten Fachliteratur wird festgestellt, dass in der kommunalen Betrachtung der Zusammenhänge die Unterhaltungs- bzw. Betriebskosten der öffentlichen Infrastruktur häufig vernachlässigt werden.

Ob ein Baugebiet zusätzliche Einnahmen generiert, hängt dabei insbesondere von folgenden Faktoren ab: Grundsätzlich können zusätzliche Erträge nur durch Zuzüge von außen, d.h. durch zusätzliche Einwohner oder Gewerbebetriebe erzielt werden. Erfolgt die Besiedlung durch Umzüge innerhalb der Gemeinde, sind mit der Baulandentwicklung keine zusätzlichen Einnahmen verbunden. Wie die Bedarfsanalyse zeigt, resultiert ein we-

³ Vgl. PREUß, FLOETING (Hrsg.) 2010 und REIDENBACH et al. 2010

sentlicher Teil des Bedarfs aus der Nachfrage der Ortsbevölkerung bzw. der ortsansässigen Gewerbebetriebe. Der Verzicht auf neue Baulandausweisungen ist jedoch insofern eine fragwürdige Alternative, als dass durch die Ausweisung neuer Bauflächen Abwanderung vermieden werden kann und somit die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort erhalten werden kann. Auch führt eine Verknappung des Angebots zu negativen Effekten auf dem Wohnungsmarkt.

Aus der vorliegenden Literatur zu den fiskalischen Auswirkungen der Ausweisung von Wohnbauland lassen sich im Kern folgende Feststellungen ableiten:

- Ein Angebotsüberhang mit der Folge einer nur schleppenden Besiedelung der angebotenen Grundstücke bzw. langjährigen Leerständen sollte vermieden werden.
- Die Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung im Bestand bzw. der Ergänzung bestehender Baugebiete ist wegen der häufig verzichtbaren Aufwendungen für zusätzliche äußere Erschließungsmaßnahmen und Wohnfolgeeinrichtungen tendenziell kostengünstiger als die Entwicklung neuer Standorte ohne vorhandene Infrastruktur.
- Bei der Entwicklung neuer Baugebiete sollte der Aufsiedlungsprozess so ausgestaltet werden, dass Kapazitätsengpässe in der Nutzung der sozialen Infrastruktur vermieden werden.
- Im Sinne einer kostengünstigen Erschließung sind Modelle zu bevorzugen, welche den kommunalen Haushalt von Kosten Investitionskosten für die Erschließung und den Bau von Wohnfolgeeinrichtungen entlasten. Dies kann entweder durch eine kommunale Bodenvorratspolitik mit dem kostengünstigen Zwischenerwerb von Grundstücke, vertragliche Regelungen mit Investoren oder den Einsatz des Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts (städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) mit Abschöpfung der planungsbedingten Bodenwertsteigerungen erfolgen.

Für die Stadt kommt im Rahmen der Diskussion um die Folgekosten der Siedlungsentwicklung noch ein besonderer Aspekt hinzu: Aufgrund der Lage im Grenzraum zu Luxemburg hat der Faktor „Kommunales Anteil an der Einkommensteuer“ auf der Einnahmeseite eine u. U. geringere Bedeutung als in grenzfernen Kommunen. Auf der Grundlage des aktuellen Haushaltsplans umfasst der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer in der Stadt Trier zurzeit ca. 26 % aller Steuereinnahmen. Auf der Basis des bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens entfällt für die Stadt Trier der kommunale Anteil an der Einkommensteuer für den Bevölkerungsanteil mit Arbeitsplatz in Luxemburg. Diese Einnahmeausfälle durch Schlüsselzuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich nur in Teilen kompensiert.

Die Stadt Trier hatte im Jahr 2010 im Vergleich zu anderen rheinland-pfälzischen Großstädten mit 231 Euro je Einwohner den niedrigsten Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (Kaiserslautern 254 Euro je Einwohner, Ludwigshafen 274 Euro je Einwohner, Koblenz 308 Euro je Einwohner, Mainz 353 Euro je Einwohner; Rheinland-Pfalz 291 Euro je Einwohner). Neben dem hohen Anteil an Studenten, über den aber auch andere rheinland-pfälzische Städte verfügen, und dem niedrigeren Lohnniveau im Raum Trier im Vergleich zur Rheinschiene begründet sich der in Trier vergleichsweise geringe Gemeindeanteil an der Einkommensteuer auch in der hohen Anzahl an Einwohnern mit Arbeitsplatz in Luxemburg (derzeit ca. 6.000 Personen).

3.2 Freiraumstruktur

Neben dem Siedlungsraum ist der Freiraum das wesentliche Strukturelement einer Stadt. Da die Erweiterung des Siedlungsraums Auswirkungen auf den Freiraum hat, kann die siedlungsstrukturelle Entwicklung nicht losgelöst von der Entwicklung des Freiraums betrachtet werden. Neben seiner stadtoökologischen Funktionen übernimmt der Freiraum auch raumbildende und stadtgestalterische Funktionen sowie Freizeit- und Erholungsfunktion. Der Freiraum bildet somit das Grundgerüst für eine hohe Wohnqualität. Dieses System und seine Vernetzung gilt es grundsätzlich zu stärken und auszubauen. Die Inanspruchnahme von bedeutsamen Freiflächen durch die Siedlungsentwicklung gilt es daher möglichst zu vermeiden.

Im neu aufgestellten Landschaftsplan wurde für den Freiraum ein landespflegerisches Leitbild erarbeitet, das auch im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen ist. Das darin entwickelte Grünachsensystem sieht die Freihaltung von Grünachsen in den Talräumen als Zubringer zur freien Landschaft in den Höhenlagen und die Schaffung von Grünverbindungen im Stadtgebiet unter Einbindung bestehender Grünflächen zentraler Bedeutung vor.

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist folglich darauf zu achten, dass kein durchgehendes Siedlungsband entsteht, sondern mindestens breite Grünkorridore freigehalten werden, um den Landschaftsverbrauch zu minimieren und die Verbundfunktionen für Biotope und Erholungsräume sowie ein gestalterisches Grundgerüst sicher zu stellen. Das Zusammenwachsen des Siedlungsraums ist auch aus siedlungsstruktureller Sicht nicht erstrebenswert, denn die Freihaltung von Grünzügen zwischen den Stadtteilen dient ferner dazu, die Identität der Siedlungen zu wahren (siehe oben).

Nicht nur bei Flächenneuausweisungen, sondern auch bei der Umnutzung von Konversions- oder Brachflächen ist darauf zu achten, dass Flächen für die Durchgrünung und die Entwicklung von Grünzügen zurück gewonnen werden können. So bietet sich insbesondere in den Bereichen, für die umfangreiche Umstrukturierungen der Nutzungen vorgesehen sind, die Möglichkeit neue Grünzäsuren und Grünverbindungen zu entwickeln.

3.3 Weiterentwicklung im Bereich der bestehenden Siedlungsflächen

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Reduzierung des Flächenverbrauchs gerät der bestehende Siedlungsraum besonders in den Fokus, denn im Sinne einer Innenentwicklung sind die hier vorhandenen Potenziale für die Entwicklung von Wohnraum, gewerblichen oder sonstigen Nutzungen vorrangig zu nutzen. Gleichzeitig gilt es, den Bestand zu sichern und gegebenenfalls durch Maßnahmen zur Erhöhung der Umfeldqualität und Strategien der städtebauliche Sanierung und Stadterneuerung zu weiter zu entwickeln.

Ein besonderes Potenzial stellen Brach- und Konversionsflächen dar. Die Wiedernutzung von Konversions- und Brachflächen ist dabei nicht nur aus Gründen einer nachhaltigen Entwicklung erforderlich, denn Brachflächen stellen auch aus städtebaulicher Sicht einen Missstand dar. Der häufig desolante Zustand dieser Flächen wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild aus und kann zu sinkenden Immobilienpreisen in der näheren Umgebung führen.

In den vergangenen Jahren konnte in Trier schon eine Vielzahl von Konversionsflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zu nennen sind an dieser Stelle insbesondere die ehemalige Kasernen Casablanca, Bertard, Nells Ländchen und Castelforte sowie der Pi-Park und der Petrisberg. Der Prozess der Konversion ist in Trier noch nicht abgeschlossen. Laufende oder bald anstehende Großprojekte sind die Umnutzung des ehemaligen Bundesbahn-Ausbesserungswerks und der Wohnsiedlung Burgunderstraße sowie der Kaserne Castelnau, Metternichstraße und Feuvrier, der Jägerkaserne und der General-von-Seidel-Kaserne. Für diese Bereiche müssen neue Nutzungen gefunden werden, die sich in die bestehende Nutzungsstruktur einfügen.

Innenentwicklung umfasst darüber hinaus eine nach Art und Maß angepasste und verträgliche Nachverdichtung. Konkret können dies der Anbau und Ausbau von bestehenden Gebäuden, die Schließung von Baulücken oder die Ergänzung von Gebäuden in locker bebauten Siedlungsteilen sein.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stellt ein weiteres Aufgabenfeld im Bereich der bestehenden Bebauung der Erhalt und die Pflege des Bestandes dar. Dies betrifft insbesondere die gewerblichen Nutzungen. Angesichts der eklatanten Flächenknappheit der Stadt Trier (siehe Fachbeitrag Wirtschaft und Arbeitsstätten, Drucksache 056/2012) ist bei Gewerbestandorten ein umsichtiger Umgang gegenüber Ansprüchen zur Umnutzung erforderlich. Entsprechende Interessen treten primär im Zusammenhang mit erhöhten Renditeerwartungen in Form einer Umnutzung zu Einzelhandels- oder Wohnbaustandorten auf. Im Interesse der Sicherung von Gewerbestandorten sollte einer Umnutzung allenfalls dann stattgegeben werden, wenn überwiegende städtebauliche Belange diese erforderlich machen.

Darüber hinaus sind in Einzelfällen Anpassungen an sich wandelnde Bedürfnisse oder städtebauliche Neuordnungen vorzunehmen, wenn die betroffenen Bereich nach heutiger Einschätzung Mängel und Defizite aufweisen, die eine Umstrukturierung von Nutzungen notwendig machen. Dies betrifft bei-

spielsweise Trier-West, für den aktuell eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird. Dieser Stadtteil ist von Wanderungsverlusten, sozialräumlicher Segregation, massiven Leerständen und baulicher Verwahrlosung betroffen. Die Grundsteine für die künftige Umstrukturierung sind im Flächennutzungsplan zu legen.

4 Ziele für die Bereitstellung neuer Bauflächen

4.1 Ziele für die Standortfindung

Das siedlungsstrukturelle Leitbild wird durch die Formulierung von Zielen für die Bereitstellung neuer Bauflächen konkretisiert. Diese Ziele wurden bereits in den Fachbeiträgen Wohnungsbau aus dem Jahr 2007 sowie Wirtschaft und Arbeitsstätten aus dem Jahr 2012 erarbeitet, so dass an dieser Stelle nur eine zusammenfassende Darstellung erfolgt. Eine Reihe der Zielfestlegungen betrifft gleichermaßen die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung:

- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sowie Reaktivierung von Konversions- und Brachflächen
- Stadträumliche Einbindung
- Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Vermeidung von Konflikten mit anderen Siedlungsansprüchen

Weitere Ziele betreffen in erster Linie die Entwicklung von Wohnbauland:

- Erhalt und Entwicklung der Identität der Stadtteile und Berücksichtigung der Stadtteilrahmenplanung
- Erhalt und Ausbau der wirtschaftlichen Tragfähigkeit vorhandener Infrastruktureinrichtungen
- Lage im Einzugsbereich von Nahversorgungsschwerpunkten
- Lage im Einzugsbereich von ÖPNV-Haltestellen
- Berücksichtigung des Standortfaktors „Luxemburg“
- Berücksichtigung unterschiedlicher Standortansprüche und Wohnformen
- Gewährleistung einer kostengünstigen Baulandentwicklung
- Gewährleistung der Marktverfügbarkeit neuer Baulandangebote
- Gewährleistung einer hohen Wohnqualität im Hinblick auf die Immissionsbelastungen

Für gewerbliche Nutzungen wurden zusätzlich folgende Ziele formuliert:

- Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz
- Möglichst ebene Topographie

4.2 Aktualisierung des Wohnbauflächenbedarfs

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist zu entscheiden, ob und inwieweit eine Ausweitung des Flächenangebots für den Wohnungsbau erforderlich ist. Dazu wurde im Jahr 2007 der Fachbeitrag Wohnungsbau vom Stadtrat gebilligt (Vorlage 142/2007). Der Fachbeitrag beinhaltet einen ausführlichen Rückblick auf die bisherige Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsbaus sowie eine Prognose des künftigen Baulandbedarfs. Darüber hinaus wurden Ziele für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen festgelegt und potenzielle Standorte vorgeschlagen. Bezog sich die Prognose im Rahmen des Fachbeitrags von 2007 noch auf das Prognosejahr 2020, liegen mittlerweile aktualisierte Vorausschätzungen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung mit dem Progno-

sejahr 2025 und 2030 vor. Im Hinblick darauf wird die Bedarfsprognose für Wohnbauflächen aktualisiert. Basisjahr für die Prognose ist das Jahr 2010.

Die Schätzung zur Entwicklung der zukünftigen Nachfrage an Wohnbauflächen unterliegt grundsätzlich gewissen Prognoserisiken. Zur Festlegung eines Orientierungswertes für den künftigen Bedarf ist daher die kritische Reflexion der vorliegenden Prognosen und deren Rückkopplung mit den Entwicklungsinteressen der Stadt Trier notwendig.

Exkurs: Bedarfsprognosen

Der Flächennutzungsplan ist ein in die Zukunft gerichtetes Planungsinstrument, welches die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde darstellt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Aus dieser gesetzlichen Vorschrift ergibt sich, dass die Gemeinde ihren Flächennutzungsplan auf Grundlage von Prognosen bzw. Bedarfsabschätzungen für einen voraussehbaren Planungszeitraum erarbeiten muss. Für Prognoseentscheidungen ist es grundsätzlich erforderlich, dass sie in einer der jeweiligen Materie angemessenen und methodisch einwandfreien Weise erarbeitet werden.

4.2.1 Bisherige Entwicklung

Ausgangspunkt für die Vorausschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung ist ein Rückblick in die Vergangenheit und die Untersuchung der entwicklungsbestimmenden Faktoren. Im Rahmen des Fachbeitrags Wohnungsbau aus dem Jahr 2007 wurden bereits umfangreiche Analyse zur Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre vorgenommen. Diese werden zunächst kurz zusammengefasst.

Der Betrachtungszeitraum im Fachbeitrag Wohnungsbau von 2007 belief sich auf die Jahre von 1987 bis 2005. Vor dem Hintergrund der bereits im diesem Fachbeitrag vorgenommenen detaillierten Analyse zur bisherigen Bevölkerungsentwicklung erfolgt in diesem Fachbeitrag eine verkürzte Analyse.

Zusammenfassung der Analyseergebnisse des Fachbeitrags Wohnungsbau 2007

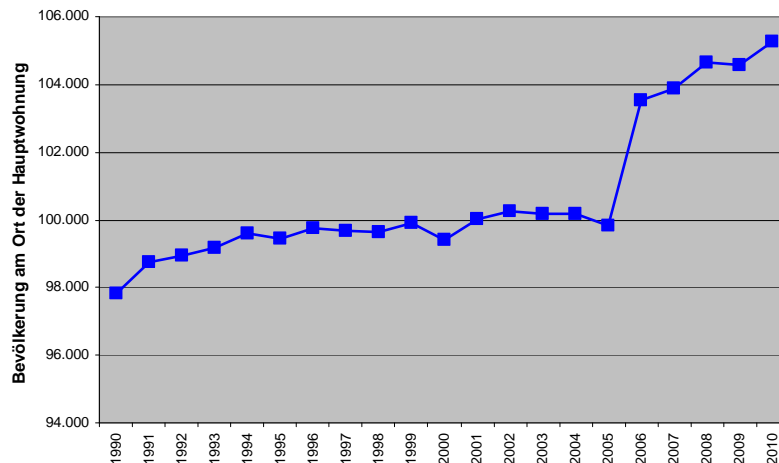
Ergebnis der Untersuchungen des Fachbeitrags Wohnungsbau war, dass das Wachstum der Stadt Trier in hohem Maße von Zuwanderungen getragen wird. Die Wanderungsgewinne lagen über denen vergleichbarer Gebietskörperschaften in Rheinland-Pfalz. Das Wachstum ist unter Berücksichtigung der gleichfalls im Landkreis Trier-Saarburg festzustellenden Wanderungsgewinne offensichtlich auf die Attraktivität der Region – auch im Zusammenhang mit der Prosperität des Nachbarstaates Luxemburg – zurückzuführen.

Gleichzeitig konnte aber auch negative Wanderungssalden bei Personen in der Familiengründungsphase festgestellt werden. Dies deutet auf eine Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppe in das nähere Umland hin. Dieser Prozess lässt darauf schließen, dass in der Stadt Trier ein erhebliches Potenzial zur Vermeidung von Wanderungsverlusten in benachbarte Gebietskörperschaften besteht.

Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre (1990 bis 2010)

In den letzten 20 Jahren ist die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Trier nahezu kontinuierlich gestiegen. Lebten 1990 noch rund 97.800 Menschen in Trier, sind es im Jahr 2010 knapp 105.300. Insgesamt wuchs die Einwohnerzahl von 1990 bis 2010 um rund 7.500. Dies entspricht einer Steigung von 7,6 %. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Zunahme der Bevölkerungszahl in hohem Umfang von der Einführung der Zweitwohnungssteuer getragen wurde.

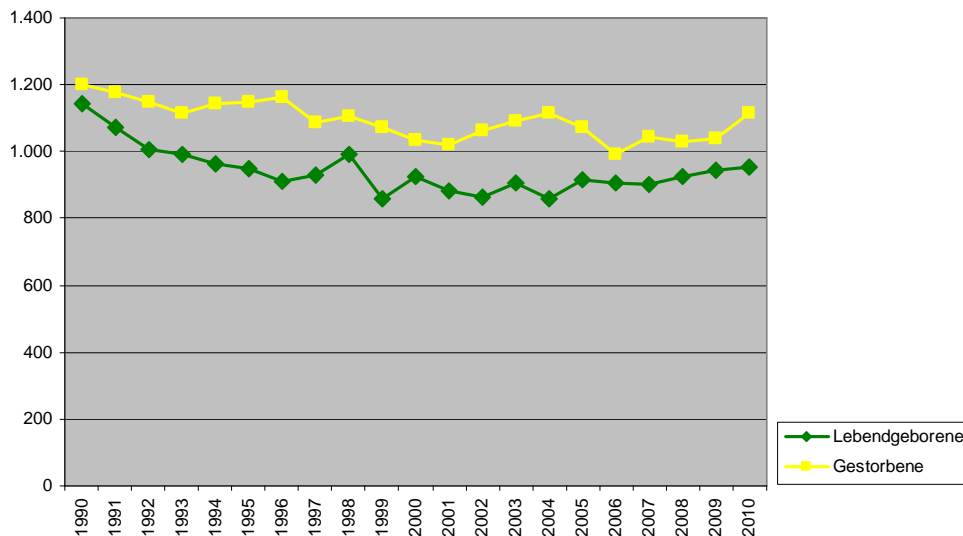
Die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer wirkt sich auch in den Folgejahren in der Statistik aus. Personen, die sich ohne Zweitwohnsitzsteuer vermeintlich nur mit Zweitwohnsitz angemeldet hätten, melden sich nun von Beginn an mit Hauptwohnsitz in Trier an. Möglich ist aber auch, dass einzelne Personen sich gar nicht in Trier anmelden, um der Zweitwohnsitzsteuer zu entgehen.

Abb. 2: Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Trier von 1990 bis 2010


Quelle: eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes

Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Trier ist abhängig von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und von Wanderungen über die Gemeindegrenze.

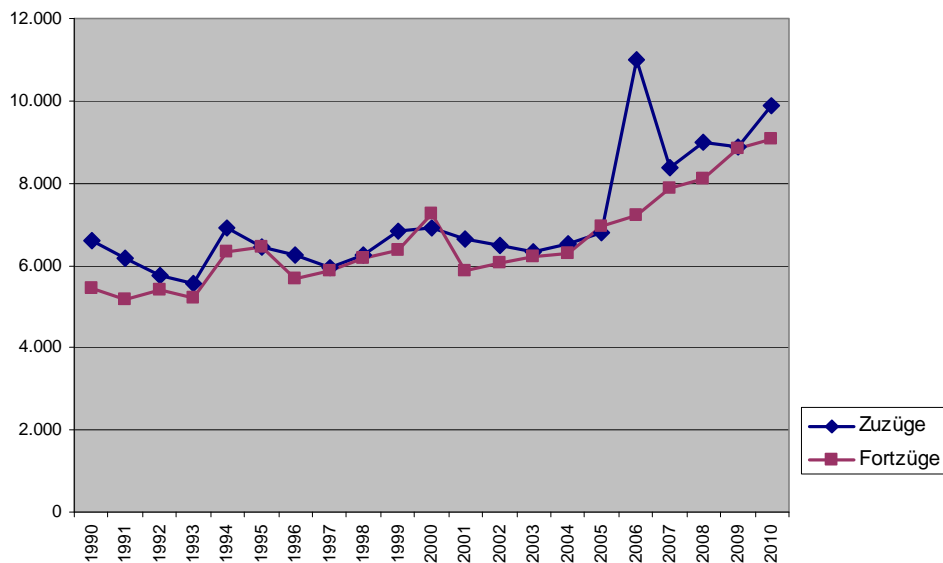
Im gesamten Zeitraum von 1990 bis 2010 lag die Zahl der Sterbefälle über der Zahl der Geburten, so dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ verläuft. Durchschnittlich sind im Jahr Sterbeüberschüsse in der Höhe von knapp 160 Personen zu verzeichnen.

Abb. 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) in Trier von 1990 bis 2010


Quelle: eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes

Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen hinaus. Beide Kurven beschreiben einen recht ähnlichen Verlauf (Ausnahme 2006, Einführung der Zweitwohnsitzsteuer). In den letzten zehn Jahren ist sowohl die Zahl der Zuzüge als auch der Fortzüge kontinuierlich gestiegen, wobei die Zuzüge zumeist leicht oberhalb der Fortzüge gelegen haben.

Abb. 4: Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze von 1990 bis 2010

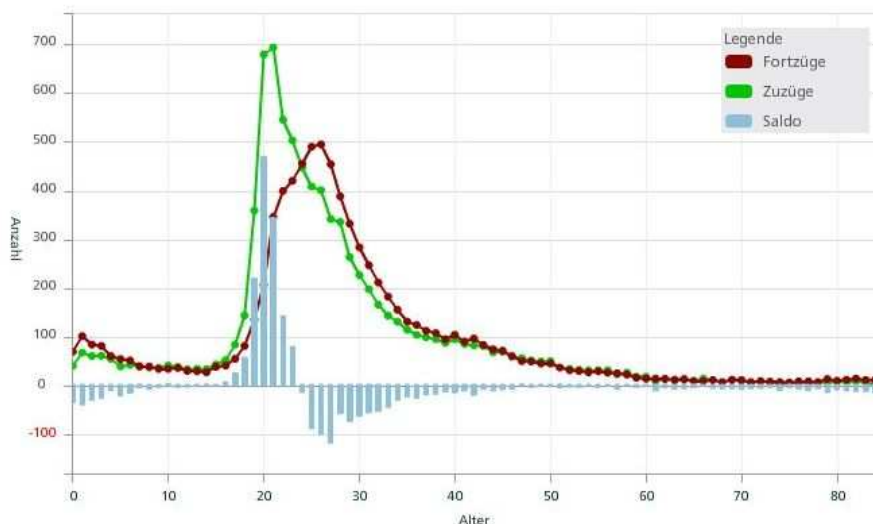


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamts

Die detaillierte Analyse der Wanderungssalden von 2005 bis 2009 macht deutlich, dass die meisten Zu- und Abwanderungen von Personen im Alter von 18 bis 35 Jahren getätigt wurden. Der hohe Zuzug in dieser Lebensphase begründet sich insbesondere in der Zuwanderung von Studierenden und Auszubildenden sowie von Berufseinsteiger. Gleichzeitig wandert ein großer Teil der Bevölkerung ab, um außerhalb der Stadt Trier eine Ausbildung zu beginnen oder eine Stelle Triers anzutreten.

Im Saldo sind in der Altersgruppe der 17 bis 24-Jährigen Wanderungsgewinne zu verzeichnen. In der Gruppe der so genannten Elterngenerationen mussten dagegen in der Bilanz Bevölkerungsverluste hingenommen werden. Hierunter befinden sich auch die Personen in der Familiengründungsphase, die auf der Suche nach einem Eigenheim ins suburbane Umland ausweichen. Dementsprechend sind auch in den Altersgruppen von 0 bis 6 Jahren negative Wanderungssalden festzustellen.

Abb. 5: Wanderungssalden 2005 bis 2009 nach Alter

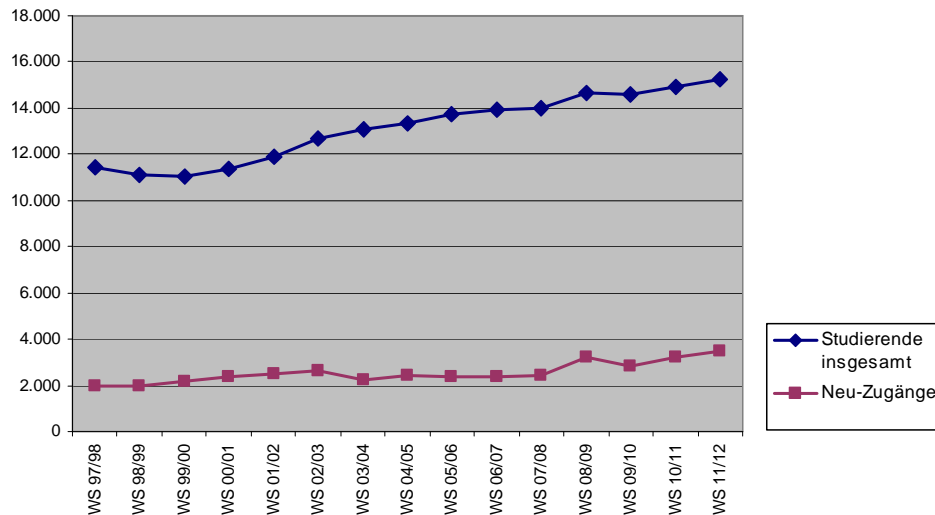


Quelle: Bertelsmann Stiftung 2012

Aus der Betrachtung des Wanderungsprofils wird deutlich, dass die Wanderungsgewinne insbesondere von den Zuzügen von Studienanfängern und sonstigen Auszubildenden getragen wurde. Dieser Trend lässt sich anhand der Entwicklung der Studierendenzahlen der Universität Trier bestätigen. So hat sich an der Universität Trier die Zahl der Neuzugänge von rund 2.400 im Jahr 2000 auf knapp

3.500 im Jahr 2011 erhöht. Folglich ist die Zahl der an der Universität eingeschriebenen Studenten seit 2000 um ca. 4.200 gestiegen. Auch die Zahl der Studierenden der Fachhochschule am Standort Trier ist in den vergangenen Jahren gewachsen (gegenüber dem Wintersemester 2003/2004 um rund 700). Die positive Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit wurde demzufolge wesentlich von Bildungswanderern getragen.

Abb. 6: Studierendenzahlen an der Universität Trier seit Wintersemester 1997/98



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Universität Trier

Exkurs: Zurück in die Stadt – Was ist dran an der Reurbanisierung?

Seit längerem wird in Fachkreisen und in der Öffentlichkeit diskutiert, ob die Städte eine neue Attraktivität ausstrahlen, die zu einer Renaissance der Stadt führen und die Rückwanderung aus dem Umland in die Stadt nach sich ziehen soll. Dahinter steckt die weit verbreitete Annahme, dass insbesondere Menschen über 50 Jahren die Vorteile des städtischen Lebens wieder entdecken (Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen, Gesundheitsdienstleistungen, Verzicht auf das Auto) und zurück in die Stadt ziehen.

Für die Stadt Trier lässt sich dieses Phänomen für die Vergangenheit (2005-2009) nicht belegen. Das von der Bertelsmann Stiftung vorgelegte Wanderungsprofil zeigt, dass die Zahl der Wanderungen bei Personen über 50 Jahren auf einem niedrigen Niveau liegen. Insgesamt sind sogar leichte Wanderungsverluste in diesen Altersgruppen zu verzeichnen (siehe Abb. 5).

Auch den Analysen des BBSR lässt sich entnehmen, dass der Trend der Reurbanisierung bislang empirisch nicht eindeutig belegt werden kann. Insbesondere die Annahme, dass ältere Menschen stärker zurück in die Stadt ziehen, spiegelt sich zahlenmäßig nicht wider. Wanderungsgewinne werden in den Städten insbesondere bei Bildungs- und jungen Berufswanderern registriert⁴.

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Trier-Saarburg

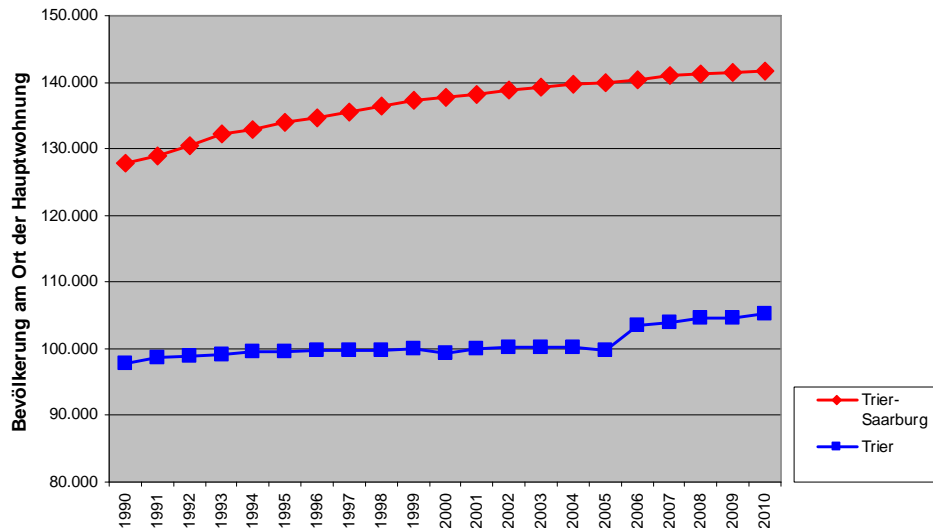
Die Entwicklung der Bevölkerung im Landkreis Trier-Saarburg ist von einem kontinuierlichen Wachstum geprägt. Seit 1990 hat sich die Einwohnerzahl von rund 127.800 auf rund 141.600 erhöht (siehe Abb. 7). Dies entspricht einem Wachstum von 10,8 %. Im gleichen Zeitraum ist die Einwohnerzahl in Trier um 7,6 % gestiegen, wobei in dieser Zahl auch die auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zurückzuführenden Gewinne enthalten sind.

Auch im Kreis Trier-Saarburg liegt die Sterberate über der Geburtenrate, so dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ verläuft. Dem gegenüber stehen für den kompletten Zeitraum von 1990 bis 2010 anhaltende Wanderungsgewinne, die größer als die Sterbeüberschüsse sind und zu einem Bevölkerungswachstum führen.

⁴ Vgl. BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) 2011

Die gesamte Region scheint aufgrund ihrer Attraktivität und der Nähe zu Luxemburg von überregionalen Zuwanderungen zu profitieren. Dabei weist der Landkreis Trier-Saarburg ein höheres Wachstum als die Stadt auf.

Abb. 7: Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im Kreis Trier-Saarburg im Vergleich zu Trier von 1990 bis 2010



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamts

Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Abweichend vom bundesweiten Trend eines ausgeglichen Immobilienmarktes ist in der Stadt Trier in den letzten Jahren eine Anspannung des Wohnungsmarktes zu beobachten. So sind insbesondere die starken Mietpreissteigerungen der vergangenen Jahre ein Indiz für einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt. Bezogen auf das Land Rheinland-Pfalz wurde in der Stadt Trier von 2004 bis 2009 das mit Abstand am stärksten gestiegene Mietniveau verzeichnet (23,4 %). Im Vergleich dazu liegt der Landesdurchschnitt bei nur 1,5 %. Diese massiven Mietpreissteigerungen sind insbesondere auf den starken Einfluss aus Luxemburg mit der dort vorhandenen Angebotsknappheit und dem grenzübergreifenden Nachfragedruck zurückzuführen⁵. Nach dem starken Anstieg der letzten Jahre liegt die durchschnittliche Angebotsmiete bei nunmehr 6,93 Euro pro m². Gemessen an der finanziellen Ausstattung der Haushalte ergibt sich daraus eine vergleichsweise ungünstige Mietpreis-Wohnkaufkraft-Relation⁶ (10,3 ‰). Nur in der Stadt Mainz wird ein noch höheres Niveau erreicht (10,8 ‰). Auch bei der Hauspreis-Wohnkaufkraft-Relation⁷ belegt Trier einen der oberen Plätze. Nur in Mainz (30,3) und in Speyer (29,2) müssen die Haushalte mehr ihrer zur Verfügung stehenden Wohnkaufkraft für den Erwerb eines Einfamilienhauses ausgeben als in Trier (28,2)⁸.

Ein besonders hoher Nachfragedruck im Bereich der Eigentumswohnungen wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Trier festgestellt. So bilden Eigentumswohnungen mehr denn je den größten Immobilienteilmarkt. Im Jahr 2010 wurden annähernd 40 % mehr Eigentumswohnungen verkauft wurden als im Vorjahr⁹.

Der angespannte Wohnungsmarkt äußert sich nicht zuletzt in einer sehr geringen Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau. Das Institut EMPIRICA stellt diesbezüglich in seinem jährlich aufgelegten Te-

⁵ Vgl. LANDESTREUHANDBANK RHEINLAND-PFALZ (LTH) 2010

⁶ Durchschnittliche Mietpreise (Wohnungsgröße 40 bis 130m²) im Verhältnis zur vorhandenen Wohnkaufkraft

⁷ Durchschnittliche Einfamilienhauspreise (Wohnfläche von 100 bis 150m², markttypische Grundstücksgrößen) im Verhältnis zur vorhandenen Wohnkaufkraft.

⁸ Vgl. LANDESTREUHANDBANK RHEINLAND-PFALZ (LTH) 2011

⁹ Vgl. STADT TRIER 2011

chem-Empirica-Leerstandsindex¹⁰ für die Stadt Trier bereits für das Jahr 2006 eine sehr geringe Leerstandsquote von lediglich 1,5 % fest. Somit verfügt die Stadt Trier zusammen mit der Stadt Mainz über die geringste Fluktuationsreserve im Land Rheinland-Pfalz. Dieser Trend hat sich vermutlich mit der zunehmenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft. Um Umzüge und Baumaßnahmen zu ermöglichen, sind jedoch Leerstandsquoten zwischen 2 % und 3 % als Fluktuationsreserven notwendig¹¹.

Im Hinblick auf den künftigen Bedarf ist die heutige Situation auf dem Wohnungsmarkt zu berücksichtigen, denn eine nicht bedarfsgerechte Ausweisung neuer Wohnbauflächen kann zu einer weiteren Zuspitzung führen. Ein zunehmend angespannter Wohnungsmarkt stellt einen negativen Standortfaktor dar, der die Abwanderung von Bevölkerungsgruppen zur Folge haben kann, die auf der Suche nach angemessenem Wohnraum auf Angebote außerhalb der Stadt Trier ausweichen müssen. Eine weitere negative Begleiterscheinung eines zu knappen Angebots ist, dass potenzielle Zuwanderer nicht nach Trier ziehen, wenn keine adäquaten Wohnraumangebote zur Verfügung stehen. Zudem sind auf einem angespannten Wohnungsmarkt insbesondere die einkommensschwächeren Nachfragergruppen benachteiligt, die wegen der steigenden Mieten in die schlechteren Lagen und Objektqualitäten gedrängt werden¹².

Eine solche Entwicklung ist mit den Zielsetzungen der Stadt Trier im Hinblick auf die Vermeidung von Abwanderungen ins Umland, die Schaffung attraktiver Angebote für regional orientierte Zuwanderer sowie die Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen nicht vereinbar. Vielmehr ist im Flächennutzungsplan dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Flächenreserven zur Verfügung stehen, um Bevölkerungsverluste zu vermeiden, attraktive Angebote für Zuwanderer zu schaffen und insgesamt durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beizutragen.

4.2.2 Bevölkerungsprognose 2025

Die zentralen Bestimmungsfaktoren der zukünftigen Immobiliennachfrage im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind die Trends der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Zur Prognose dieser Entwicklungen wird auf externe Prognosen des Statistischen Landesamtes, des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung und der Bertelsmann Stiftung Bezug genommen. Die so gewonnenen Anhaltswerte werden kritisch reflektiert und hinsichtlich der Zielvorstellungen der Stadt Trier auf ihre Plausibilität überprüft.

Die künftige Bevölkerungsentwicklung ist abhängig von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, also dem Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen, sowie den Wanderungen über die Gemeindegrenzen.

Das **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, vormals BBR)** hat im Jahr 2009 mit der Raumordnungsprognose 2025/2050 eine Bevölkerungsvorausschätzung mit dem Zieljahr 2025 vorgelegt¹³. Diese Prognose wurde 2011 durch die Wohnungsmarktprognose 2025 ergänzt¹⁴. Während die Raumordnungsprognose keine Varianten verwendet, wurde die Wohnungsmarktprognose in zwei Varianten durchgeführt. Die obere Variante basiert dabei auf den Ergebnissen der BBSR-Raumordnungsprognose 2025. In der unteren Variante wurden abweichenden Annahmen hinsichtlich der Außenwanderung und der Binnenwanderung getroffen. Bei Fertilität und Mortalität wurden bestehende Trends fortgeschrieben.

¹⁰ In den Techem-Empirica-Leerstandsindex fließen die tagesgenauen Angaben zur Vermietungssituation der betrachteten Wohnungsbestände ein. Dem Index liegen Informationen zu 11% des gesamten Geschosswohnungsbestandes in Deutschland vor. Wirtschaftlich aufgegebene und Substandardwohnungen (z.B. Ofenheizung) sind darin nicht erfasst.

¹¹ Vgl. BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) 2011

¹² Vgl. LANDESTREUHANDBANK RHEINLAND-PFALZ (LTH) 2011

¹³ Vgl. BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) 2009

¹⁴ Vgl. BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) 2011

Die obere Variante der BBSR-Prognose geht für Trier von einem positiven, aber rückläufigen Wanderungssaldo aus. Da der prognostizierte Sterbeüberschuss mit 4.200 höher liegt als die angenommenen Wanderungsgewinne (+3.000 bzw. +150 p.a.), wird auf den gesamten Zeitraum von 2005 bis 2025 von einer leicht schrumpfenden Bevölkerungszahl ausgegangen. Die Einwohnerzahl im Jahr 2025 liegt in der oberen Variante folglich bei etwa 102.400 Einwohnern¹⁵. Im Vergleich zum Basisjahr entspricht dies einem Verlust von 1,1 %.

Die untere Variante ist in ihren Annahmen hinsichtlich der Wanderungen wesentlich pessimistischer. Die Bevölkerungsverluste infolge des prognostizierten Sterbeüberschuss (4.200 bzw. 210 p.a.) fallen durch einen negativen Wanderungssaldo (-5.400 bzw. -270 p.a.) deutlich höher aus als in der oberen Variante. Gemäß den Ergebnissen der unteren Variante ergibt sich eine Bevölkerungsschrumpfung von 9,4 % bzw. eine Bevölkerungszahl im Jahr 2025 von rund 93.800.

Als Vergleich zu den BBSR-Prognosen kann die Bevölkerungsprognose der **Bertelsmann Stiftung** herangezogen werden¹⁶. Die Bertelsmann Stiftung hat 2012 einen so genannten Demographiebericht vorgelegt, der bundesweit für Kreise und kreisfreie Städte Vorausschätzungen für die Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2030 enthält¹⁷. Diese Prognose ist somit die aktuellste Prognose. Für die Stadt Trier wird innerhalb des Prognosezeitraums von einer steigenden Bevölkerungszahl ausgegangen (ca. 3,8 %). Die Zahl der Einwohner wächst demnach von 104.500 im Jahr 2009 auf 108.500 im Jahr 2030. Die größte Steigerung der Bevölkerungszahl ist für den Zeitraum von 2009 bis 2015 voraus gesagt (+ 2.900). Diese Entwicklung lässt sich insbesondere durch die weitere Zunahme der Studienanfänger bis zum Jahr 2016/2017 erklären (siehe unten). Bis zum Jahr 2020 ist eine weitere Erhöhung um rund 1.000 Personen prognostiziert. Im Zeitraum von 2020 bis 2030 soll die Einwohnerzahl stagnieren.

Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen beläuft sich im betrachteten Zeitraum auf ca. - 4.000 Einwohner bzw. -190 Einwohner pro Jahr. Der prognostizierte Sterbeüberschuss liegt damit leicht unter den Annahmen des BBSR. Bei den Wanderungen sind die Voraussagen der Bertelsmann Stiftung dagegen deutlich optimistischer. Für den Zeitraum von 2009 bis 2030 wird ein Wanderungsgewinn von 8.010 Einwohnern bzw. durchschnittlich 380 Einwohnern pro Jahr prognostiziert.

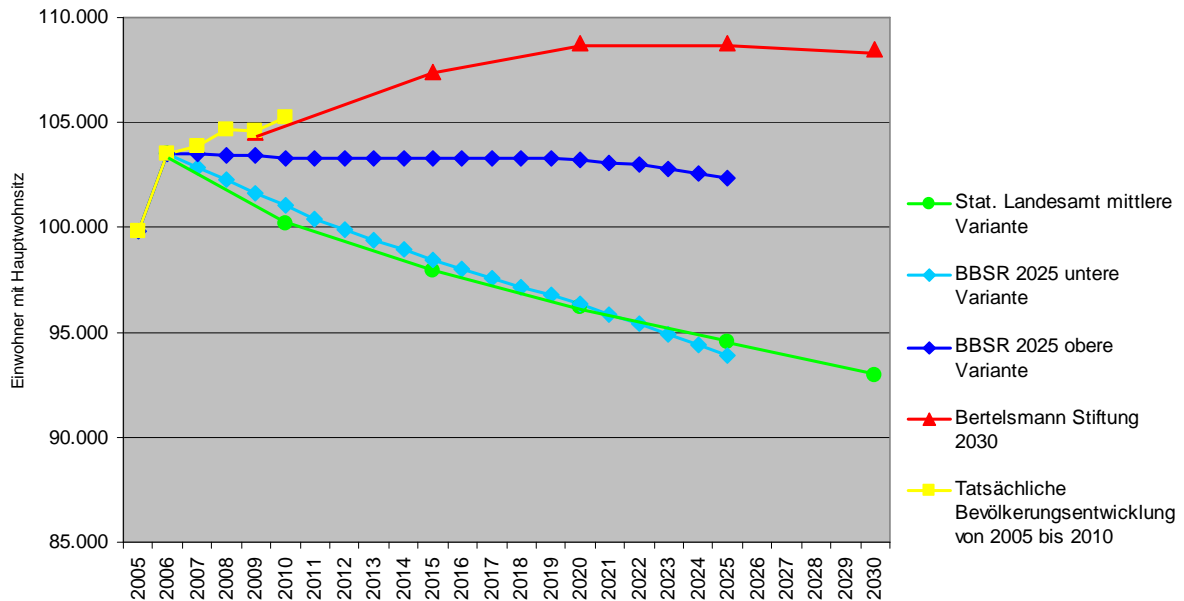
Weitere Bevölkerungsvorausschätzungen wurden durch das **Statistische Landesamt des Landes Rheinland-Pfalz** vorgelegt¹⁸. Die mittlere Variante dieser Bevölkerungsvorausrechnung ist dabei als Grundlage für die Ermittlung der Schwellenwerte heranzuziehen, die von der Regionalplanung als Obergrenze der weiteren Wohnbauflächenentwicklung als Ziel der Raumordnung festgelegt werden sollen (siehe Kap. 4.2.5). Die mittlere Variante geht wie die untere Variante der BBSR-Prognose von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang aus. So beläuft sich die Einwohnerzahl nach den Vorausrechnungen des Statistischen Landesamts im Jahr 2025 auf rund 94.500. Dies entspricht einer Abnahme von 8,4 %. Die untere Variante der Vorausschätzung des Statistischen Landesamts geht sogar von einer Schrumpfung auf 91.700 Einwohner in 2025 aus. In der oberen Variante sind es 97.300 Einwohner.

¹⁵ Basisjahr für die Berechnungen der BBSR-Bevölkerungsprognose ist das Jahr 2005. Die durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2006 eingetretene Erhöhung der Einwohnerzahl ist folglich nicht berücksichtigt. Zur Anpassung der Bevölkerungsprognose des BBSR wurde der Einfachheit halber die Einwohnerzahl von 2006 entsprechend der tatsächlichen Bevölkerungszahl korrigiert und der vom BBSR prognostizierte Trend auf Basis des Wertes von 2006 fortgeschrieben. Im Weiteren wird daher auf das Jahr 2006 als Basisjahr Bezug genommen.

¹⁶ Vgl. BERTELSMANN STIFTUNG 2010

¹⁷ Da die Prognose der Bertelsmann Stiftung auf den Einwohnerdaten von 2006 basiert, ist die gestiegene Einwohnerzahl in Folge der Zweitwohnsitzsteuer in dieser Prognose schon berücksichtigt.

¹⁸ Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2007

Abb. 8: Bevölkerungsprognosen und tatsächliche Einwohnerentwicklung im Vergleich


Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Bertelsmann Stiftung, des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und des Statistischen Landesamtes

Während die Prognosen des BBSR und des Statistischen Landesamtes eine starke Bevölkerungsschrumpfung bis zu einer Stagnation der Einwohneranzahl unterstellen, ist die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2006 bis 2010 deutlich positiver verlaufen (+ 1.700 Einwohner). Zum 31.12.2010 liegt die Einwohnerzahl der Stadt Trier bei rund 105.000 Einwohnern. Die steigende Bevölkerungsentwicklung der vergangenen fünf Jahre ist darauf zurückzuführen, dass die Wanderungsgewinne deutlich positiver zu Buche geschlagen sind als die Verluste infolge der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. So lag der Wanderungssaldo im betrachteten Zeitraum bei durchschnittlich +310 Einwohnern pro Jahr¹⁹ und der natürliche Saldo bei durchschnittlich -125 Einwohnern pro Jahr.

Der Vergleich der Varianten mit der tatsächlichen Einwohnerentwicklung zeigt, dass die Prognosen des BBSR und des Statistischen Landesamtes die Entwicklung im Zeitraum von 2005 bis 2010 nicht richtig abbilden. Die größten Abweichungen weisen die mittlere Variante des Statistischen Landesamtes und die untere Variante der BBSR-Prognose auf. Statt der prognostizierten Schrumpfung ist die Einwohnerzahl der Stadt Trier gewachsen. So übersteigt die derzeitige Einwohnerzahl den Prognosewert des Statistischen Landesamtes um rund 5.000 Einwohner.

Auch die obere Variante der BBSR-Prognose lag mit ihrer Einschätzung unter der tatsächlichen Entwicklung. Die Differenz zwischen Prognosewerten und des tatsächlichen Werts fällt jedoch mit 2.000 Einwohnern (BBSR) niedriger aus.

Die Prognose der Bertelsmann Stiftung basiert auf dem Jahr 2009 ist damit die aktuellste Prognose. Ein erster Vergleich der Prognose mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung ist aufgrund des kurzen Betrachtungszeitraums nicht aussagekräftig.

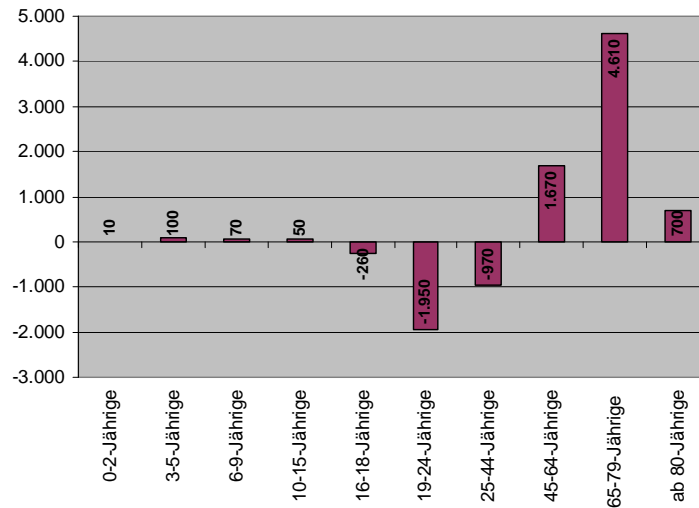
Künftige Altersstruktur

Die Prognose der Bertelsmann Stiftung beinhaltet auch eine differenzierte Betrachtung der künftigen Altersstruktur. Abbildung 9 zeigt die relativen Veränderungen in einzelnen Altersgruppen für den Zeitraum 2009 bis 2030. Die Überalterung der Gesellschaft macht sich in der steigenden Anzahl der Ein-

¹⁹ Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung dieses Durchschnittswertes ist das Jahr 2006. In diesem Jahr ist das Wanderungssaldo aufgrund der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer unverhältnismäßig hoch.

wohner ab 45 Jahren deutlich. Besonders stark wird dabei die Gruppe der Einwohner von 65 bis 79 Jahren steigen (33,9 %). Absolut bedeutet das eine Zunahme von rund 4.600 Personen. Die größten Verluste sind laut der Prognose in der Altersgruppe der 19 bis 24-Jährigen zu verzeichnen (- 16,4 % bzw. 1.950 Personen). Hier macht sich der demographisch bedingte Rückgang der Studierendenzahlen bemerkbar (siehe unten). In den Gruppen der 0 bis 15-Jährigen werden leichte Zunahmen vorausgesagt.

Abb. 9: Änderungen der Altersstruktur von 2009 bis 2030



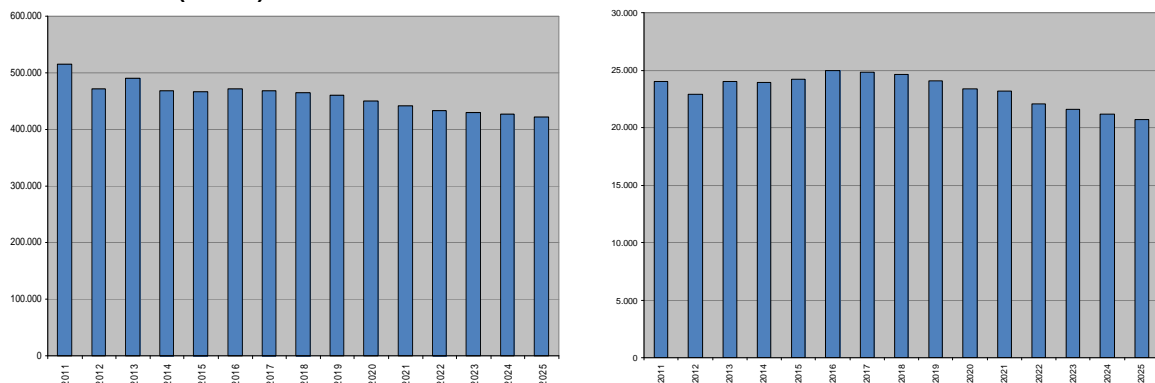
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Bertelsmann Stiftung

Prognose der Studierendenzahlen

Wie die Analyseergebnisse zeigen, hatte die Entwicklung der Studierendenzahl in den vergangenen Jahren einen großen Einfluss auf die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (siehe Kap. 4.2.1). Aus diesem Grund bedarf es bei der Bevölkerungsprognose einer vertiefenden Betrachtung der weiteren Entwicklung in dieser Bevölkerungsgruppe.

Nach einer aktuellen Prognose der Kultusministerkonferenz aus dem Jahr 2012 ist momentan eine Spitze in der Zahl der Studienanfänger erreicht. Künftig wird – bezogen auf die Bundesebene – vornehmlich demografisch bedingt mit einer allmählich abnehmenden Entwicklung der Zahl der Studienanfänger gerechnet. Die Prognose für das Land Rheinland-Pfalz geht dagegen von einem weiteren Anstieg der Zahl der Studienanfänger bis zum Jahr 2016 und einer erst dann eintretenden Abnahme der aus (siehe Abb. 10). Kurz- bis mittelfristig werden demzufolge Zuzügen von Studienanfängern leicht zunehmen, langfristig wird mit geringeren Zuwanderungen von Studienanfängern zu rechnen sein.

Abb. 10: Entwicklung der Zahl der Studienanfänger von 2011 bis 2025 auf Bundesebene (links) und in Rheinland-Pfalz (rechts)



Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Kultusministerkonferenz 2012

Künftige Entwicklung in Luxemburg

Wie hoch die Zahl der Zuwanderungen von Personen mit Arbeitsplatz in Luxemburg ist, wird statistisch nicht erfasst. Für die Vergangenheit lässt sich somit nicht ermitteln, wie sich die Entwicklung in Luxemburg auf die Einwohnerentwicklung in Trier ausgewirkt hat. Eine Prognose für die Zukunft ist daher umso schwieriger. Die Entwicklung hängt nicht zuletzt von der Baulandentwicklung und Immobilienpreisentwicklung im Nachbarland ab.

Aktuelle Prognosen zur Entwicklung der Wohnbevölkerung in Luxemburg gehen von einem weiterhin erheblichen Wachstum aus. Für den Zeitraum von 2010 bis 2025 wird eine Bevölkerungssteigerung in der Größenordnung von 17 % prognostiziert²⁰. Bei den momentan höheren Boden- und Immobilienpreisen in Luxemburg kann damit gerechnet werden, dass auch in Zukunft in der Region Trier Wohnbauland von Personen mit Arbeitsplatz in Luxemburg nachgefragt wird. Eine konkrete Prognose dieser Effekte ist jedoch nicht möglich.

Bewertung der Ergebnisse - Annahmen für die Flächennutzungsplanung

Die betrachteten Vorausschätzungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen einen Korridor der möglichen Entwicklungen im Planungszeitraum auf. Bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung gehen alle Prognosen bedingt durch die demographischen Prozesse von einer negativen Entwicklung aus. Das BBSR und die Bertelsmann Stiftung setzen für die Stadt Trier einen jährlichen Saldo durch Sterbeüberschüsse von ca. 200 Personen im Mittel an.

Einer kritischen Reflexion bedürfen demgegenüber die Annahmen über das künftige Wanderungsverhalten. Im Fachbeitrag Wohnungsbau aus dem Jahr 2007 wurde für den Planungszeitraum bis 2020 anknüpfend an die Vorausschätzung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (jetzt BBSR) von einem durchschnittlichen Wanderungssaldo von ca. +390 Personen jährlich ausgegangen. In der fortgeschriebenen Raumordnungsprognose 2025 wird ein Wanderungssaldo von jährlich +150 Einwohnern prognostiziert. Die von der Bertelsmann Stiftung vorgelegte Prognose, die von den betrachteten Vorausschätzungen die aktuellste ist, geht von einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 380 Einwohnern aus.

Die Vorausschätzungen des BBSR werden im Hinblick auf die zunächst noch steigende Zahl an Studienanfängern sowie unter Berücksichtigung des Ziels der Vermeidung von Stadt-Umland-Wanderungen und der Attraktivität der Stadt und Region für regional orientierte Zuwanderungen als zu pessimistisch eingeschätzt. Diese Annahme bestätigt sich durch die von der Prognose abweichende tatsächliche Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2005 bis 2010.

Im Vergleich der betrachteten Bevölkerungsvorausschätzungen entsprechen die Annahmen der Bertelsmann Stiftung vielmehr den Einschätzungen und Zielsetzungen der Stadt Trier. **Für die Ermittlung des künftigen Baulandbedarfs wird daher mit einer leicht wachsenden Bevölkerungsentwicklung auf 108.740 Einwohner im Jahr 2025 gerechnet.**

4.2.3 Haushaltsentwicklung

Ausschlaggebend für den künftigen Wohnbaulandbedarf ist nicht in erster Linie die Entwicklung der Bevölkerung, sondern die Veränderungen in der Zahl der privaten Haushalte. Vorausschätzungen über die künftige Zahl der Privathaushalte in der Stadt Trier liegen lediglich im Rahmen der Raumordnungsprognose 2025 des BBSR vor. Die Bertelsmann Stiftung trifft keine Aussagen zur Haushaltsentwicklung.

Grundlage für diese Berechnung ist die obere Variante des BBSR. Auf die Darstellung der Ergebnisse der unteren Variante wird verzichtet, da diese Prognose als deutlich zu pessimistisch eingeschätzt wird (siehe Kap. 4.2.2). Da aber auch für den Flächennutzungsplan andere Annahmen zur Bevölke-

²⁰ Vgl. Website EUROSTAT

rungsentwicklung mit einer höheren Zuwanderung unterstellt werden, stellen die dargestellten Zahlen der oberen Variante (siehe Tab. 1) nur eine Trendaussage dar.

Tab. 1: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte von 2005 bis 2025 gemäß BBSR-Prognose (obere Variante)

Haushaltsgröße	2010	2015	2020	2025	Veränderung 2010 bis 2025
1 Person	29.300	30.100	30.800	30.900	1.600
2 Personen	18.200	18.900	19.500	19.800	1.600
3 Personen	5.600	5.400	5.200	5.000	-600
4-Personen	3.900	3.700	3.400	3.200	-700
5 und mehr Personen	1.100	1.000	900	900	-200
Haushalte insgesamt	58.100	59.100	59.900	59.800	1.700

Quelle: eigene Darstellung nach BBSR 2009

Der bundesweit erkennbare Trend zu immer kleineren Haushalten wird sich gemäß dieser Prognose weiter verstärken, denn trotz der vom BBSR in der oberen Varianten prognostizierten leichten Schrumpfung der Einwohnerzahl nimmt die Gesamtzahl der privaten Haushalte von 2010 bis 2025 um 1.700 Haushalte zu. Dabei wird jedoch bei den Haushalten mit drei und mehr Personen mit einer Abnahme gerechnet (insg. -1.500). Für die Ein- und Zwei-Personen-Haushalten wird dagegen eine deutliche Steigerung prognostiziert (insg. +3.200). Die Veränderung der Haushaltsstrukturen begründet sich insbesondere in der niedrigen Geburtenhäufigkeit, der Zunahme von Single-Haushalten, von Ein- oder Zweipersonenhaushalten im Seniorenalter und von Partnerschaften mit getrennter Haushaltsführung.

Der Trend der immer kleiner werdenden Haushalte wirkt sich in mehrfacher Hinsicht auf den Flächenbedarf aus: Neben der absoluten der Wohnungsnachfrage ergibt sich aus den wachsenden Qualitätsansprüchen der Bevölkerung ein steigende Wohnraumverbrauch pro Kopf. Zudem schlägt sich der zunehmende Anteil von Haushalten mit Wohneigentum in der Flächennachfrage nieder.

4.2.4 Wohnungsbedarfsprognose

Der Wohnungsneubaubedarf wird im Wesentlichen durch zwei Faktoren getragen: zum Einen durch die demographisch, einkommens- und verhaltensbedingt steigende Wohnflächennachfrage und zum Anderen durch den Ersatzbedarf, der aus der allgemeinen wirtschaftlichen und physischen Alterung der Wohngebäude resultiert. Im Hinblick auf Wohnflächennachfrage spielen die Veränderungen der Ansprüche der Bevölkerung und der weiterhin starke Wunsch nach Wohneigentum eine wesentliche Rolle. Der Abgang von Wohnflächen wird neben Abriss auch durch Umnutzungen von Wohnraum und die Zusammenlegung von Wohnungen beeinflusst.

Bei Wohnungsbedarfsprognosen wird in aller Regel zwischen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern differenziert. Diese Unterscheidung ist für die Ermittlung des Flächenbedarfs insofern relevant, da der durchschnittliche Nettobaulandbedarf je Wohneinheit im Ein- und Zweifamilienhausbau höher ist als im Mehrfamilienhausbau (siehe Kap. 4.2.7). In den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird dagegen nicht zwischen Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern differenziert. Der Flächennutzungsplan beschränkt sich gemäß § 5 Abs. 1 BauGB auf die Grundzüge der Planung und stellt lediglich die Art der Bodennutzung dar. Festlegungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen erst bei der Konkretisierung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Differenzierung zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern dient folglich nur der Ermittlung des Flächenbedarfs.

Als einziges Institut hat das BBSR für die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte eine Wohnungsbedarfsprognose vorgelegt. Die für die weitere Planung zur Grunde gelegte Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung beinhaltet keine Betrachtung des künftigen Wohnungsbedarfs.

Die Wohnungsmarktprognose des BBSR basiert auf einem sehr komplexen Modell dar, bei dem neben der Entwicklung der Privathaushalte als Wohnungsbedarfsträger auch wohnstatus- und haushaltstypenspezifische Eigenheimquoten der Wohnflächennachfrage mit berücksichtigt werden. Aufbauend auf den Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung des BBSR (siehe Kap. 4.2.2) wurden in der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025 Bedarfswerte für den Wohnungsbau differenziert nach den Sektoren Ein- und Zweifamilienhausbau sowie Mehrfamilienhausbau in einer unteren und einer oberen Variante ermittelt. Da die Annahmen der unteren Variante als zu pessimistisch eingeschätzt werden (siehe oben), stützt sich die weitere Betrachtung ausschließlich auf die Ergebnisse der oberen Variante. In der oberen Variante wird ein Neubaubedarf von knapp 5.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und rund 900 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern prognostiziert (siehe Tab. 2).

Exkurs: Einflussgrößen für den Neubaubedarf

Jeder Haushalt benötigt eine Wohnung. Der vom BBSR ermittelte Neubedarf liegt jedoch weit über der prognostizierten Zunahme an Haushalten. Dies begründet sich darin, dass neben der Entwicklung der Zahl der Haushalte weitere Nachfragekomponenten zu berücksichtigen sind.

Der gesamte Neubaubedarf in Deutschland wird laut BBSR nur zu 19 % durch die Entwicklung der Haushaltszahlen bestimmt. Mit 30 % ist eine wichtige Einflussgröße der Ersatzbedarf infolge von Abgängen von Wohnraum aus dem Bestand (Abriss, Zusammenlegung von Wohnung, Umnutzung). Der restliche Neubaubedarf ist auf Präferenzverschiebungen bzgl. des Gebäudetyps (7 %), der wachsenden Pro-Kopf-Wohnfläche (35 %) und der zunehmenden Wohneigentumsbildung (9 %) zurückzuführen. Das bedeutet, dass etwa die Hälfte des gesamten Neubaubedarfs (51 %) aus einem Fehlverhältnis zwischen angebotenen und nachgefragten Wohnraum resultiert.

Auffällig ist der sehr niedrige Bedarfswert für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Deutschlandweit wird in der BBSR-Wohnungsmarktprognose davon ausgegangen, dass zwei Drittel des gesamten Neubaus auf Ein- und Zweifamilienhäuser und etwa ein Drittel auf den Geschosswohnungsbau entfällt. In Trier liegt das Verhältnis zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern gemäß der oberen Variante bei 84 zu 16²¹. Gründe für diese abweichenden Annahmen sind der BBSR-Prognose nicht zu entnehmen.

Tab. 2: Wohnbauflächennachfrage gemäß BBSR-Wohnungsmarktprognose (Anzahl Wohneinheiten)

	Obere Variante	
	Neubaubedarf 2010 bis 2025	Neubaubedarf pro Jahr
Ein- und Zweifamilienhausbau	4.983 WE	311,4 WE
Mehrfamilienhausbau	923 WE	57,7 WE

Quelle: eigene Darstellung nach BBSR 2009

²¹ Das Verhältnis zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern wurde aus der jeweiligen Struktur der Kreise bzw. kreisfreien Städte hinsichtlich der Haushaltsstruktur, Eigentumsquote und der Gebäudestruktur abgeleitet. Zwischen dieser Wohnungsbelegung und der Verteilung der zusätzlichen Nachfrage wurde eine Analogie hergestellt. Umrechnungsgröße ist der Anteil der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern des einzelnen Kreises an der Raumordnungsregion insgesamt. Das Verhältnis von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt im Jahr 2010 bei 35 zu 65.

Exkurs: Hoher Neubedarf im Ein- und Zweifamilienhausbau trotz Verkleinerung der Haushalte?

Trotz des Trends zur weiteren Verkleinerung der Haushalte liegt der Bedarf laut BBSR-Prognose größtenteils im Ein- und Zweifamilienhausbau. Dafür sind folgende Phänomene ursächlich: Wichtige verhaltensbedingte Einflussgröße auf die Neubaunachfrage bleiben weiterhin die Wohneigentumsbildung und die wachsende Inanspruchnahme von Wohnfläche. Das heißt, das Einfamilienhaus ist immer noch der Wunsch insbesondere von jungen Familien. Der zusätzliche Bedarf resultiert dabei aus einem Missverhältnis von Angebot und Nachfrage. Dabei spielt insbesondere der sog. Remanenzeffekt eine wichtige Rolle. Damit wird ein Phänomen beschrieben, dass Ehepaare oder verwitwete Personen in einmal bezogenen Wohnungen/Häusern verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie Auszug der Kinder oder Tod des Partners der Bedarf an Wohnfläche vermindert. Der Haushalt verkleinert sich zwar, aber die große Wohnung bzw. das Haus steht dem Markt nicht zur Verfügung. Der Bedarf von insbesondere jungen Familien nach einer großen Wohnung oder einem Haus muss daher zu einem Teil durch Neubau befriedigt werden.

Eine Verbesserung des Angebots im Ein- und Zweifamilienhausbau soll die Wanderungsbilanz gegenüber dem Umland verbessern und einen Teil der kaufkräftigen Eigentümerhaushalte in Trier halten. Damit soll auch zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes und beigetragen werden. Davon profitieren letztendlich alle Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt.

Die Wohnungsbedarfsprognose des BBSR spiegelt – wie oben angeführt – hinsichtlich der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung im Planungszeitraum nicht ausreichend die Annahmen und Ziele der Stadt Trier wider. Dabei ist auch die Aufgaben der Stadt Trier als Oberzentrum und die Zuweisung der besonderen Wohnfunktion durch die Regionalplanung zu berücksichtigen. Das heißt, dass eine weitere Zuwanderung ermöglicht werden muss und nicht durch ein unzureichendes Wohnungsangebot eingeschränkt werden darf. Dementsprechend müssen auch im Falle einer weiteren Bevölkerungszunahme genügend Reserven zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund ist eine Anpassung des Bedarfswertes an die Ziele der Flächennutzungsplanung auf einen Einwohnerzielwert von 108.740 im Jahr 2025 erforderlich.

Da die BBSR-Prognose von einer leichten Einwohnerabnahme ausgeht, ist die zusätzliche Nachfrage nicht auf Bevölkerungszuwachs zurückzuführen, sondern resultiert ausschließlich aus der Haushaltsverkleinerung, den veränderten Ansprüchen der Bevölkerung und den Abgängen von Wohnfläche aus dem Bestand. Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 102.400 Personen beläuft sich der Bedarf auf 58 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner (49 im Ein- und Zweifamilienhausbau und 9 im Mehrfamilienhausbau). Im Hinblick auf eine jetzige Bevölkerungszahl von 105.260 Einwohnern wächst der Bedarf, der sich aus der Nachfrage aus der bestehenden Bevölkerung ergibt, auf 5.158 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 947 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Somit werden für die Erhaltung der derzeitigen Bevölkerungszahl 6.105 Wohneinheiten benötigt.

Für jeden zusätzlichen Haushalt, der nach 2010 nach Trier zuwandert, wird je eine zusätzliche Wohneinheit benötigt. Bei einer Einwohnerzunahme von 3.480 Personen ergibt sich unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,6 Personen pro Haushalt ein Zusatzbedarf von 2.175 Wohneinheiten im Planungszeitraum. Somit erhöht sich der Gesamtbedarf 8.280 Wohneinheiten.

Im Hinblick auf das Verhältnis zwischen Ein- und Zweifamilienhausbau und Mehrfamilienhausbau wird davon ausgegangen, dass das vom BBSR prognostizierte Verhältnis von 84 zu 16 die tatsächliche Nachfrage nicht richtig abbildet. Dies äußert sich beispielsweise in der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen und der geringen Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau (siehe Kap. 4.2.1).

Deutschlandweit geht das BBSR von einem Bedarf zu zwei Dritteln im Ein- und Zweifamilienhausbau und einem Drittel Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau aus. Unter Berücksichtigung des hohen Anteils an Bildungs- und jungen Berufswanderern und der Beobachtungen auf dem Wohnungsmarkt (siehe Kap. 4.2.1) kann von einem noch höheren Bedarf in Sektor Mehrfamilienhausbau ausgegangen werden. Es wird daher ein Verhältnis zwischen Ein- und Zweifamilienhausbau und Mehrfamilienhausbau von 60 zu 40 angesetzt.

Aus diesen Überlegungen folgt, dass bei einer Zielgröße von 108.740 Einwohnern der Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhausbau bei 4.968 Wohneinheiten bzw. 4.140 Grundstücken liegt. Im Sektor Mehrfamilienhausbau werden über den Planungszeitraum gesehen 3.312 Wohneinheiten benötigt.

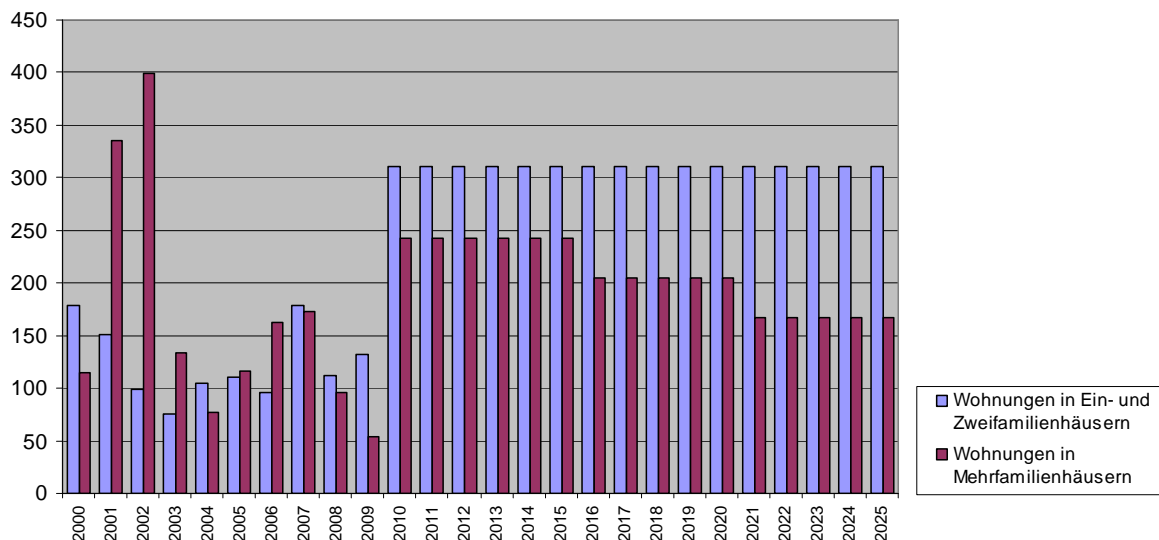
Tab. 3: Modifizierter Neubedarf in Anlehnung an die BBSR-Wohnungsmarktprognose

	Zielgröße 108.740 Einwohner 2025	
	Neubaubedarf 2010 bis 2025	Neubaubedarf pro Jahr
Ein- und Zweifamilienhausbau (Wohneinheiten)	4.968	331
Ein- und Zweifamilienhausbau (Grundstücke)	4.140	276
Mehrfamilienhausbau (Wohneinheiten)	3.312	220,8

Im Vergleich zu den Baufertigstellungen der vergangenen Jahre zeigt sich, dass die Zahl der Baufertigstellungen künftig sowohl im Ein- und Zweifamilien- als auch im Mehrfamilienhausbau deutlich gesteigert werden muss. Im Zeitraum von 2000 bis 2009 wurden im Durchschnitt 124 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 166 Wohneinheiten im Mehrfamilienhäusern pro Jahr errichtet. Der prognostizierte Bedarf im Ein- und Zweifamilienhausbau ist mit 311 Wohneinheiten pro Jahr fast dreimal so hoch wie der Durchschnittswert der Vergangenheit.

Im Mehrfamilienhausbau muss gemäß der Bedarfsprognose die Zahl der Baufertigstellungen von durchschnittlich 166 Wohneinheiten pro Jahr auf 276 Wohneinheiten pro Jahr erhöht werden. Dies entspricht einer Steigerung von 66 %. Im Sektor Mehrfamilienhausbau wird davon ausgegangen, dass der Bedarf im Laufe der Jahre rückläufig ist. Diese Annahme begründet sich darin, dass bis zum Jahr 2015 mit einem zunehmenden Zuzug von Bildungswanderern gerechnet wird. Im Zeitraum zwischen 2015 und 2020 schwächt sich dieses Wachstum ab.

Abb. 11: Wohnungsneubaubedarf 2010 bis 2025 und bisherige Baufertigstellungen von 2000 bis 2009



4.2.5 Bedarfsermittlung nach der Schwellenwertvorgabe der Regionalplanung

Das LEP IV legt im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme fest, dass in den Regionalplänen mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung festzulegen sind. Die Schwellenwerte sind

unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und der bestehenden Flächenreserven zu begründen (Ziel 32). Ergänzend dazu wird im LEP IV ausgeführt, dass diese Bevölkerungsprojektion durch weitere qualifizierte Erkenntnisse ergänzt werden kann. Bezüglich der Anwendung der mittleren Variante wird des Weiteren als Grundsatz festgelegt, dass die „mittlere Variante“ des Statistischen Landesamts in der jeweils aktuellen Fassung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen auf der Ebene des Landes, der Regionen sowie der Kommunen Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung ist. Ausnahmen von der Anwendung der „mittleren Variante“ sind zu begründen (Grundsatz 1).

Die konkrete Berechnung des Schwellenwertes soll auf der Ebene der Regionalplanung vorgenommen werden. Der regionale Raumordnungsplan befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung. Zum jetzigen Planungsstand ist folgende Berechnungsvorschrift zur Bestimmung der Schwellenwerte vorgesehen:

Der Schwellenwert als Obergrenze der weiteren Wohnbauflächenentwicklung ist die Differenz aus dem für das Gebiet des Flächennutzungsplans ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Bedarfswert) und dem schon vorhandenen Potenzial an Wohnbauflächen (Potenzialwert).

$$\begin{aligned} \text{Schwellenwert} &= \text{Bedarfswert} \\ &- \text{Potenzialwert} \end{aligned}$$

Der Berechnung des Bedarfswerts basiert dabei auf der Einwohnerzahl im Prognosejahr gemäß der mittleren Variante des Statistischen Landesamts, dem so genannten Bedarfsausgangswert, der Wohnbaudichte und der zeitlichen Planreichweite. Der Bedarfsausgangswert ist auf Grundlage eines Gutachtens des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Auswertung der Baufertigstellungen in den Jahren 2000 bis 2008 bestimmt (Trendwert). Für die Stadt Trier beträgt der Wert 4,7 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und pro Jahr. Die Wohnbaudichte wurde aus regional in der Vergangenheit in der Bauleitplanung verfolgten und tatsächlich realisierten Bebauungsdichten abgeleitet und nach den raumordnerischen Funktionen der Gemeinden differenziert (Trendwert). Für die Stadt Trier liegt der Wert bei 40 Wohneinheiten pro ha.

$$\begin{aligned} \text{Bedarfswert} &= \text{Einwohnerzahl zum Planungshorizont des F-Plans (gemäß mittlerer Variante des Statistischen Landesamtes)} \\ &\times \text{Bedarfsausgangswert (Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr)} \\ &: \text{Wohnbaudichte (Wohneinheiten pro ha)} \\ &\times \text{Zeitliche Planreichweite} \end{aligned}$$

Anhand dieser Methodik lässt sich unter Anwendung der mittleren Variante der Bevölkerungsvoraus-schätzung des Statistischen Landesamts für die Stadt Trier folgender Bedarfswert ableiten: Bei einer Einwohnerzahl von 94.538 im Jahr 2025 liegt der Bedarfswert bei 6.665 Wohneinheiten bzw. 166,6 ha bzw. 11,1 ha pro Jahr. Vom Bedarfswert muss nun der Potenzialwert abgezogen werden. Die Ermittlung der in der Stadt Trier verfügbaren Baulandreserven erfolgt in Kapitel 4.2.6.

Wie in Kapitel 4.2.2 dargestellt wird in Trier nicht mit einer so deutlichen Bevölkerungsabnahme, sondern vielmehr mit einem leichten Wachstum gerechnet. Im Fall einer leicht steigenden Bevölkerungsentwicklung (108.740 Einwohnern in 2025) liegt der Bedarf gemäß der Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Schwellenwerte bei 7.666 Wohneinheiten bzw. 191,7 ha Wohnbauland.

Tab. 4: Bedarfsprognose auf Grundlage der Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Schwellenwerte

Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Schwellenwerte	
Bevölkerungszahl im Jahr 2025	94.538
Neubaubedarf	6.665 Wohneinheiten
Baulandbedarf	166,6 ha
Modifikation	
Bevölkerungszahl im Jahr 2025	108.740
Neubaubedarf insgesamt	7.666 Wohneinheiten
Baulandbedarf	191,7

4.2.6 Ermittlung der verfügbaren Baulandreserven

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen neue Bauflächen nur in dem Umfang bereit gestellt werden, wie die vorhandenen Baulandreserven nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen. Der notwendige Umfang an Flächenneuausweisungen ergibt sich demzufolge aus dem Gesamtbedarf abzüglich der verfügbaren Baulandreserven.

Die Erfassung der Flächenreserven erfolgt im Stadtplanungsamt anhand des so genannten Baulandinformationssystem. Eine ausführliche Darstellung zur Systematik der Erfassung ist im Fachbeitrag Wohnungsbau aus dem Jahr 2007 enthalten. Im Hinblick auf die aktualisierte Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognoze ist auch die Überarbeitung der Baulandreserven notwendig. Im Vergleich zu den damaligen Ausführungen sollen in diesem Fachbeitrag nur die zentralen Ergebnisse der Aktualisierung zusammengefasst dargestellt werden.

Die Flächenreserven werden hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit am Markt und dem Status bezüglich des vorliegenden Planrechts differenziert. Die eingeschränkte Verfügbarkeit wird durch sog. Verfügbarkeitsquoten ausgedrückt. Eine Quote von 0,5 impliziert beispielsweise dass innerhalb des Planungszeitraums 50 % dieses Flächenpotenzials tatsächlich für die wohnbauliche Entwicklung verfügbar gemacht werden kann.

Baulandreserven in aktuelle Wohngebieten

In der Gruppe der aktuellen Wohngebiete werden diejenigen Bereiche aufgeführt, die mit bestehendem Baurecht und vorhandener Erschließung sofort bebaubar sind. Die Planrechtschaffung (Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) liegt maximal zehn Jahre zurück.

Tab. 5: Baulandreserven in aktuellen Baugebieten

	Eigentum	Quote	EFH ²²	WE in MFH ²³
BE 29	Bauträger	1	12	0
BE 30	Bauträger	1	3	0
BU 12	Stadt Trier	1	2	0
BU 16	EGP	1	36	11
BWk 12	Bauträger	1	26	0
Summe			79	11

²² Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

²³ Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern

Langjährige Baulücken

Als langjährigen Baulücken werden alle Flächen mit bestehendem Baurecht gemäß § 30 oder § 34 BauGB mit vorhandener Erschließung eingestuft. Soweit es sich um Baulücken in Plangebieten handelt, liegt die Planrechtschaffung mehr als zehn Jahre zurück.

Der Großteil der Flächen ist ohne Weiteres bebaubar. Eine Bebauung ist jedoch noch nicht erfolgt, weil die Grundstücke durch die Eigentümer aus unterschiedlichen Gründen dem Markt nicht zur Verfügung gestellt worden. Im Hinblick auf die eingeschränkte Verfügbarkeit wird eine Quote von 0,4 angesetzt. Ein Teil der Flächen unterliegt dazu gewissen Restriktionen. Für diese Fläche wird die Verfügbarkeitsquote auf 0,2 reduziert.

Tab. 6: Baulandreserven in langjährigen Baulücken

	Eigentum	Quote	Fläche in ha	EFH	WE in MFH
Ohne Restriktionen	Privat	0,4	30,2	557	233
Mit Restriktionen	Privat	0,2	1,5	5	97
Summe			31,7	557	233
Summe unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit			12,4	224	112

Wohngebiete in der Entwicklung

In der Kategorie „Wohngebiete in der Entwicklung“ sind Baugebiete zusammengefasst, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan bereits vorliegt, aber noch keine Erschließung vorhanden ist, für die aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt wird und bei denen mit einer kurz- bis mittelfristigen Verfügbarkeit gerechnet werden kann oder für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans in absehbarer Zeit erfolgt (z. B. BU 14, BU 24). Die Angaben der Zahl der Wohneinheiten basiert teils auf konkreten Entwürfen, bei Plänen in einem früheren Planungsstadium wurde die Zahl der Wohneinheiten geschätzt.

Tab. 7: Wohngebiete in der Entwicklung

	Eigentum	Quote	EFH	WE in MFH
BE 25	Privat	0,8	0	30
BE 28	Stadt Trier	1	48	0
BF 14	EGP	1	54	161
BF 15	EGP	1	67	168
BF 16	EGP	1	0	37
BH 36-1	Privater Bauträger	1	0	80
BM 128	Privat	0,8	0	35
BN 82	Bund	1	0	63
BN 84	Privat	0,8	0	35
BS 41	Privat	0,8	0	254
BS 42	Privat	0,8	20	6
BU 13	Stadt Trier	1	76	54
BU 14	Stadt Trier	1	175	18
BU 16 3. Ä. und Erw.	EGP	1	0	204
BU 24	Bund	1	76	92
BW 61-1	EGP	1	0	59
	Privat	0,8	0	208
BW 74	Privat	0,8	0	62
BW 75	Privat	0,8	0	100
Summe			516	1.666
Summe unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit			512	1.520

Nachverdichtungspotenziale

Entsprechend der Leitvorstellung für die weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung (siehe Kap. 3) sind auch die Potenziale in den bebauten Bereichen für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Insbesondere die Blockinnenbereiche in der Innenstadt, Trier-Nord und Trier-Süd bieten Potenziale für eine nach Art und Maß angepasste Nachverdichtung (verdichtete Ein- und Zweifamilienhausbebauung oder Mehrfamilienhausbebauung).

Im bisherigen Flächennutzungsplan sind die angeführten Bereiche bereits als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt. Auch künftig wird eine Darstellung überwiegend als Wohnbaufläche erfolgen. In den meisten Fällen ist die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Herstellung einer Erschließung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig, so dass hier erst langfristig Wohnraum bereitgestellt werden kann. Gleichzeitig befinden sich die Bereiche überwiegend im Privateigentum und werden beispielsweise als Innenhof oder Garten genutzt, so dass nur von einer stark eingeschränkten Verfügbarkeit auszugehen ist.

Tab. 8: Nachverdichtungspotenziale

	Eigentum	Quote	EFH	WE in MFH
Kentenichstraße, Matthiasstraße, Im Nonnenfeld	Privat	0,2	15	
Saarbrücker Straße, Saarstraße, Hohenzollernstraße, Krausstraße	Privat	0,2	37	
Nikolausstraße, Saarstraße, Saarbrücker Straße, Hommerstraße	Privat	0,2	20	
Gilbertstraße, Saarstraße, Nikolausstraße, Eberhardstraße	Privat	0,2	27	
Johannisstraße, Brückenstraße, Feldstraße	Privat	0,2		80
Remigiusstraße, Peter-Friedhofen-Straße; Lindenstraße, Zurmaiener Straße	Privat	0,2		50
Steinhausenstraße, Peter-Friedhofen-Straße, Remigiusstraße, Zurmaiener Straße	Privat	0,2		26
Maarstraße, Peter-Friedhofen-Straße, Steinhausenstraße, Zurmaiener Straße	Privat	0,2		36
Maarstraße, Paulinstraße	Privat	0,2		40
Zeughausstraße, Paulinstraße, Engelstraße	Privat	0,2		52
Gärtnerstraße	Privat	0,2	36	
Summe			135	284
Summe unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit			27	57

Potenziale durch Abriss und Umbau im Bestand

Während Baufertigstellungen sehr gut statistisch erfasst werden, sind die Veränderungen im Wohnungsbestand nur unzureichend dokumentiert. Das im Bestand vorhandene Potenzial für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist daher schwierig zu beziffern und kann an dieser Stelle nur geschätzt werden.

Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen durch den An- und Ausbau von bestehenden Gebäuden (Erweiterungen, Ausbau des Dachgeschosses). Abgeleitet aus den Beobachtungen der vergangenen Jahre bezüglich der Erteilung von Baugenehmigungen für Erweiterungen und Ausbaumaßnahmen wird ein Potenzial von 30 Wohneinheiten pro Jahr unterstellt. Diese Entwicklung vollzieht sich überwiegend im Mehrfamilienhausbau. Auf den Prognosehorizont von 2025 bedeutet dies eine Reserven von 450 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau.

Des Weiteren werden durch den Abriss von Wohngebäuden Flächen frei, die wiederum für den Neubau von Wohngebäuden in Anspruch genommen werden. Dabei werden die Neubauten häufig mit einer höheren Zahl an Wohneinheiten realisiert. Dass BBSR geht in seiner Wohnungsmarktprognose

von Abgangsquoten von 0,2 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 0,3 % bei Mehrfamilienhäusern pro Jahr aus. Darin sind jedoch auch Abgänge erfasst, die aus der Zusammenlegung von Wohnungen und Zweckentfremdung (bspw. Umnutzung für Büros) resultieren. Da in diesen Fällen keine Flächen für die Errichtung neuer Wohnungen frei werden, muss diese Quote für die Betrachtung der Baulandreserven reduziert werden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass 0,1 % der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 0,1 % der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern pro Jahr für die Errichtung neuer Wohngebäude zur Verfügung stehen.

Bei einem Wohnungsbestand im Jahr 2010 von 18.222 Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 34.210 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergeben sich pro Jahr Potenziale von 18 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 34 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Auf den Prognosehorizont von 2025 gesehen sind dies 252 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 510 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Tab. 9: Potenziale durch Abriss und Umbau im Bestand

Potenzial für Erweiterungen und Ausbaumaßnahmen		450
Potenzial durch Abriss von bestehenden Wohngebäuden	252	510
Summe	252	960

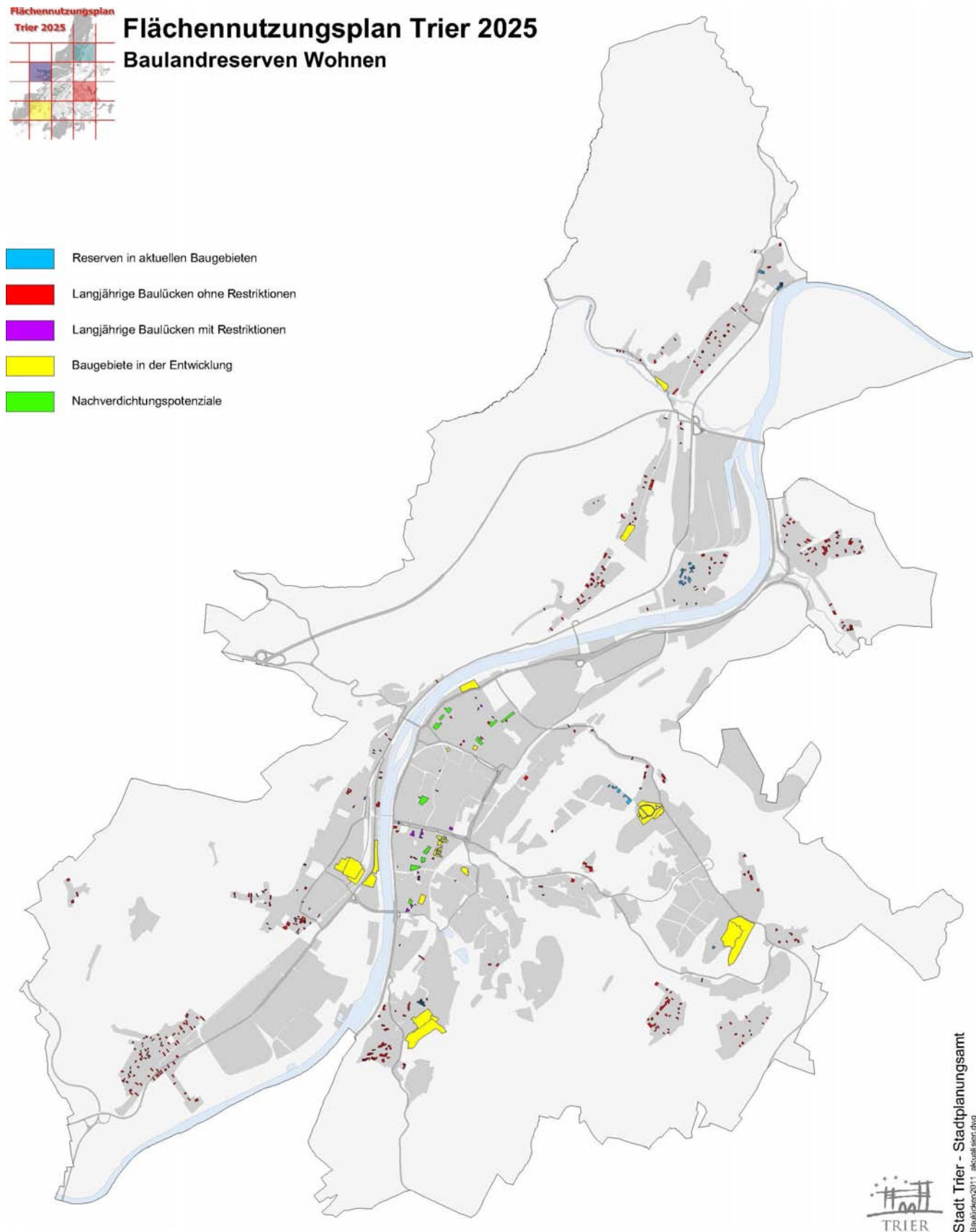
Gesamtübersicht der Baulandreserven

Tabelle 8 und Abbildung 8 zeigen eine Gesamtübersicht über die verfügbaren Baulandreserven unter Berücksichtigung der teilweise eingeschränkten Verfügbarkeit. Insgesamt stehen für den Bau von Eigenheimen als Ein- oder Zweifamilienhaus Reserven im Umfang von 1.094 Wohneinheiten zur Verfügung. Im Mehrfamilienhausbau beläuft sich die Zahl der vorhandenen Reserven auf 2.660. Während zum jetzigen Zeitpunkt kaum nennenswerte Reserven in aktuellen Baugebieten zur Verfügung stehen, wird durch die derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne ein Angebot in beachtlichen Umfang geschaffen. Dies betrifft insbesondere den Mehrfamilienhausbau. Nachverdichtungspotenziale in den innerstädtischen Blockinnenbereichen bieten vor dem Hintergrund der angenommenen eingeschränkten Verfügbarkeit ein relativ geringes Potenzial.

Tab. 10: Zusammenstellung der Baulandreserven nach Verfügbarkeit

Art der Reserve	Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
Baulandreserven in aktuellen Baugebieten	79	11
Baulandreserven in langjährigen Baulücken	224	112
Wohngebiete in der Entwicklung	512	1.520
Nachverdichtungspotenziale	27	57
Abriss und Umbau im Bestand	252	960
Summe	1.094	2.660

Abb. 12: Baulandreserven für den Wohnungsbau



4.2.7 Neuausweisungsbedarf

Aus der Gegenüberstellung des oben ermittelten Gesamtbedarfs und der oben angeführten Baulandreserven kann nun das Defizit ermittelt werden, das im künftigen Flächennutzungsplan durch die Ausweisung von Bauland zu decken ist.

Tab. 11: Gegenüberstellung des Gesamtbedarfs und der verfügbaren Baulandreserven

	Baulandbedarf 2010-2025	Verfügbare Baulandreserven	Zusatzbedarf
Ein- und Zweifamilienhäuser	4.140 Grundstücke	1.094 Grundstücke	3.046 Grundstücke
Mehrfamilienhäuser	3.312 Wohneinheiten	2.660 Wohneinheiten	652 Wohneinheiten

Gemäß der Bedarfsprognose werden im Planungszeitraum 4.140 Grundstücke für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt. Unter Berücksichtigung der teilweise eingeschränkten Verfügbarkeit belaufen sich die Reserven in bestehenden und in Entwicklung befindlichen Baugebieten auf 1.094 Grundstücke. Somit ergibt sich ein Defizit von 3.046 Grundstücken.

Im Mehrfamilienhausbau liegt der Gesamtbedarf im Zeitraum von 2010 bis 2025 bei 3.312 Wohneinheiten. In bestehenden und in Entwicklung befindlichen Baugebieten sind Reserven für den Bau von 2.660 Wohneinheiten vorhanden. Der zusätzliche Bedarf im Mehrfamilienhausbau liegt folglich bei 652 Wohneinheiten.

Zur Deckung des oben dargestellten Baulanddefizits wird von folgenden Strukturdaten (siehe Exkurs Strukturdaten auf der folgenden Seite) ausgegangen:

Tab. 12: Strukturdaten und Neuausweisungsbedarf

Bebauungstyp	Strukturdaten	Zusatzbedarf	Neuausweisungsbedarf
Ein- und Zweifamilienhausbau	<ul style="list-style-type: none"> - Mischung Reihenhausbau und freistehender Einfamilienhausbau im Verhältnis 50:50 - Mittlere Grundstücksgröße für Reihenhäuser: 220 m² - Mittlere Grundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser: 500 m² - Nettobaulandbedarf (Grundstücksgröße) je Einheit: 360 m² 	3.046 Grundstücke	109,7 ha
Mehrfamilienhausbau	<ul style="list-style-type: none"> - Mittlere Wohnungsgröße 80 m² - Anteil der Erschließungsflächen im Gebäude: 25 % - Mittlere Geschossflächenzahl: 0,8 - Nettobaulandbedarf (Grundstücksgröße) je Einheit: 130 m² 	652 Wohneinheiten	8,5 ha
Summe			118,2 ha (netto)

Zusätzlich in die Betrachtung mit einzubeziehen ist die Erforderlichkeit von Planungsspielräumen. Die Notwendigkeit kann sich daraus ergeben, dass die Realisierung einzelner Potenziale an nicht vorhersehbaren Hindernissen scheitern kann. Im Hinblick auf die Tatsache, dass die hier zu Grunde gelegte Bevölkerungszahl am oberen Ende der denkbaren Entwicklungslinien liegt, wird auf die Einbeziehung weiterer Flächen zur Gewährleistung von Planungsspielräumen verzichtet.

In der Gesamtbetrachtung besteht somit ein Neuausweisungsbedarf von 109,7 ha (netto) für Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 8,5 ha (netto) für Mehrfamilienhäuser. **In der Summe ergibt sich bezogen auf den Prognosehorizont von 2025 ein Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Umfang von 118,2 ha (netto).**

Exkurs: Strukturdaten

Für die Berechnung des Flächenbedarfs wurde folgende Strukturdaten (Mischungsverhältnis der Bauformen, Grundstücks- und Wohnungsgrößen) zugrunde gelegt: Im Ein- und Zweifamilienhaus wird davon ausgegangen, dass 50 % der Gebäude als Reihenhäuser und 50 % als freistehende Einfamilienhäuser gebaut werden. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 220 m² für Reihenhäuser und 500 m² für freistehende Einfamilienhäuser ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße je Einheit von 360 m². Im Mehrfamilienhausbau beläuft sich die durchschnittlich notwendige Grundstücksgröße je Wohneinheit bei einer mittleren Wohnungsgröße von 80 m² zzgl. 25 % für die Erschließungsflächen im Gebäude und einer mittleren Geschossflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Fläche des Baugrundstücks) von 0,8 auf 130 m².

*Die für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angenommenen Strukturdaten sollen am Beispiel des Baugebietes BU 13 verdeutlicht werden: Hier sind insgesamt 79 Einfamilienhäuser vorgesehen, davon 18 % als Reihenhäuser, 24 % als Kettenhäuser und 58 % als klassische freistehende Häuser. Die mittlere Grundstücksgröße Familieneigenheime beträgt damit 420 m². Mit anderen Worten: **Die Zielvorgaben des Flächennutzungsplans sehen im Segment Eigenheimbau eine gegenüber dem aktuellen Baugebiet BU 13 erheblich höhere Dichte vor, die nur mit einem signifikant höheren Anteil an Reihenhäusern umsetzbar ist (ca. 30 % der Fläche).***

*Die Grundstücksfläche für Mehrfamilienhausbebauung im Baugebiet BU 13 umfassen ca. 9.000 m². Hier sind insgesamt 54 bis 72 Wohneinheiten geplant (Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf maximal 8) Dies entspricht ca. 125 bis 167 m² Nettobauland/Wohneinheit. Im Flächennutzungsplan wird ein Nettobaulandbedarf (Grundstücksgröße) je Einheit: von 130 m² angesetzt. **Vor dem Hintergrund dieses Sachverhaltes und der in anderen Baugebieten oftmals geringeren Grundstücksgrößen (Stichwort: Studentenwohnungen) liegt die Zielvorgabe des Flächennutzungsplans für dieses Segment „auf der sicheren Seite“.***

4.3 Gewerbeflächenbedarf

Anders als für die Wohnbauflächen liegen für gewerbliche Bauflächen eine aktuelle Bedarfsschätzung mit dem Zieljahr 2025 vor, die im Rahmen des Fachbeitrags Wirtschaft und Arbeitsstätten (2012) aus der Gegenüberstellung des Gesamtbedarfs mit den zur Verfügung stehenden Baulandreserven ermittelt wurde (Vorlage 056/2012). An dieser Stelle werden dementsprechend nur die wesentlichen Ergebnisse der Bedarfsprognose zusammenfassend dargestellt.

4.3.1 Bisherige Entwicklung

Die Wirtschaft in Trier ist durch den Dienstleistungssektor geprägt. Dabei hat die starke Ausrichtung auf diesen Bereich in den vergangenen Jahren noch zugenommen. Aufgrund des hohen Anteils der Dienstleistungsbereiche liegt die Wirtschaftskraft der Stadt unter dem Landesdurchschnitt, auch wenn die Trierer Wirtschaft in den vergangenen Jahren an Dynamik gewinnen und den Rückstand zum Land ein Stück weit aufholen konnte.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale lassen die unterdurchschnittlichen Gründungs- und Patentaktivitäten, die verhältnismäßig geringe Rolle von Hochtechnologiebranchen und die niedrige FuE-Tätigkeit kaum eine ausgeprägte Dynamik für die Zukunft erwarten. Positiv zu Buche schlagen jedoch der hohe Anteil hoch qualifizierter Arbeitskräfte und die hohe Bedeutung der wissensintensiven Dienstleistungen.

Auf dem Arbeitsmarkt der Stadt zeigte sich in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung. Zurzeit profitiert die Stadt und Region von der bundes- und landesweit ausgeprägten Dynamik. Die zunehmenden Pendlerverflechtungen lassen zudem darauf schließen, dass ein steigender Anteil der Arbeitnehmer in Luxemburg eine Beschäftigung gefunden hat.

Die Nähe zu Luxemburg hat dabei nicht nur im Hinblick auf die Entlastung des Arbeitsmarktes Bedeutung. Vom benachbarten Großherzogtum gehen wichtige wirtschaftliche Impulse für Region Trier aus. Auch profitiert insbesondere die Stadt Trier von der nach Deutschland fließenden Kaufkraft in den Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Arbeitsstätten in der Stadt Trier ist eine Konzentration in der Talstadt festzustellen. Der Schwerpunkt der Arbeitsplatzverteilung liegt dabei im Innenstadtzentrum. Weitere Schwerpunkte befinden sich in den großen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten in Euren, Pfalzel/Ehrang, Trier-Nord, Trier-West und Castelforte. Außerhalb der Talstadt bestehen mit der Universität, dem Wissenschaftspark Petrisberg, der Fachhochschule am Campus Schneidershof und dem Gewerbegebiet in Irsch weitere Agglomerationen. Darüber hinaus sind beispielsweise in Zewen, Feyen, Heiligkreuz, Kürenz, Biewer und Ehrang/Quint kleinere Gewerbegebiete vorhanden. Weitere Arbeitsstätten befinden sich in untergeordnetem Umfang in den Wohngebieten.

4.3.2 Prognose für den künftigen Gewerbeflächenbedarf

Die Prognose des zukünftigen Flächenbedarfs für gewerbliche Nutzungen ist aufgrund der Schwankungen in der wirtschaftlichen Entwicklung generell mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Die ermittelten Bedarfswerte sind daher als Orientierungswerte zu verstehen. Um einen möglichst plausiblen Orientierungsrahmen für den künftigen Bedarf aufzuzeigen, wurde im Fachbeitrag Wirtschaft und Arbeitsstätten der Flächenverbrauch der vergangenen Jahre analysiert und eine Bedarfsermittlung anhand eines Modells zur Gewerbe- und Industrieflächenprognose durchgeführt. Aufgrund der unterschiedlichen Standortanforderungen der verschiedenen gewerblichen Nutzungsarten wird bei der Bedarfsermittlung zwischen Flächen für Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen, Flächen für Dienstleistungen- und Büronutzungen sowie Flächen für Einzelhandel differenziert.

Flächenbedarf für Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen

Gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen zeichnen sich durch einen besonders hohen Flächenverbrauch aus. Aus immissionschutzrechtlichen Gründen sollen Gewerbebetriebe aus diesen Bereichen in gewerblichen Bauflächen untergebracht werden. Bei der Trendfortschreibung unter Berücksichtigung des Gewerbeflächenverbrauchs der vergangenen Jahre ergibt sich für die Zukunft ein Bedarf von 4,1 ha pro Jahr; in diesem Wert ist die Wiedernutzung von brachgefallenen Flächen nicht berücksichtigt. Anhand des GIFPRO-Modells wurde ein Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen von 2,9 ha pro Jahr ermittelt, wobei der Großteil dieses Bedarfswertes auf das Verarbeitende und Baugewerbe entfällt; in diesem Wert ist die Wiedernutzung von Flächen durch Verlagerungen und Betriebsaufgaben explizit berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der oberzentralen Funktion der Stadt Trier in einem Raum mit grenzüberschreitenden Entwicklungsimpulsen und zur Gewährleistung einer ausreichender Flexibilität im Hinblick auf die Flächenbereitstellung wurde ein Gewerbeflächenbedarf von 60 ha bis 2025 bzw. jährlich 4 ha festgelegt.

Sonderbedarf Logistik

Das Güterverkehrszentrum Trier im Bereich des Hafens hat eine regional bedeutsame Funktion für die multimodale Logistik und soll auch nach den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Trier ausgebaut werden. Am bisherigen Standort sind indessen nur mehr sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Vor diesem Hintergrund besteht im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans das Ziel, Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der Funktionsfähigkeit des GVZ vorzubereiten. Ein konkreter Flächenbedarf hierfür kann nicht angegeben werden. Mittel- bis langfristig kommen hierfür nur Flächen im Bereich der Gleisanlagen des Verschiebebahnhofs Ehrang/Pfalzel in Betracht.

Dienstleistungs- und Büronutzungen

Unter Berücksichtigung der starken Ausrichtung auf den tertiären Sektor stellen Dienstleistungs- und Büronutzungen einen gewichtigen Faktor in der wirtschaftlichen Entwicklung dar. Da der Dienstleistungssektor voraussichtlich auch in Zukunft der einzige noch wachsende Bereich sein wird, sind diese Überlegungen für die Frage des zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfs von besonderer Bedeutung. Andererseits sind Dienstleistungs- und Büronutzungen längst nicht so flächenintensiv wie gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich Produktion, Handwerk oder Distribution. Dies zeigt sich auch in dem geringen Flächenverbrauch von jährlich nur 0,4 ha. Zudem können Dienstleistungs- und Büronutzungen häufig im Bereich von Kern- und Mischgebieten oder sogar in Wohngebieten angesiedelt werden.

Hinsichtlich der künftigen Entwicklung des Büroflächenmarktes wird verbreitet nicht von einem erheblichen Anstieg der Flächennachfrage ausgegangen. Die Deutsche Bank geht in einer Studie von 2005 auf der Grundlage einer Betrachtung in vier Szenarien deutschlandweit lediglich noch von einer geringfügigen Steigerung der Nachfrage in den kommenden 15 Jahren und einem danach folgenden Rückgang aus²⁴.

Für die Einschätzung des künftigen Flächenbedarfs im Bereich Dienstleistungs- und Büronutzungen kann daher der Flächenverbrauch der vergangenen Jahre als Richtwert herangezogen werden. Dementsprechend wird ein Bedarf von 0,4 ha pro Jahr angenommen. Auf den Planungshorizont von 2025 kann von einem Bedarf von 6 ha ausgegangen werden.

Einzelhandel

Der Bereich des Einzelhandels stellt unter Berücksichtigung der für die Stadt Trier ermittelten Gesamtverkaufsfläche von ca. 327.000 m² einen wesentlichen Faktor der Flächennachfrage dar. Dies wird auch durch den hohen Flächenverbrauch in den vergangenen Jahren deutlich (16,2 ha vom 2002 bis 2009 bzw. 2 ha pro Jahr).

Einzelhandelsbetriebe sind, sobald sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten, in der Regel nicht im Bereich gewerblicher Bauflächen zulässig. Die so genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² müssen in Sonderbauflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung oder in Kerngebieten (Innenstadtzentrum) untergebracht werden. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² können dagegen auch innerhalb gewerblicher Bauflächen realisiert werden. Da Einzelhandelsbetriebe häufig auch im Bereich von gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden, empfiehlt es sich bei der Bedarfsschätzung und der Standortsuche die Anforderungen des Einzelhandels zu berücksichtigen.

Für die Schätzung des künftigen Bedarfs für Einzelhandelsnutzungen können die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts herangezogen werden. Aufgrund der aktuell anstehenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird der Flächenbedarf für Einzelhandelsnutzungen vorliegend jedoch nicht weiter betrachtet. Eine Anpassung erfolgt im weiteren Verfahren.

4.3.3 Ermittlung der verfügbaren Baulandreserven

Die verfügbaren Baulandreserven für gewerbliche Nutzungen wurden anhand des im Stadtplanungsamt geführten Baulandinformationssystem ermittelt. Eventuell vorliegende Mobilisierungshemmnisse wurden durch die Anwendung von Verfügbarkeitsquoten berücksichtigt.

In rein quantitativer Betrachtung sind im Stadtgebiet innerhalb bestehender bzw. in der Entwicklung befindlicher Baulandreserven Flächen mit einem Gesamtumfang von ca. 61 ha vorhanden. Davon stehen unter Berücksichtigung von Mobilisierungshemmnissen rund 46 ha innerhalb des Planungszeitraums zur Verfügung. Dies entspricht – bezogen auf den Zeithorizont von 2025 – einer verfügbaren Fläche von jährlich ca. 3 ha.

²⁴ Vgl. DEUTSCHE BANK RESEARCH 2005

Im Bereich von öffentlichen Baulandreserven steht ein Flächenkontingent im Umfang von 10 ha zur Verfügung. Für Baulandreserven im privaten Eigentum wird unter Berücksichtigung der Mobilisierungshemmnisse von einer verfügbaren Fläche von 4,7 ha und für Brachflächen von 2,9 ha ausgegangen. Weitere 28,4 ha werden kurz- bis mittelfristig in Gewerbegebieten bereitgestellt werden, die sich zurzeit noch in der Entwicklung befinden. Darunter liegen allein 14,5 im Gewerbegebiet Feyen-Süd (ehemals Handwerkerpark).

Tab. 13: Gesamtumfang der bestehenden Baulandreserven

	Gesamtfläche in ha	Verfügbare Fläche in ha
Baureife Baulandreserven im öffentlichen Eigentum	10	10
Baureife Baulandreserven im privaten Eigentum	9,4	4,7
Gewerbebrachen	9,1	2,9
Gewerbeflächen in der Entwicklung	32,5	28,4
Gesamtsumme	61	46

Das größte Kontingent steht für Nutzungen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen zur Verfügung (etwa 31,8 ha bzw. 2,1 ha p. a.), wobei sich allein in Feyen-Süd (BF 13 „Handwerkerpark Feyen“) Reserven im Umfang von 14,5 ha befinden. Die übrigen Reserven liegen in den Gewerbegebieten in Euren, Trier-West, Trier-Nord und Irsch (siehe Abb. 14).

Für Dienstleistungs- und Büronutzungen sind insgesamt sind 9 ha reserviert. Gewerbeflächen für Dienstleistungsbetriebe werden vorwiegend in den noch zu entwickelnden Gebieten BW 61-1 (Eurener Straße, Im Speyer, Über Brücken) und BN 82 (Ehemaliges Kasernenareal Castel Feuvrier) sowie im Bereich des BN 83-1 (Ehemalige Kaserne Metternichstraße - West) vorgehalten. Weitere 2,3 ha sind im Wissenschaftspark Petrisberg für Nutzungen aus dem Bereich Wissenschaft und Technologie verfügbar, wobei diese Flächen nach Angaben der EGP faktisch nicht mehr auf dem Markt sind.

Für Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel stehen insgesamt Flächen mit einem Gesamtumfang von 5,2 ha zur Verfügung. In Ehrang, auf dem Petrisberg und in Feyen werden durch die laufenden Bebauungsplanverfahren zum BE 25, BU 16 3. Änderung und Erweiterung sowie zum BF 15 Baurecht für Nahversorgungseinrichtungen geschaffen. Weitere Flächen befinden sich Pfalzel, Tarforst und Euren.

Für Logistik sind insgesamt 2,6 ha bzw. 0,2 ha pro Jahr reserviert. Diese Flächen liegen allesamt im Gewerbegebiet am Hafen.

Tab. 14: Verfügbare Baulandreserven nach Wirtschaftssectoren

	Verfügbare Gesamtfläche in ha	Verfügbare Fläche pro Jahr in ha
Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen	31,8	2,1
Dienstleistungs- und Büronutzungen	9	0,6
davon Wissenschaft/Technologie	2,3	0,2
davon sonstige Dienstleistungs- und Büronutzungen	6,7	0,4
Einzelhandel	5,2	0,3
Distribution/Logistik	2,6	0,2
Gesamt	48,6	3,2

Die hier aufgeführten Flächenreserven deuten zunächst auf ein zumindest quantitativ umfangreiches Flächenangebot für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Trier hin. Vom gesamten Flächenumfang sind jedoch nur 5,9 ha im Eigentum der Stadt Trier. Dies entspricht einem Anteil von 9,7 % an der Gesamtfläche aller Reserven. Das Flächenpotenzial, das der Stadt Trier zur Vermarktung im Sinne einer offensiven Wirtschaftsförderung zur Verfügung steht, ist dementsprechend begrenzt. Gleichzeitig liegen die städtischen Flächen überwiegend im Gewerbegebiet Eurener Flur. Flächen in alternativen Standortbereichen können nicht angeboten werden. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt durch die eigene Wirtschaftsförderung sind dadurch stark eingeschränkt. Die weiteren aktuell für Ansiedlungen verfügbaren Flächenangebote im Stadtgebiet beschränken sich auf Flächen im Privateigentum.

Der rein rechnerisch ermittelte Wert an vorhandenem Bauland für Produktion, Handwerk und sonstige gewerbegebietstypischen Nutzungen entspricht somit nur bedingt den Anforderungen an ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot. Insbesondere für den Sektor Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen ist das aktuelle Angebot an Gewerbeflächen als unzureichend zu bewerten.

Abb. 13: Gewerblichen Baulandreserven nach Eigentum



Flächennutzungsplan Trier 2025

Baulandreserven Gewerbe

- Reserven im öffentlichen Eigentum
- Reserven im privaten Eigentum
- Gewerbebrachen
- Gewerbegebiete in der Entwicklung

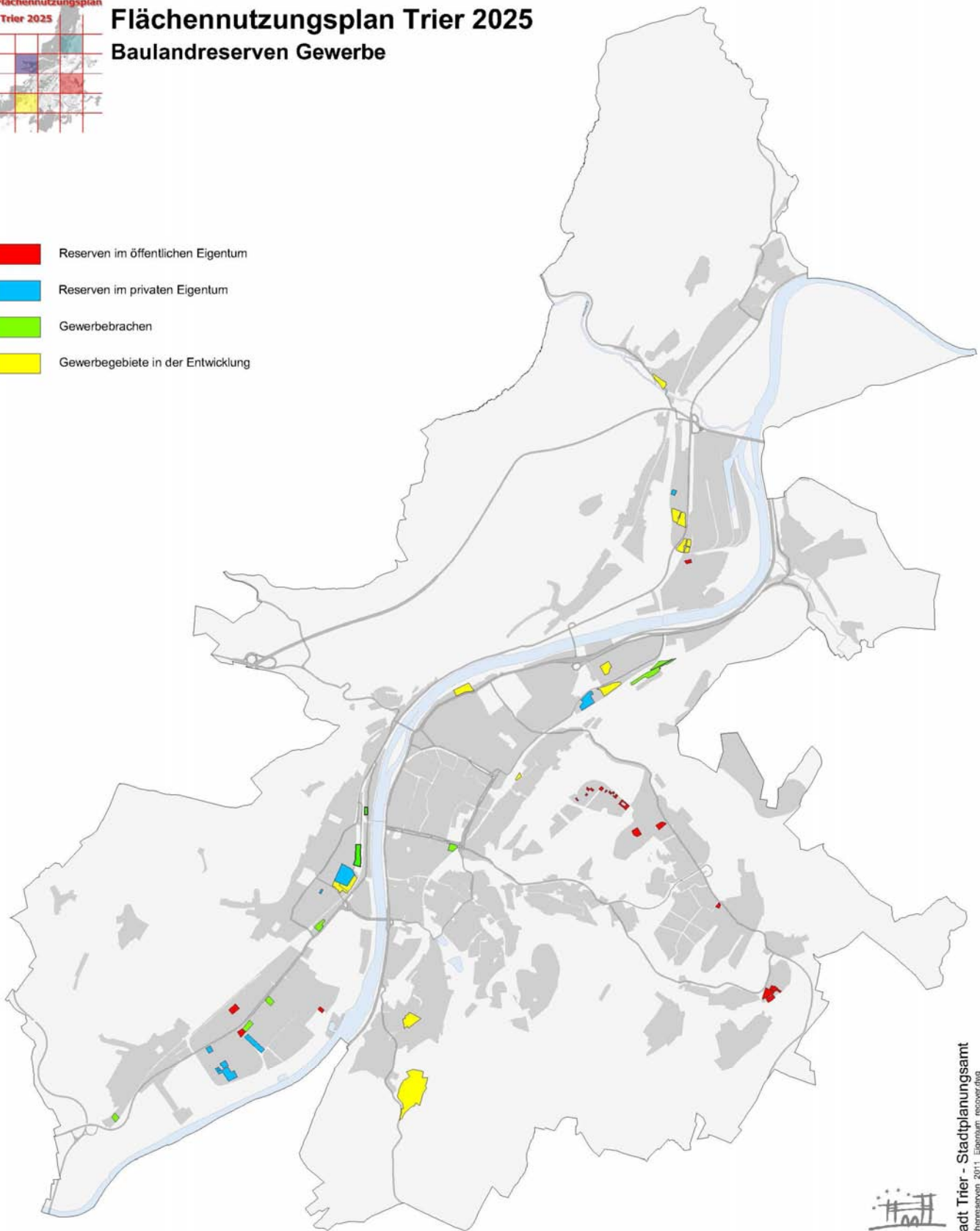


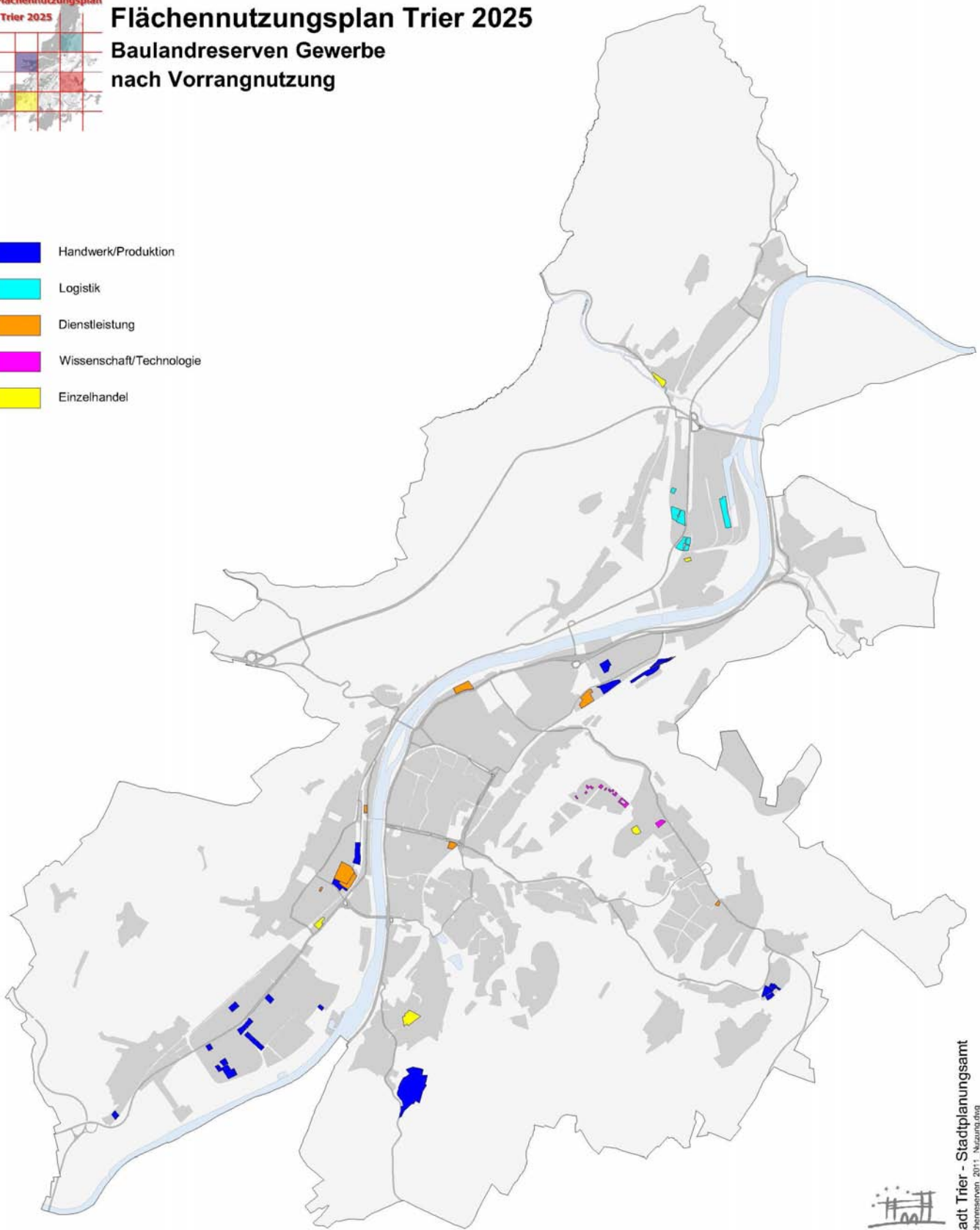
Abb. 14: Gewerbliche Baulandreserven nach Vorrangnutzung



Flächennutzungsplan Trier 2025

Baulandreserven Gewerbe nach Vorrangnutzung

- Handwerk/Produktion
- Logistik
- Dienstleistung
- Wissenschaft/Technologie
- Einzelhandel



4.3.4 Neuausweisungsbedarf

Der Neuausweisungsbedarf ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Baulandbedarfs und der verfügbaren Baulandreserven.

Für Nutzungen aus dem Sektor Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen ergibt die Bilanzierung zwischen Flächenbedarf und Flächenangebot ein Defizit von rund 28 ha. Vor dem Hintergrund der oberzentralen Funktion der Stadt Trier in einem Raum mit grenzüberschreitenden Entwicklungsimpulsen und unter Berücksichtigung von Planungsspielräumen wird von einem Neuausweisungsbedarf von 32 ha ausgegangen.

Anders stellt sich die Situation im Sektor Dienstleistungs- und Büronutzungen dar. Hier stehen nach der rein quantitativen Betrachtung ein Überhang von etwa 3 ha zur Verfügung. Es wird daher davon ausgegangen, dass auch ohne Bereitstellung zusätzlicher Flächen ausreichend Flächenreserven vorhanden sind. Dies begründet sich auch darin, dass Dienstleistungs- und Büronutzungen längst nicht so flächenintensiv wie gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich Produktion, Handwerk oder Distribution. Zudem können Dienstleistungs- und Büronutzungen häufig im Bereich von Kern- und Mischgebieten oder sogar in Wohngebieten angesiedelt werden.

Des Weiteren ist ein nicht exakt zu prognostizierender Sonderbedarf für den Ausbau des Güterverkehrszentrums zu berücksichtigen. Das Güterverkehrszentrum Trier im Bereich des Hafens hat eine regional bedeutsame Funktion für die multimodale Logistik und soll auch nach den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Trier ausgebaut werden. Am bisherigen Standort sind indessen nur mehr sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Vor diesem Hintergrund besteht im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans das Ziel, Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der Funktionsfähigkeit des GVZ vorzubereiten. Ein konkreter Flächenbedarf hierfür kann nicht angegeben werden. Mittel- bis langfristig kommen hierfür nur Flächen im Bereich der Gleisanlagen des Verschiebebahnhofs Ehrang/Pfalzel in Betracht.

Aufgrund der aktuell anstehenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kann auch der Flächenbedarf für Einzelhandelsnutzungen vorliegend nicht weiter festgelegt werden. Eine Anpassung kann im weiteren Verfahren erfolgen.

Für gewerbliche Bauflächen ergibt sich als Folge ein Neuausweisungsbedarf von 32 ha. Darin noch nicht berücksichtigt ist der Sektor Einzelhandel und ein nicht exakt zu prognostizierender Bedarf für die Erweiterung des Güterverkehrszentrums.

Tab. 15: Gegenüberstellung des Gesamtbedarfs und der verfügbaren Baulandreserven für gewerbliche Nutzungen

Branche	Gesamtbedarf bis 2025 in ha	Verfügbare Baulandreserven in ha	Differenz in ha
Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen	60	31,8	- 28,2
Dienstleistungs- und Büronutzungen	6	9	+ 3
Sonderbedarf Logistik (Erweiterung GVZ)	<i>Nicht quantifiziert</i>		

5 Auswahl künftiger Siedlungsflächen

5.1 Methodische Vorgehensweise

5.1.1 Bildung der Gebietskulisse für mögliche Siedlungsflächenerweiterungen

Unter Berücksichtigung der in den Fachbeiträgen Wohnungsbau und Wirtschaft und Arbeitsstätten dargestellten Ziele für die räumliche Entwicklung von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen wurde im ersten Schritt eine Gebietskulisse gebildet, die Grundlage für die Erstbewertung ist. In diese Kulisse einbezogen wurden:

- derzeit absehbare und potenziell geeignete Konversionsstandorte
- alle Standortvorschläge aus den Stadtteilrahmenplänen
- Flächenvorschläge aus bisherigen Entwicklungskonzepten der Stadt Trier (z. B. Wohnungsbaukonzept 1993), soweit sie weiterhin für grundsätzlich vertretbar gehalten werden
- bisher ungenutzten Reserven innerhalb des aktuellen Flächennutzungsplans
- Standortvorschläge von Bürgern, die im bisherigen Flächennutzungsplanverfahren seit Beschluss über die Neuaufstellung eingereicht wurden oder die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung für den Fachbeitrag Wohnungsbau eingegangen sind
- weitere Vorschläge des Stadtplanungsamtes

5.1.2 Standortbewertung und Flächenauswahl

Die Entscheidungsfindung über geeignete Flächen zur Deckung des künftigen Baulandbedarfs stellt einen komplexen Prozess dar, bei dem eine Vielzahl potenzieller Standorte vergleichend auf ihre Standorteignung unter Berücksichtigung einer Vielzahl unterschiedlicher Kriterien zu untersuchen sind. Um diesen Prozess sachgerecht bewältigen zu können, ist ein zweistufiges Verfahren mit unterschiedlichen Bearbeitungstiefen gewählt worden.

Die Eignung der Flächen wurde mit Hilfe eines vorher definierten Kriterienkatalogs bewertet. Die Prüfungskriterien leiten sich im Wesentlichen aus den für die Bereitstellung neuer Flächen formulierten Zielsetzungen ab (siehe Kap. 4). Folgende Kriterien waren Grundlage für die Bewertung potenzieller Wohnbauflächen:

Städtebau und Wohnen

- Siedlungsstruktur (Lage, Einbindung der Fläche in das stadträumliche Gefüge)
- Erreichbarkeit von Nahversorgungszentren (Entfernung zu Einrichtungen der Nahversorgung und zu sozialen Einrichtungen)
- Wohnqualität (Landschaftserlebnis, Besonnung)
- Immissionsschutz (zu erwartende Geräuscheinwirkungen durch angrenzende Gewerbegebiete, Straßenverkehr, Schienenverkehr sowie Sport- und Freizeitanlagen, Aufwendungen für evtl. notwendige Schutzmaßnahmen)
- Verkehrslärmfernwirkungen (planbedingte Veränderungen der Verkehrslärmverhältnisse auf bestehenden Wohnstraßen)
- Konkurrierende Nutzungen

Verkehr

- Erschließung (technische und ökonomische Realisierbarkeit, Leistungsfähigkeit, Verträglichkeit)
- Erreichbarkeit von ÖPNV- und SPNV-Haltestellen (Entfernung zu Haltepunkten, Taktfrequenz, Bedienzeiten)

Umwelt

- Natur- und Landschaftsschutz (Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)
- Stadtklima (Wirkungen auf bestehende Siedlungsflächen und bioklimatischen Verhältnisse in den geplanten Bauflächen selbst)
- Bodenbelastungen (Restriktionen durch Verunreinigungen im Boden)
- Hochwasser (Einschränkungen durch den faktischen und rechtlichen Hochwasserschutz)

Sonstiges

- Eigentum (Verfügbarkeit der Fläche)

Für die Bewertung der gewerblichen Baulandpotenziale wurde der Kriterienkatalog leicht modifiziert. Die Kriterien bezüglich der Siedlungsstruktur, des Natur- und Landschaftsschutz, Stadtklimas, Hochwasserschutzes und der konkurrierende Nutzungen sind für die Entwicklung von Gewerbeflächen gleichermaßen bedeutend. Folgende Kriterien werden für die Bewertung der Standorteignung ergänzt.

- Erreichbarkeit (Anbindung an überörtliche Verkehrsnetz)
- Topographie

In der Erstbewertung wurden nach Prüfung der oben aufgelisteten Kriterien diejenigen Flächen aussortiert, für die aus planungsrechtlichen oder tatsächlichen Gründen eindeutig keine Bebauung möglich und/oder sinnvoll erscheint. Das Ergebnis der Erstbewertung war ein reduzierter Flächenpool mit Standorten, die als grundsätzlich geeignet angesehen werden und in die vertiefende Prüfung eingehen sollen oder mit einer modifizierten Abgrenzung weiter geprüft werden sollen.

Um aus der reduzierten Gebietskulisse die Standorte zu finden, die für eine wohnbauliche bzw. gewerbliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen und der standörtlichen Rahmenbedingungen am besten geeignet sind, wurde im zweiten Bewertungsschritt eine umfassende Prüfung der Standorteignung unter Berücksichtigung fachgutachterlicher Bewertungen durchgeführt. Dabei wurden folgende Aspekte durch entsprechende externe Fachgutachten vertiefend untersucht und bewertet:

- die mit der Realisierung der Flächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Ökologische Risikoanalyse durch das Büro Karlheinz Fischer)
- die Auswirkungen auf das Stadtklima (Klimaökologische Bewertung durch das Büro GEO-NET)
- die möglichen Immissionskonflikte mit angrenzenden Nutzungen (Schalltechnische Überprüfung durch das Büro FIRU GFI mbH)
- die Verträglichkeit und Leistungsfähigkeit der Erschließung (Verkehrliche Bewertung durch das Büro R+T)

Auch die übrigen Kriterien, die im ersten Prüfungsschritt bewertet wurden, wurden die vertiefende Prüfung noch einmal aufgegriffen und – soweit dies notwendig erschien – vertiefend untersucht.

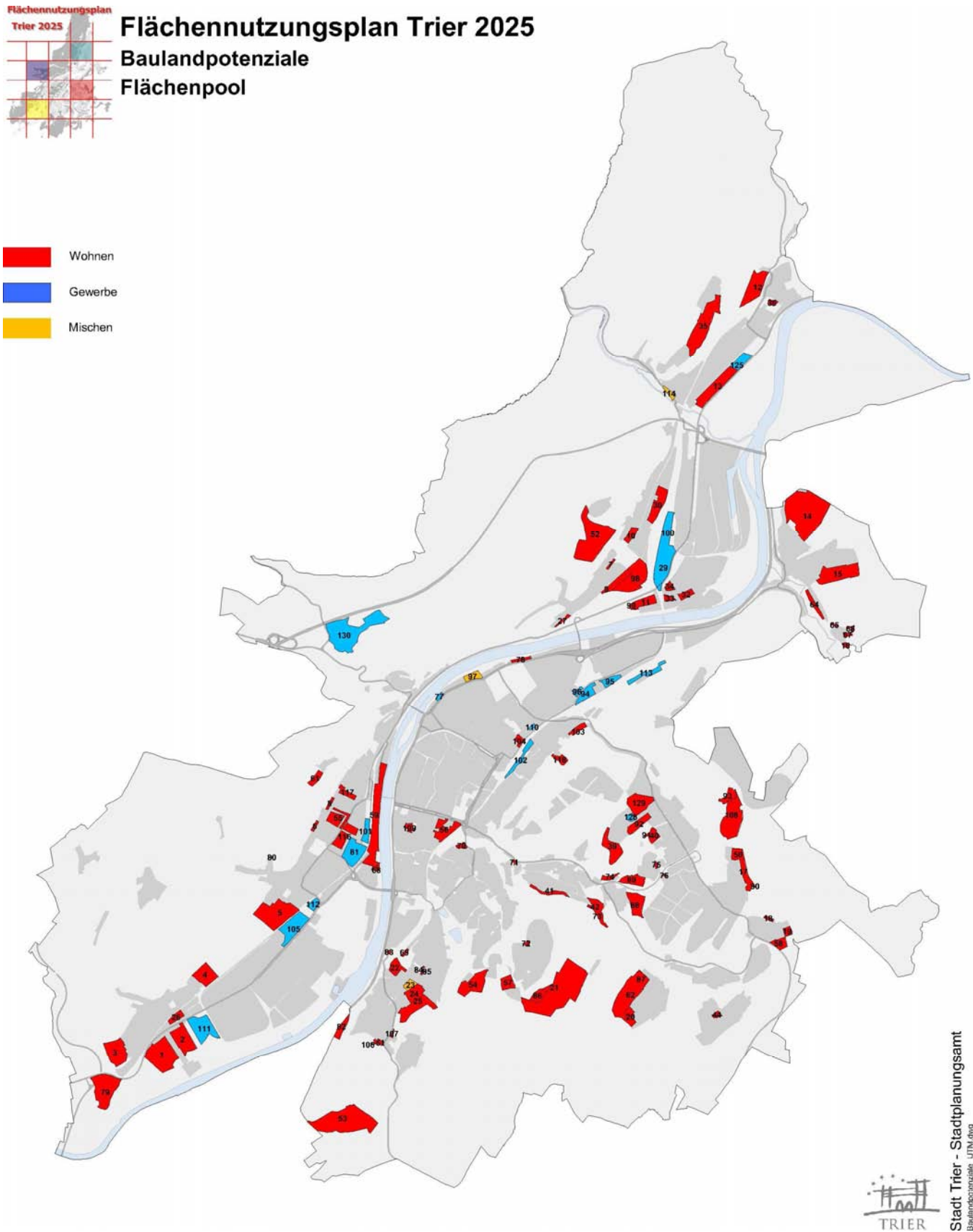
Am Schluss der vertiefenden Prüfung steht die Abwägung. Dabei wurden die wichtigsten entscheidungsrelevanten Argumente und Gegenargumente aus der verwaltungsinternen Diskussionen sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für die Auswahl und gegebenenfalls den Neuzuschnitt der Bauflächen gesammelt, gegenüber gestellt und in Gebietssteckbriefen zusammengefasst. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wurde letztendlich eine Empfehlung ausgesprochen, ob der Standort weiter verfolgt, mit einer modifizierten Abgrenzung verfolgt oder aufgegeben werden soll.

5.2 Gebietskulisse für mögliche Siedlungserweiterungen

Grundlage für die Flächenauswahl war die für die Erstbewertung gebildete Gebietskulisse (siehe Abb. 15). Der Pool an potenziellen Wohnbauflächen umfasst 91 Standorte mit einer Bruttogesamtfläche von 507,4 ha und einer Nettogesamtfläche von 380,6 ha. Diese Gebietskulisse entspricht in weiten Teilen dem 2007 im Fachbeitrag Wohnungsbau gebildeten Flächenpool. Ergänzt wurden die Standortvorschläge, die im weiteren Verfahren von Bürgern eingereicht wurden.

Für die Entwicklung von Gewerbegebieten gehen 14 mögliche Flächen in die Erstbewertung ein. Die Gewerbepotenzialflächen weisen einen Gesamtflächenumfang von 93,6 ha Bruttobaufläche bzw. 70,2 ha Nettobaufläche auf. Der Flächenpool für gemischte Nutzungen besteht aus drei Standorten und beläuft sich auf einen Umfang von 6,1 ha (brutto) bzw. 4,6 ha (netto).

Abb. 15: Baulandpotenziale – Flächenpool



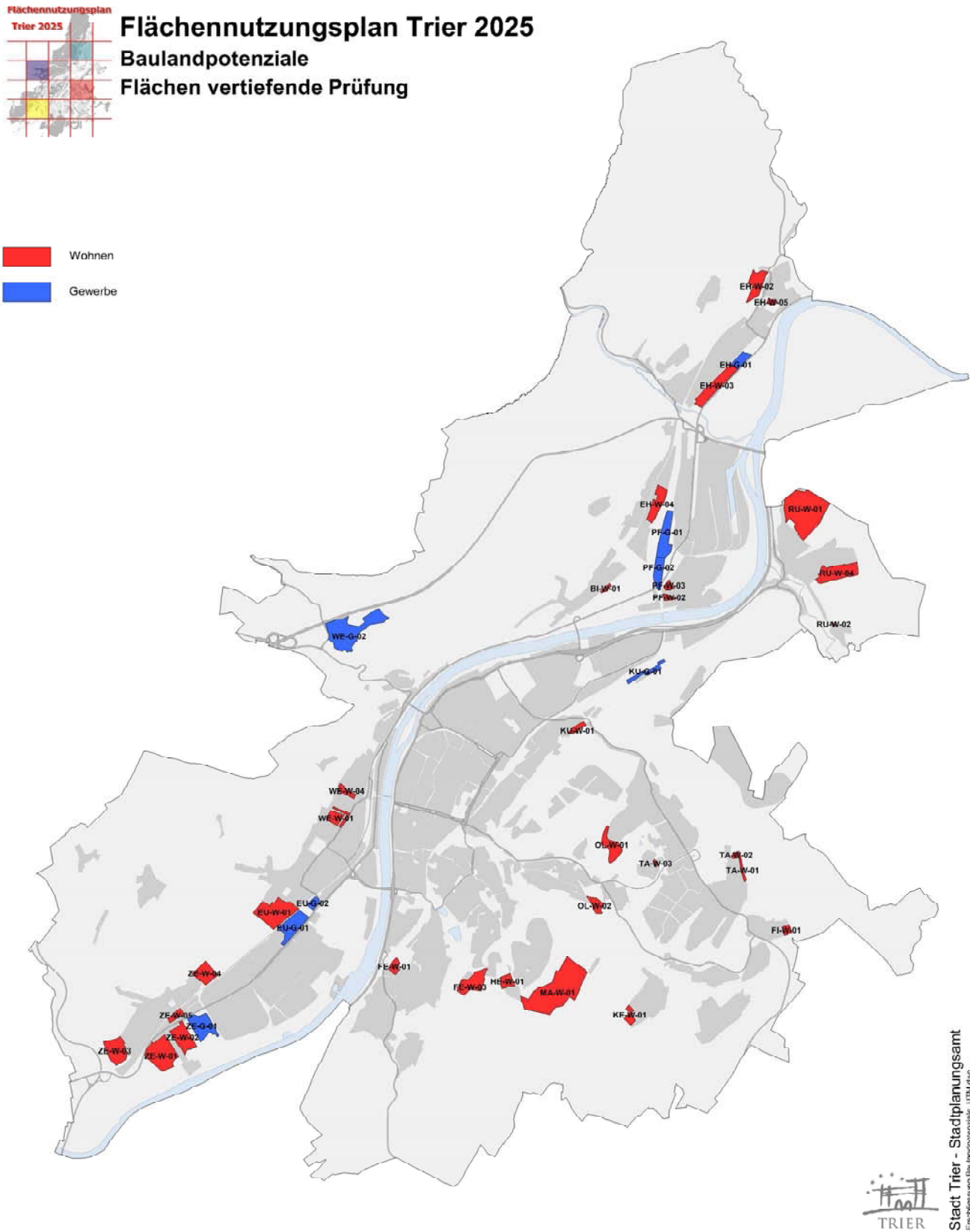
5.3 Standortbewertung und Flächenauswahl

In der Erstbewertung wurden alle Flächen aussortiert, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet sind. Insgesamt wird für 61 Wohnbaupotenziale und für acht Gewerbepotenzialflächen keine weitere Prüfung durchgeführt. Darunter befinden sich auch diejenigen Baulandpotenziale, für die mittlerweile eine Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet oder die Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen wurde. Diese Flächen stellen nunmehr kein Potenzial dar, sondern fallen in die Kategorie „Baugebiete in der Entwicklung“ (siehe Tab. 7 und Tab. 10). Dies betrifft beispielsweise die ehemalige Kaserne Castelnau (56. Flächennutzungsplanänderung), die Bereiche in Trier-West um das Gelände EYBL-BOBINET, Bahnausbesserungswerk und Moselufer (46. Flächennutzungsplanänderung), den Bereich Gerberstraße (BS 41), Knieberg (BE 28), die ehemalige Kaserne Feuvrier (BN 82) sowie die Siedlung Burgunder Straße (BU 24).

Eine Übersicht über die Standortbewertung aller Potenzialflächen mit einer Zusammenfassung der wesentlichen Gründe für den Ausschluss der Flächen befindet sich in der Anlage (Anlage Erstbewertung). Als grundsätzlich geeignet eingestuft wurden insgesamt 38 Standorte, wobei einzelne Flächen mit einer modifizierten Abgrenzung vertiefend geprüft werden sollten. Darunter befinden sich 30 potenzielle Wohnbauflächen mit einem Flächenumfang von insgesamt 223,8 ha (brutto) bzw. 167,8 ha (netto). Für gewerbliche Nutzungen umfasst der reduzierte Flächenpool acht Standorte mit einer Bruttofläche von 72,1 ha und einer Nettofläche von 54,1 ha. Eine Übersicht über diese Standorte zeigt Abbildung 16.

Die nach der Erstbewertung verbliebenen Flächen wurden im Rahmen der vertiefenden Prüfung unter Berücksichtigung fachgutachterlicher Bewertung eingehend auf ihre Standorteignung hin überprüft. Die Ergebnisse der Standortprüfung sind in Gebietssteckbriefen zusammengefasst (siehe Anlage Gebietssteckbriefe).

Abb. 16: Baulandpotenziale – Flächen vertiefende Prüfung



Stadt Trier - Stadtplanungsamt
 Erreichung Baulandpotenziale, JTM/rdg
 Stand: 15.05.2012

5.3.1 Wohnbauflächen

Für wohnbauliche Nutzungen wurde ein Neuausweisungsbedarf von 118,2 ha Nettobaufläche ermittelt (siehe Kap. 4.2.7). Im Ergebnis wird für 19 Flächen die Aufnahme als Wohnbauland in den Flächennutzungsplan empfohlen (siehe Tab. 16). Diese Flächen verfügen insgesamt über einen Umfang von 160,5 ha (brutto) bzw. 120,41 ha (netto). Für insgesamt zehn Flächen wird aufgrund der teilweise hohen Sensibilität der Flächen, nicht zu lösender Konfliktsituationen oder einer geringen städtebaulicher Eignung eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen.

Den zukünftigen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung stellen die Potenziale in Zewen, Ruwer und Mariahof dar. Im Bereich dieser Flächen stehen insgesamt rund 75 ha Nettobaufläche zur Verfügung. Im Hinblick auf die Bedarfsdeckung spielen diese drei Flächen eine besondere Rolle. Aufgrund der Flächengröße wird bei allen drei Standorten von einer stadtwirtschaftlich günstigen Möglichkeit zur Durchführung der Maßnahme ausgegangen (siehe Exkurs Siedlungsfolgekosten in Kap. 3.1). Die Größe der Gebiete bietet darüber hinaus die Möglichkeit einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher Bauformen.

Bei den Standorten in Zewen (ZE-W-01 und ZE-W-02) handelt es sich um siedlungsstrukturell sinnvolle Ergänzungsflächen südwestlich und nordöstlich der Straße Im Biest. Beide Flächen weisen eine Größe von rund 20 ha (netto) auf und eignen sich insbesondere aufgrund der attraktiven Lage in Flussnähe, der guten Erreichbarkeit von Nahversorgungs- und sozialen Einrichtungen sowie der Lagegunst in Bezug auf Luxemburg und den geplanten SPNV-Haltepunkt entlang der Westtrasse. Im Bereich nordöstlich der Straße Im Biest werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Bauflächen für gemischte und gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Im neuen Flächennutzungsplan soll die künftige Nutzung neu strukturiert werden. Im Anschluss an die Monaiser Straße soll das Gewerbegebiet Eurener Flur erweitert werden (ZE-G-01) und nordöstlich der Straße Im Biest soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Zwischen diesen Bauflächen soll ein Grünstreifen freigehalten, der neben seiner Funktion als Abstandsfläche gemäß dem Leitbild des Landschaftsplans als Teil einer Grünverbindung zwischen Talraum und Höhenlagen fungieren soll (siehe Kap. 3.2).

Der Standort MA-W-01 ist mit rund 30 ha Nettobaufläche das größte Baulandpotenzial im Stadtgebiet. Die Fläche befindet sich in einer reizvollen Plateaulage und weist einen hohen Landschaftsbezug auf. Die Bebauung dieser Fläche ist eine konsequente Weiterentwicklung der Siedlungsentwicklung in Trier (Bebauung der Höhenrücken unter Freihaltung der Täler). Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist dieser Siedlungsansatz räumlich gesehen weitgehend losgelöst von bestehender Bebauung. Dennoch kann durch geeignete Wegebeziehungen ein funktionaler Anschluss an das Wohngebiet Mariahof hergestellt werden. Die Entwicklung dieser Fläche könnte somit wesentlich zur Stärkung der Infrastruktureinrichtungen in Mariahof beitragen. Der Standort Brubacher Hof wurde bereits im Jahr 2004 nach differenzierter Prüfung weiterer Flächen vom Stadtrat förmlich als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt. Im Hinblick auf die Priorität der Konversion Petrisberg wurde eine bauliche Entwicklung dieser Fläche zunächst aufgegeben. Aufgrund seiner Flächengröße eignet sich der Standort nach wie vor für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Die Fläche Zentenbüsch in Ruwer (RU-W-01) umfasst rund 25 ha Nettobauflächen und war bereits im Jahr 1994 Gegenstand der Untersuchung im Zusammenhang mit der Festlegung neuer städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. Die Fläche befindet sich in landschaftlich attraktiver Lage mit Fernblick ins Moseltal. Die Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums und von sozialen Einrichtungen in Ruwer ist gegeben.

Darüber hinaus befinden sich in Ehrang größere Siedlungserweiterungen zwischen dem Bahndamm und der B 53 neu (EH-W-03 mit rund 8 ha Nettobaufläche) und im Bereich der Ehranger Straße (EH-W-04 mit rund 6 ha Nettobaufläche). Für beide Fläche sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine gemischte Nutzung vor. Künftig sollen hier Wohnbauflächen entstehen. Beide Flächen eignen

sich aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, der guten Erreichbarkeit von bestehenden SPNV-Haltepunkten und von Nahversorgungseinrichtungen.

Weitere Potenziale im nennenswerten Umfang stehen in Euren Süd (EU-W-01) und im Norden von Zewen (ZE-W-04) zur Verfügung (9 ha und 6 ha Nettobaufläche). Die Fläche in Euren schließt sich an das Baugebiet in der Hontheimstraße an und verfügt über eine gute Erreichbarkeit von Sozial- und Nahversorgungseinrichtungen und des geplanten Haltepunktes entlang der Westtrasse. Die Fläche in Zewen liegt landschaftlich reizvoll und eignet sich insbesondere aufgrund der Lagegunst in Bezug auf Luxemburg.

Ein wichtiges Potenzial stellt auch die Jägerkaserne in Trier-West dar. Als Konversionsfläche ist die Umnutzung der Fläche nicht nur im Hinblick auf die Bedarfsdeckung sondern auch aus städtebaulichen Gründen geboten.

Bei den übrigen Standorten handelt es sich um kleinflächige Ortsaufüllungen und Arrondierungen in Quint, Feyen, Filsch, Kernscheid, Pfalzel und Tarforst. Aufgrund des geringen Flächenumfangs tragen diese Potenziale nur unwesentlich zur Bedarfsdeckung.

Ein großer Teil der Flächen, insbesondere die großflächigen Siedlungserweiterungen, befinden sich im Außenbereich. Die Potenziale im Bereich von Konversionsflächen sind durch abgeschlossene und laufende Planungen bereits weitgehend ausgeschöpft. Dazu gehören insbesondere die Entwicklungen auf dem Petrisberg, auf den Flächen der Kasernen Castelnau und Feuvrier sowie im Bereich der Siedlung Burgunder Straße und in Trier-West (ehemaliges Bahnausbesserungswerks/Gelände EYBL-BOBINET). Langfristig stehen mit Ausnahme der Jägerkaserne in Trier-West keine weiteren Konversionsflächen zur Verfügung.

Tab. 16: Für die Entwicklung von Wohnbauland ausgewählte Standorte

Kürzel	Bezeichnung	Ortsbezirk	Nettobaufläche in ha	
EH-W-03	Zw. Bahndamm und B 53neu Süd	Ehrang-Quint	8,35	Innenentwicklung
EH-W-04	Ehranger Straße	Ehrang-Quint	5,87	Innenentwicklung
EH-W-05	Taubenberg	Ehrang-Quint	0,71	Innenentwicklung
EU-W-01	Euren Süd	Euren	9,23	Außenentwicklung
FE-W-01	Erweiterung Feyen-Nord	Feyen-Weismark	1,99	Innenentwicklung
FI-W-01	Filsch Nordost	Filsch	1,17	Außenentwicklung
KE-W-01	Kernscheid Südwest	Kernscheid	1,96	Außenentwicklung
KU-W-01	Oberhalb Domänenstraße	Kürenz	1,58	Außenentwicklung
MA-W-01	Brubacher Hof	Mariahof	30,86	Außenentwicklung
PF-W-02	Innenentwicklung Philosophenweg	Pfalzel	0,88	Innenentwicklung
PF-W-03	Innenentwicklung Mühlenteich	Pfalzel	1,04	Innenentwicklung
RU-W-01	Zentenbüsch	Ruwer-Eitelsbach	24,85	Außenentwicklung
TA-W-01	Tarforst Nord	Tarforst	1,1	Außenentwicklung
TA-W-02	Am Borngaben	Tarforst	0,85	Außenentwicklung
TA-W-03	Östlich Peter-Jacob-Straße	Tarforst	0,28	Außenentwicklung
WE-W-01	Ehemalige Jägerkaserne	West-Pallien	4,1	Innenentwicklung
ZE-W-01	Zewen Südwest	Zewen	12,44	Außenentwicklung
ZE-W-02	Zewen Südost	Zewen	7,37	Außenentwicklung
ZE-W-04	Zewen Nordost	Zewen	5,78	Außenentwicklung
	Gesamt		120,41	

5.3.2 Gewerbliche Bauflächen

Im Bereich der gewerblichen Nutzungen wurde ein Bedarf von 32 ha Nettobaufläche für Nutzungen aus dem Sektor Produktion, Handwerk und sonstige gewerbegebietstypischen Nutzungen ermittelt. Hinzu kommt der Sonderbedarf zur Erweiterung des Güterverkehrszentrums (siehe Kap. 4.3).

Für Nutzungen aus dem Sektor Produktion, Handwerk und sonstige gewerbegebietstypischen Nutzungen können insgesamt 26,6 ha Nettobaufläche bereitgestellt werden. Diese Flächen befinden sich in Zewen als Erweiterung des Gewerbegebiets entlang der Monaiser Straße (ZE-G-01) und in Euren entlang der Luxemburger Straße (EU-G-01 General von Seidel Kaserne und EU-G-02). In Ehrang können 2,7 ha zwischen Klärwerk und der Wohnbaupotenzialfläche EU-W-03 bereit gestellt werden. Unter Vorbehalt steht die Fläche in der Riverisstraße. Hier ist zunächst die Machbarkeit der verkehrlichen Erschließung zu prüfen. Des Weiteren sind die Ergebnisse des Wohnraumkonzeptes bzgl. der Zukunft der bestehenden Wohnnutzungen in der Riverisstraße abzuwarten. Auch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Bahnbetriebswerks Pfalzel ist noch nicht gesichert. Teile der Fläche sind noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Im Hinblick auf die begrenzten Potenziale im Stadtgebiet Trier sind keine weiteren Ausweisungen für diese Nutzungen möglich. Angesichts der Flächenknappheit wurde im Fachbeitrag Wirtschaft und Arbeitsstätten bereits auf die Notwendigkeit einer interkommunalen Zusammenarbeit im Hinblick auf die Ansiedlungspolitik hingewiesen (siehe Kap. 6.2.1). Darüber hinaus wurde die konsequente Sicherung und Entwicklung bestehender gewerblicher Bauflächen sowie die Weiterentwicklung des Baulandinformationssystems zur Mobilisierung bestehender Reserven angeregt. Um weitere Reserven zu mobilisieren, ist außerdem die Aufnahme von Gesprächen mit der Bundeswehr hinsichtlich der Ergänzung ziviler Nutzungen im Bereich der Wehrtechnischen Dienststelle für Kraftfahrzeuge und Panzer (WTD 41) zu empfehlen (siehe Kap. 6.2.1).

Zur Erweiterung des Güterverkehrszentrums stehen unter Vorbehalt der Freistellung von Bahnbetriebszwecken Flächen im Umfang von 7,8 ha netto zur Verfügung. Als einziges Potenzial für die Erweiterung des Güterverkehrszentrum ist diese Fläche von enormer Wichtigkeit. Aus diesem Grund sollten Gespräche mit der Deutschen Bahn aufgenommen werden. Klärungsbedarf besteht darüber hinaus im Hinblick auf Ansiedlung von erheblich störenden Gewerbebetrieben und die Einhaltung der notwendigen Mindestabstände zu den Wohnlagen in Ehrang und Pfalzel.

Der Standort Kockelsberg eignet sich als Sonderstandort insbesondere für die Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe im Sinne eines Innovationsparks oder eine hochschulaffine, mit der Fachhochschule am Schneidershof korrespondierende Nutzung. Wie auch für die anderen neuen Gewerbebestände soll für die Fläche am Kockelsberg eine Konkretisierung der Nutzung und Profilierung des Standortes im Sinne einer räumlichen Schwerpunkt- und Clusterbildung in Standortentwicklungsprogrammen erarbeitet werden (siehe Kap. 6.2.2).

Tab. 17: Für die Entwicklung von Gewerbe ausgewählte Standorte

Kürzel	Bezeichnung	Ortsbezirk	Nettobaufläche in ha	Vorrangnutzung
EU-G-01	General von Seidel Kaserne	Euren	7,8	Handwerk/ Produktion
EU-G-02	Südlich Eisenbahnstraße	Euren	1,6	Handwerk/ Produktion
EH-G-01	Zwischen Quinter Bahndamm und B 53 Nord	Ehrang-Quint	2,7	Handwerk/ Produktion
KU-G-01	Riverisstraße (<i>unter Vorbehalt</i>)	Kürenz	2,9	Handwerk/ Produktion
PF-G-01	Verschiebebahnhof Ehrang/Pfalzel (<i>unter Vorbehalt</i>)	Pfalzel	7,8	Logistik

PF-G-02	Bahnbetriebswerk Pfalzel (<i>unter Vorbehalt</i>)	Pfalzel	4,5	Handwerk/ Produktion
WE-G-02	Kockelsberg	West-Pallien	18,7	Sonderstandort
ZE-G-01	Westlich Monaiser Straße	Zewen	8,1	Handwerk/ Produktion
	Gesamt		54,1	

Den Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen im Außenbereich steht der Verzicht auf die Darstellung gewerblicher Bauflächen (z. T. auch gemischter Bauflächen) in erheblichem Umfang gegenüber. So wird die im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche in der Ehranger Flur aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet künftig nicht mehr dargestellt. Die in diesem Bereich noch vorgehaltene Reserve verfügt über einen Umfang von 57 ha (brutto). Aus demselben Grund wurde die Gewerbepotenzialfläche in Zewen (zwischen Monaiser Straße und der Straße Im Biest) gegenüber der bisherigen Darstellung um insgesamt 4,5 ha (brutto) reduziert.

Insgesamt wird folglich auf die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Außenbereich im Umfang von 61,5 ha verzichtet. Demgegenüber beläuft sich die Gesamtgröße der neuen möglichen Gewerbeflächen im Außenbereich auf nur 28,9 ha Bruttobaufläche. Da die Fläche westlich der Monaiser Straße und die Fläche zwischen Quinter Bahndamm und B 53 bereits im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt sind und gegenüber der alten Darstellung nur reduziert wurde, werden diese nicht in die Betrachtung miteinbezogen.

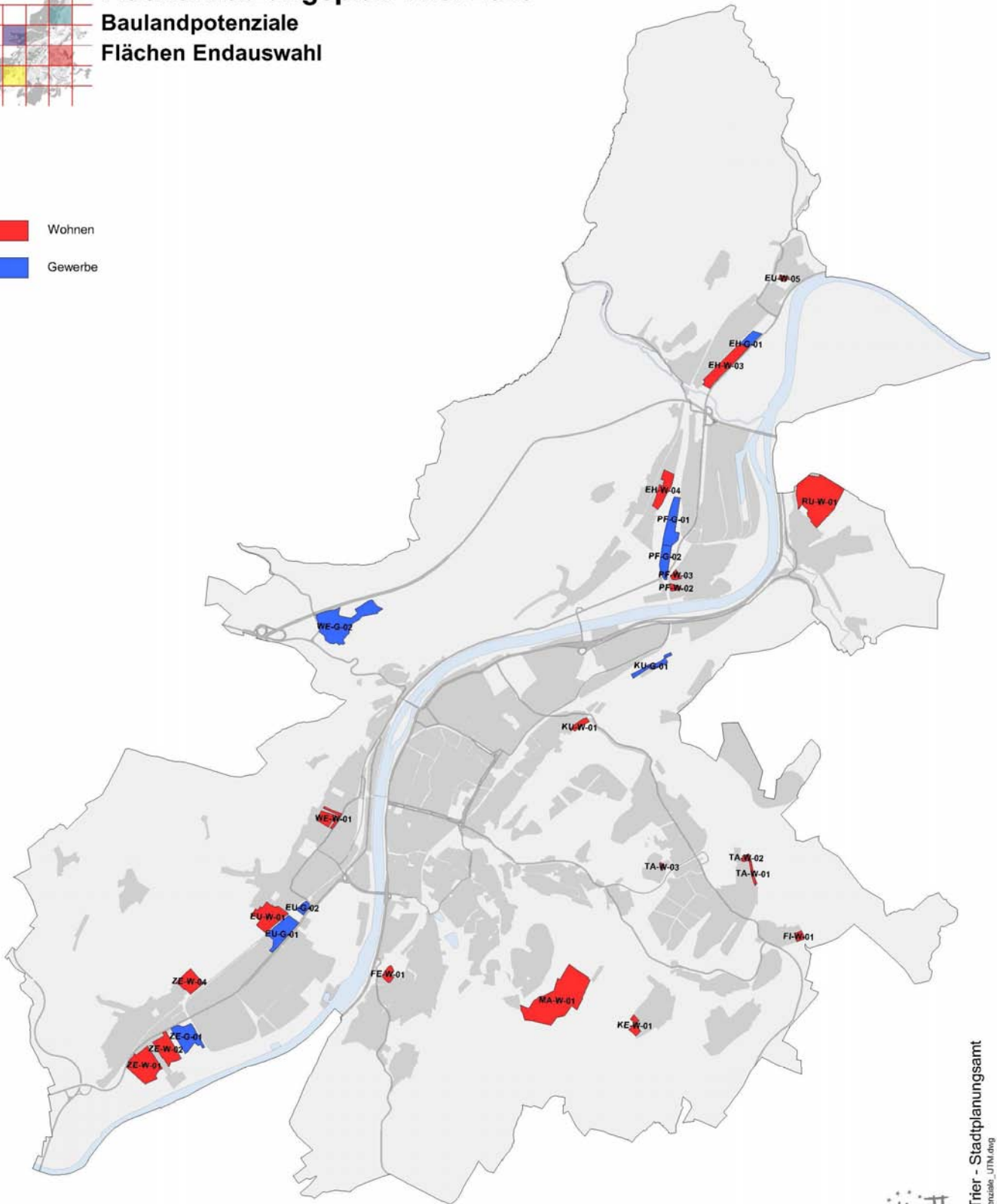
Abb. 17: Baulandpotenziale – Gebietskulisse Flächenauswahl



Flächennutzungsplan Trier 2025

Baulandpotenziale
Flächen Endauswahl

- Wohnen
- Gewerbe



6 Qualitative Zielvorstellungen für die Baulandentwicklung - Prioritäten

Für die Stadt Trier zeichnet sich alles in allem schon heute ab, dass über den Planungshorizont von 2025 hinaus stadträumliche Ressourcen für zusätzliche Siedlungsflächen kaum mehr vorhanden sind; die betrifft den Sektor Gewerbeentwicklung noch weitaus stärker als den Bereich des Wohnungsbaus.

Vor diesem Hintergrund gewinnt die Revitalisierung von brach gefallenen Grundstücken und die Bestandspflege noch weiter an Bedeutung. Der Mangel an Baulandpotenzialen verpflichtet zu einem sparsamen Umgang mit Flächen.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen werden aus Sicht der Flächennutzungsplanung für die weitere Siedlungsentwicklung der Stadt Trier folgende Empfehlungen abgeleitet.

6.1 Sektor Wohnungsbau

6.1.1 Prioritäten in der Umsetzung der Baulandpotenziale / Bauprogramme

Die Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Trier verdeutlicht, dass innerhalb des gesamten weiteren Planungszeitraums eine weitgehend kontinuierlich hohe Wohnungsnachfrage erwartet werden kann. Hinzu kommt die aktuell günstige Situation auf den Kapitalmärkten mit sehr günstigen Zinssätzen und dem darüber hinaus zunehmenden Stellenwert von Wohnungsbauinvestitionen als Kapitalanlage.

Vor diesem Hintergrund ist dafür Sorge zu tragen, die im Flächennutzungsplan vorgeschlagenen Baulanderweiterungen möglichst zügig auf der Grundlage eines Baulandprogramms umgesetzt. Ziel ist die nachfragegerechte Verstetigung der Baulandbereitstellung im Interesse der Vermeidung von Versorgungsengpässen. Gelingt dies nicht, sind die Ziele der Flächennutzungsplanung zur Vermeidung von Suburbanisierungsprozessen gefährdet.

Unter Berücksichtigung der stadtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (siehe Exkurs Siedlungsfolgekosten in Kap. 3.1) sollten dabei vorrangig diejenigen Potenziale umgesetzt werden, die aufgrund ihrer Größe und der Eignung für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zügig mit einem hohen Mobilisierungsgrad in der Verfügbarkeit der Grundstücke entwickelt werden können. Vor diese Hintergrund werden folgende Flächen für eine vorrangige Entwicklung vorgeschlagen:

Kürzel	Bezeichnung	Ortsbezirk	Fläche in ha
EH-W-03	Zw. Bahndamm und B 53neu Süd	Ehrang-Quint	8,35
EU-W-01	Euren Süd	Euren	9,23
MA-W-01	Brubacher Hof	Mariahof	30,86
RU-W-01	Zentenbüsch	Ruwer-Eitelsbach	24,85
WE-W-01	Ehemalige Jägerkaserne	West-Pallien	4,1
ZE-W-01	Zewen Südwest	Zewen	12,44
ZE-W-02	Zewen Südost	Zewen	7,37

Angesichts der Beschränkung auf die Grundzüge der Planung sind mit der Darstellung von Wohnbauflächen keine konkreteren Festsetzungen verbunden. Dies betrifft auch die in einem Baugebiet zu realisierenden Gebäudetypen. Wie in Kapitel 4.2.4 bereits dargestellt, dient die Differenzierung in unterschiedliche Gebäudetypen auf der Ebene des Flächennutzungsplans einzig der Ermittlung des Flächenbedarfs. Auch wenn im Rahmen dieses Fachbeitrags von einem Verhältnis zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern von 60 zu 40 ausgegangen wird, ist bei der Konkreti-

sierung der Planung es auch vor dem Hintergrund der generellen Unsicherheit von Prognosen erforderlich, das Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in einem Bauprogramm zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Bauformen erreicht werden soll.

6.1.2 Innenentwicklungsprogramm

Überdies wird vorgeschlagen, nach Abschluss des Neuaufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan ein Programm für eine erweiterte Innenentwicklung aufzulegen. Ziel ist die Aktivierung von Baulandpotenzialen im Bestand über die bestehenden Flächen mit Baurecht hinaus. Das erweiterte Innenentwicklungsprogramm soll insbesondere die Untersuchung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb des baulichen Bestandes beinhalten (z. B. Blockinnenbereiche, Flächen mit unterdurchschnittlicher Ausnutzung).

Ein weiterer Programmbestandteil ist die verstärkte Mobilisierung von Flächen mit bestehendem Baurecht (Baulücken) durch Herstellung einer größeren Transparenz für die Öffentlichkeit. Dies könnte durch die Erarbeitung eines Baulandkatasters gem. § 200 BauGB erreicht werden. So könnte beispielsweise durch die Erhöhung der Verfügbarkeitsquote für langjährige Baulücken (vgl. Kapitel 4.2.6) von den vorliegend angesetzten 40 % auf 60 % zusätzlich ca. 110 Grundstücke für Einfamilienhäuser mobilisiert werden.

Mit der Umsetzung eines Innenentwicklungsprogramms und der Mobilisierung von Flächen mit bestehendem Baurecht kann über die prognostizierte Einwohnerzahl hinaus das im Entwurf des Zukunftskonzeptes Trier 2025 angestrebte Bevölkerungswachstum auf 110.000 Einwohner erreicht werden.

6.1.3 Qualitative Zielvorstellungen

Neben der nachfragegerechten Aktivierung von Baulandpotenzialen kommt auch den qualitativen Aspekten der Wohnraumversorgung eine hohe Bedeutung zu.

Insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Bodenpreissteigerungen in den letzten Jahren ist anzustreben, im Segment des Einfamilienhausbaus auch preiswerte Angebote bereitzustellen. Damit kann vermehrt auch so genannten Schwellenhaushalten ein Angebot in Trier geboten und die Abwanderung in Umlandgemeinden mit tendenziell günstigeren Bodenpreisen vermieden werden. Dies setzt eine Kooperation mit Bauträgern mit dem Ziel der Förderung des preiswerten Bauens voraus.

Gerade auch mit Blick auf den zunehmenden Alterungsprozess in der Bevölkerung sollten überdies zunehmend seniorengerechte Angebote geschaffen werden. Dies betrifft neben Vorgaben zur barrierefreien Bauen im Rahmen der Bereitstellung kommunaler Grundstücke auch die Förderung innovativer Projekte des gemeinschaftlichen generationengemischten Wohnens.

Ein Fokus der künftigen Entwicklung sollte überdies auch in der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an preisgünstigem Wohnraumes für die Prävention von Wohnungsnotfällen liegen. Die städtischen Zielsetzungen für dieses Segment werden derzeit im Rahmen Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes erarbeitet.

Neben diesen Aspekten für den Wohnungsneubau kommt selbstverständlich auch der Sicherung und Entwicklung des baulichen Bestandes in Zukunft eine hohe Bedeutung zu. Dies betrifft neben der an den Zielen zur Klimaschutzpolitik orientierten energetischen Optimierung der vorhandenen Bebauung auch die Gestaltung des Wohnungsumfeldes.

6.2 Sektor gewerbliche Entwicklung

Die Bestandsaufnahme der im Stadtgebiet noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sowie die Darstellung künftiger Bauflächen verdeutlichen, dass die Stadt Trier im Bereich gewerblicher Bauflächen an die Grenze ihrer Entwicklungsmöglichkeiten stößt. Dies ist neben der siedlungsstrukturellen

Situation und den topographischen Rahmenbedingungen hauptsächlich der verschärften Hochwasserschutzgesetzgebung geschuldet.

Die eklatante Flächenknappheit der Stadt Trier erfordert für die Zukunft einen umsichtigen Umgang gegenüber Ansprüchen zur Umnutzung von Gewerbestandorten. Entsprechende Interessen treten primär im Zusammenhang mit erhöhten Renditeerwartungen in Form einer Umnutzung zu Einzelhandels- und Wohnungsbaustandorten auf. Im Interesse der Sicherung bestehender Gewerbebaulandpotenziale sollte einer Umnutzung allenfalls dann stattgegeben werden, wenn überwiegende städtebauliche Belange eine Umstrukturierung tatsächlich erforderlich machen.

Im Interesse der Vermeidung nicht zwingend erforderlicher Betriebsverlagerungen sollten darüber hinaus auch Standorte von Betrieben in Mischlagen soweit möglich mit dem bauplanungsrechtlichen Instrumentarium gesichert werden. Dies wird insbesondere auf der Grundlage des Instrumentariums von § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung derzeit bereits im Rahmen der Trierer Stadtplanung verbreitet praktiziert.

6.2.1 Umsetzung einer differenzierten Ansiedlungspolitik / Interkommunale Zusammenarbeit

Das vor allem in langfristiger Perspektive eklatante Problem fehlender gewerblicher Entwicklungspotenziale macht eine differenzierte Steuerung von Betriebsansiedlungen notwendig.

Die typischerweise innerhalb von gewerblichen Bauflächen angesiedelten Betriebe haben sehr unterschiedliche Standortanforderungen. So präferieren beispielsweise wirtschaftsnahe Dienstleistungen (z. B. IT-Beratung) und Betriebe im Spektrum Forschung/Entwicklung höherwertige Standorte in einem urbanen integrierten Umfeld, während flächen- und verkehrsintensive Logistik- oder Lagerbetriebe lediglich auf einfache Gewerbe- und Industriegebiete mit einer leistungsfähigen Anbindung an das übergeordnete Straßen- bzw. Verkehrsnetz angewiesen sind. Emissionsintensive Betriebe (wie z. B. Großbetriebe der Recyclingbranche) benötigen demgegenüber in der Regel Grundstücke in Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO.

Unter Berücksichtigung des knappen Flächenhaushalts sollte deshalb außerhalb des Standortes GVZ/Hafen regelmäßig geprüft werden, ob Betriebe mit großem Flächenanspruch und einer vergleichsweise geringen Flächenproduktivität (insbesondere Lagerhaltung, Logistik und Recycling) im Stadtgebiet angesiedelt werden müssen. Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollte insbesondere für diese Segmente eine arbeitsteilige Vorgehensweise mit dem Umland angestrebt werden.

Vergleichbares gilt für die Ansiedlung emissionsintensiver Betriebe. Bei dem knappen Flächenhaushalt mit der siedlungsstrukturell unvermeidbaren Nähe von Gewerbe- und Industriegebieten bestehen kaum Handlungsspielräume für die Ansiedlung von typischen emissionsintensiven GI-Betrieben. Auch diesbezüglich wird für die Zukunft eine verstärkte regional orientierte Betrachtungsweise erforderlich sein.

Im Interesse einer möglichst effektiven Ausnutzung bestehender Entwicklungspotenziale sollten darüber hinaus für den Standort der wehtechnischen Dienststelle am Grüneberg (WTD 41) verstärkt Möglichkeiten der Kooperation mit dem Bund bezüglich einer ergänzenden zivilen Nutzung dieses Standortes gesucht werden. Nach Mitteilung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben von Mai 2010 ist die Freigabe des Standortes durch den Bund in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Für die Dauer der militärischen Nutzung ist die Liegenschaft der kommunalen Planungshoheit grundsätzlich entzogen und unterliegt dem Fachplanungsrecht des Bundes gemäß § 37 BauGB. Damit ist derzeit ausgeschlossen, den Bereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche oder sonstige Baufläche für zivile Zwecke darzustellen. Unabhängig hiervon besteht die Chance, in Abstimmung mit der Bundeswehr und den betroffenen Gebietskörperschaften noch weiter auf eine Öffnung des Standortes für zivile Nutzungen der

Fahrzeugtechnik hinzuarbeiten und damit diesen Sektor in der Stadt Trier und der Region weiter zu stärken.

6.2.2 Erarbeitung eines Standortentwicklungsprogramms

Mit dem oben dargestellten Gesamtprogramm der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen innerhalb des Planungszeitraums sind die Grundvoraussetzungen für eine bedarfs- und nachfragegerechte Förderung von Betriebsansiedlungen geschaffen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die künftige Flächenentwicklung im Sinne einer räumlichen Schwerpunkt- und Clusterbildung sollte die Darstellung der gewerblichen Bauflächen um ein Standortentwicklungsprogramm mit der Entwicklung von Nutzungsprofilen für die einzelnen Standorte vertieft werden. Grundlage für ein entsprechendes Programm können die bereits vorliegenden Analysen über die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen der Stadt Trier sein.

Gegenstand dieses Standortentwicklungsprogramm sollte neben der Profilierung der neuen Standorte auch die Untersuchung von Handlungserfordernissen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete sein. Neben der Erfassung funktionaler und gestalterischer Defizite sollte der Programmbaustein für bestehende Gebiete auch die Untersuchung möglicher Aktivierungshemmnisse noch freier Ansiedlungsflächen einschließlich der möglicher Mobilisierung so genannter betrieblich gebundener Flächen umfassen.

6.2.3 Weiterentwicklung des Baulandkatasters als Gewerbeflächeninformationssystem

Das im Rahmen der Flächennutzungsplanung beim Stadtplanungsamt aufgebaute auf eine Geoinformationssystem gestütztes Baulandkataster erlaubt einen raschen und strukturierten Zugriff auf die im Stadtgebiet vorhandenen Baulandpotenziale.

Auf dieser Grundlage kann eine regelmäßige Berichterstattung über die Baulandentwicklung im gewerblichen Bereich erfolgen und in den politischen Gremien der Stadt Trier diskutiert werden (Baulandbericht). Darüber hinaus ist zu diskutieren, ob diese Informationen der Öffentlichkeit und damit auch interessierten Unternehmen im Sinne eines förmlichen lokalen oder regionalen Baulandkatasters gemäß § 200 BauGB zugänglich gemacht werden.

Quellen

- BERTELSMANN STIFTUNG 2012: Demographiebericht – Ein Baustein des Wegweisers Kommune. Trier. Download unter www.wegweiser-kommune.de
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) 2009: Raumordnungsprognose 2025/2050 – Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen. Bonn
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) 2011: Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn
- LANDESTREUHANDBANK RHEINLAND-PFALZ (LTH) 2010: Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2010. Mainz
- LANDESTREUHANDBANK RHEINLAND-PFALZ (LTH) 2011: Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2011. Mainz
- KONFERENZ DER KULTUSMINISTER DER LÄNDER IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND 2012: Vorausberechnung der Studienfängerzahlen 2012-2025 – Fortschreibung – (Stand 24.01.2012). Berlin
- PREUß, THOMAS; FLOETING, MICHAEL (HRSG.) 2010: Folgekosten der Siedlungsentwicklung - Bewertungsansätze, Modelle und Werkzeuge der Kosten-Nutzen-Betrachtung. 2. Auflage, Berlin
- REIDENBACH, MICHAEL ET AL. 2010: Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse – Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten. 2. Auflage, Berlin
- STADT TRIER 2001: Leitziele und Leitprojekte eines räumlichen Entwicklungskonzepts. Trier
- STADT TRIER 2007: Flächennutzungsplan Trier 2020 – Fachbeitrags Wohnungsbau. Trier
- STADT TRIER 2011: Daten und Fakten zum Trierer Immobilienmarkt – Grundstücksmarktbericht 2011. Trier
- STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2007: Rheinland-Pfalz 2050 – Zweite regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2006). Bad Ems
- Website EUROSTAT

Anhang: Erstbewertung der Baulandpotenzialflächen

ID	Bezeichnung	Geplante Darstellung	Netto-baufläche in ha	Herkunft Vorschlag	Erstbewertung	Kürzel	Anmerkung
1	Zewen Südwest	Wohnbaufläche	12,44	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	ZE-W-01	
2	Zewen Südost	Wohnbaufläche	7,36	Stadtplanungsamt/ Stadtteilrahmenplan	Vertiefende Prüfung	ZE-W-02	
3	Zewen Nordwest	Wohnbaufläche	7,58	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	ZE-W-03	
4	Zewen Nordost	Wohnbaufläche	5,77	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	ZE-W-04	
5	Euren Süd	Wohnbaufläche	13,47	Stadtplanungsamt/ Stadtteilrahmenplan	Vertiefende Prüfung	EU-W-01	
6	Reichertsberg	Wohnbaufläche	0,56	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Unter Berücksichtigung des geringen Umfangs der Potenzialfläche und der entgegenstehenden Belange der Denkmalpflege (Kammer eines ursprünglich spätrömischen Grabbaus, mit weiteren Grablegen muss gerechnet werden) soll die Fläche nicht weiter verfolgt werden. Außerdem steht der Umwidmung der Fläche die bestehende kleingärtnerische Nutzung (hoher Kleingartenbedarf in der Stadt Trier) entgegen.
7	Biewerer Straße	Wohnbaufläche	0,47	Stadtteilrahmenplan	Keine weitere Prüfung		Im Hinblick auf die Konflikte mit der unmittelbar benachbarten betrieblichen Nutzung (an Gewerbe heranrückende Wohnbebauung) ist die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung derzeit nicht geeignet.
8	Am Irminenwingert	Wohnbaufläche	0,63	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Der Standort kommt im Hinblick auf die Überspannung durch eine Hochspannungsfreileitung sowie wegen der derzeitigen kleingärtnerischen Nutzung (hoher Kleingartenbedarf in der Stadt Trier) nicht für eine bauliche Nutzung in Betracht.
9	Biewer Südost	Wohnbaufläche	3,20	Stadtteilrahmenplan	Vertiefende Prüfung	BI-W-01	Zur Vermeidung von Konflikten mit der gewerblichen Nutzung wird die Fläche mit reduzierter Abgrenzung weiter geprüft.
10	Am Knieberg	Wohnbaufläche	1,82	Flächennutzungsplan 1982/Stadtteilrahmenplan	Keine weitere Prüfung		Für die Fläche wird aktuell durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan BE 28 Planrecht geschaffen.
11	Im Flürchen	Wohnbaufläche	3,08	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts (Gefahrenklasse 2) und der hier in den vergangenen Jahren erfolgten umfangreichen Abgrabungen bzw. Auffüllungen soll keine weitere Prüfung mit dem Ziel einer wohnbaulichen Nutzung vorgenommen werden. Die künftige Abgrenzung der Wohnbaufläche im klärungsbedürftigen westlichen Straßenabschnitt soll im Rahmen des Planvorwurfs vorgenommen werden.
12	Adolf-Krämer-Weg	Wohnbaufläche	8,01	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	EH-W-02	
13	Zw. Bahndamm und B 53 neu Süd	Wohnbaufläche	8,34	Flächennutzungsplan 1982/Stadtteilrahmenplan	Vertiefende Prüfung	EH-W-03	

ID	Bezeichnung	Geplante Darstellung	Netto-baufläche in ha	Herkunft Vorschlag	Erstbewertung	Kürzel	Anmerkung
14	Zentenbüsch	Wohnbaufläche	24,85	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	RU-W-01	
15	Dorheck-Süd	Wohnbaufläche	9,73	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	RU-W-04	
16	Eitelsbach Ost	Wohnbaufläche	0,46	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Die Schließung der Lücke zwischen Eitelsbach und Mertesdorf widerspricht dem Ziel der Wahrung der örtlichen Identität und der Vermeidung des Zusammenwachsens von Ortsteilen. Die Fläche ist zudem derzeit überwiegend für den Weinanbau genutzt.
17	Tarforst Nord	Wohnbaufläche	3,26	Stadtteilrahmenplan	Vertiefende Prüfung	TA-W-01	Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu mindern und die vorhandene Erschließung besser zu nutzen, wird die Fläche auf eine Bautiefe entlang des Wirtschaftsweges reduziert.
18	Erweiterung Ahrstraße	Wohnbaufläche	0,50	Stadtteilrahmenplan	Keine weitere Prüfung		Im Hinblick auf das Konfliktpotenzial mit der angrenzenden Nutzung als Bolzplatz ist die Fläche nicht geeignet. Hinzu kommen Konflikte bezüglich der Ziele der Landschaftsplanung. Der Landschaftsplan empfiehlt für diesen Bereich die Sicherung der ehemaligen Weinberge als Halboffenland und das Ausloten der Chancen einer schonenden Wiederbelebung des Weinbaus. Alternativ wird eine Extensivweide mit lockeren Gehölz- oder Baumstrukturen oder Streuobstbau vorgeschlagen.
19	Filsch-Nordost	Wohnbaufläche	1,17	Stadtteilrahmenplan	Vertiefende Prüfung	FI-W-01	
20	Kernscheid Südwest	Wohnbaufläche	2,49	Stadtplanungsamt/ Stadtteilrahmenplan	Vertiefende Prüfung	KE-W-01	
21	Brubacher Hof	Wohnbaufläche	28,10	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	MA-W-01	Die Fläche wird um die Prüffläche Nr. 86 ergänzt.
22	Erweiterung Feyen-Nord	Wohnbaufläche	2,78	Stadtplanungsamt/ Stadtteilrahmenplan	Vertiefende Prüfung	FE-W-01	Die Prüffläche wird mit reduzierter Gebietsabgrenzung geprüft, um einen Mindestabstand zur Hangkante und zum Sportplatz einzuhalten.
23	Castelnau Nord	Gemischte Baufläche	1,49	Stadtplanungsamt/ Stadtteilrahmenplan	Keine weitere Prüfung		Mit der derzeit laufenden 56. Flächennutzungsplanänderung wird im betroffenen Bereich die Änderung der Darstellung einer Sonderbaufläche (Nahversorgungszentrum) bereits vorgenommen. Die Konkretisierung der Planung erfolgt zurzeit durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan BF 15.
24	Castelnau Mitte	Wohnbaufläche	3,80	Stadtplanungsamt/ Stadtteilrahmenplan	Keine weitere Prüfung		Mit der derzeit laufenden 56. Flächennutzungsplanänderung wird im betroffenen Bereich die Änderung der Darstellung einer Wohnbaufläche bereits vorgenommen.
25	Castelnau Süd	Wohnbaufläche	10,48	Stadtplanungsamt/ Stadtteilrahmenplan	Keine weitere Prüfung		Mit der derzeit laufenden 56. Flächennutzungsplanänderung wird im betroffenen Bereich die Änderung der Darstellung einer Wohnbaufläche bereits vorgenommen.

ID	Bezeichnung	Geplante Darstellung	Netto-baufläche in ha	Herkunft Vorschlag	Erstbewertung	Kürzel	Anmerkung
26	Zw. Zewener Straße und Bahn	Wohnbaufläche	1,76	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	ZE-W-05	
27	Im Schacht	Wohnbaufläche	0,66	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Eine Baulandausweisung steht den Belangen des Hochwasserschutzes entgegen (Lage im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet). Darüber hinaus besteht für Teile der Fläche ein Altlastenverdacht. Durch die Lage entlang der Bahnlinie ist zudem mit einer erhöhten Lärmbelastigung zu rechnen.
29	Verschiebebahnhof Ehrang	Gewerbliche Baufläche	8,45	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	PF-G-02	
30	Ehranger Straße	Wohnbaufläche	5,87	Flächennutzungsplan 1982/Stadtteilrahmenplan	Vertiefende Prüfung	EH-W-04	
32	Innenentwicklung Kändelchen	Wohnbaufläche	1,60	Flächennutzungsplan 1982/Stadtteilrahmenplan	Keine weitere Prüfung		Zwar eignet sich die Fläche aufgrund ihrer integrierten Lage besonders für eine wohnbauliche Entwicklung, weite Teile der Fläche liegen jedoch im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Eine bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich ausgeschlossen. Darüber hinaus ist die Erschließung der Fläche problematisch, da die Randbereiche durchgehend bebaut sind und ohne Abriss eines Gebäudes keine Möglichkeit zur Erschließung besteht.
33	Innenentwicklung Philosophenweg	Wohnbaufläche	0,88	Flächennutzungsplan 1982/Stadtteilrahmenplan	Vertiefende Prüfung	PF-W-02	
34	Innenentwicklung Mühlenteich	Wohnbaufläche	1,03	Flächennutzungsplan 1982/Stadtteilrahmenplan	Vertiefende Prüfung	PF-W-03	
35	Mittlere Heide	Wohnbaufläche	13,16	Flächennutzungsplan 1982	Keine weitere Prüfung		Der Bereich Mittlere Heide ist im zurzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der städtebaulich kaum integrierten Lage, der fehlenden Ausstattung mit sozialen Einrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen sowie der unzureichenden verkehrlichen Erschließung und Anbindung an das ÖPNV-Netz ist eine wohnbauliche Entwicklung nach heutigen Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nicht mehr vertretbar. Gegen eine bauliche Entwicklung sprechen außerdem die Belange von Natur- und Landschaftsschutz (Offenlandbereiche, insbesondere Extensivgrünland und Streuobstbestände). Der Landschaftsplan empfiehlt in diesem Bereich die Sicherung der Offenlandbereiche und die Wiederaufnahme der Nutzung und Pflege von Streuobstbrachen.
36	Taubenberg	Wohnbaufläche	0,71	Bürgervorschlag	Vertiefende Prüfung	EH-W-05	
39	Geisberg	Wohnbaufläche	5,62	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	OL-W-01	
40	Ober Kleeburg	Wohnbaufläche	1,89	Flächennutzungsplan 1982	Keine weitere Prüfung		Der Standort ist aktuell bereits in Teilen dem unbeplante Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Die nördlich angrenzende Bereich im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz gehört zu den Freianlagen der Universität und soll bzgl. einer wohnbaulichen Nutzung nicht weiter geprüft werden.

ID	Bezeichnung	Geplante Darstellung	Netto-baufläche in ha	Herkunft Vorschlag	Erstbewertung	Kürzel	Anmerkung
41	Tiergarten	Wohn-baufläche	1,93	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Die jetzige Grenze der Bebauung an der Casper-Olevian-Straße und der Fußweg entlang der Hangkante stellen einen städtebaulich sinnvollen Ortsrand dar. Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen ist darüber hinaus aus Gründen des Landschaftsschutz problematisch (Lage im Landschaftsschutzgebiet, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes). Zur Erhaltung des Landschaftsbildes im Tiergartental soll die Hangkante frei von Bebauung bleiben.
42	Kernscheider Höhenweg	Wohn-baufläche	2,62	Bürgervorschlag	Vertiefende Prüfung	OL-W-02	Die Fläche wird gemeinsam mit Fläche Nr. 42 mit modifizierter Abgrenzung weiter geprüft.
44	Hinter der Burg	Wohn-baufläche	0,73	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Im Stadtteilrahmenplan Irsch schlägt vor, Teile der großen Wiese an der Straße Hinter der Burg als Veranstaltungsfläche und Kommunikationspunkt im Sinne der Schaffung einer Ortsmitte zu nutzen. Diese Zielsetzung ist mittlerweile überholt. Für den Bereich „Hinter der Burg“ soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.
50	Am Borngraben	Wohn-baufläche	2,31	Bürgervorschlag	Vertiefende Prüfung	TA-W-02	
51	Westlich Pellingener Straße	Wohn-baufläche	0,75	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Es handelt sich um eine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im Osten des Baugebietes BF 10 „Auf dr Grafschaft“, die im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans räumlich konkretisiert wurde. Eine weitere Ausdehnung der Siedlung in den südlich angrenzenden sensiblen Landschaftsraum wird nicht in Betracht gezogen.
52	Auf der Bausch	Wohn-baufläche	18,20	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Der Standort befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage mit unzureichender Erschließung, einer mangelhaften Erschließung durch den ÖPNV und unzureichender Erreichbarkeit von sozialen Einrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen. Nach heutigen Grundsätzen der Siedlungsentwicklung ist eine Entwicklung eines solchen Standortes nicht vertretbar und steht im Widerspruch zu den Zielen des LEP IV (funktionale Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten). Erhebliches Konfliktpotenzial besteht darüber hinaus in Bezug auf die Ziele des Landschaftsplans. Die dort bestehenden Offenlandbereiche mit Extensivgrünland und Streuobstbeständen sollen gesichert und ergänzt werden.
53	Kobenbach	Wohn-baufläche	20,91	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Der Standort Kobenbach ist nicht an bestehende Siedlungsstrukturen der Stadt Trier angebunden. Eine siedlungsstrukturelle Anbindung wäre nur mit der Erweiterung des Wohngebietes „Rohscheid“ auf Konzer Gemarkung möglich. Eine hinreichende Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen sowie von Einrichtungen der Nahversorgung ist sowohl auf Trierer Stadtgebiet als auch Konzer Stadtgebiet nicht gegeben. Unter Berücksichtigung der Ziele des LEP IV und der darin geforderten funktionalen Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ist dieser Standort nicht für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.
54	Härenwies	Wohn-baufläche	7,20	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	FE-W-03	

ID	Bezeichnung	Geplante Darstellung	Netto-baufläche in ha	Herkunft Vorschlag	Erstbewertung	Kürzel	Anmerkung
55	Ehemalige Jägerkaserne	Wohnbaufläche	1,47	Stadtplanungsamt/ Stadtteilrahmenplan	Vertiefende Prüfung	WE-W-01	
56	Konversion Gerberstraße	Wohnbaufläche	5,13	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Für die Fläche wurde durch Bebauungsplan BS 41 bereits Planrecht geschaffen (Satzungsbeschluss Januar 2012).
57	Südwestlich Mariahof	Wohnbaufläche	2,67	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	HE-W-01	
58	Filsch Erweiterung Südost	Wohnbaufläche	2,24	Flächennutzungsplan 1982	Keine weitere Prüfung		Der Ortsteil Filsch ist nur unzureichend mit Nahversorgungseinrichtungen ausgestattet. Eine Baulandausweisung soll daher nur im geringen Maß zur Deckung des Eigenbedarfs erfolgen. Aufgrund der Lärmbelastungen durch die L 143 ist die Prüffläche 19 besser für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Die Prüffläche 58 wird daher nicht weiter geprüft.
59	Moselufer West	Wohnbaufläche	13,34		Keine weitere Prüfung		Mit der derzeit laufenden 46. Flächennutzungsplanänderung wird im betroffenen Bereich die Änderung der Darstellung einer Wohnbaufläche bereits vorgenommen.
61	Markusberg West	Wohnbaufläche	1,76	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Im Hinblick auf die fehlende siedlungsräumliche Anbindung, die unzureichende verkehrliche Erschließung und Anbindung an die ÖPNV sowie die mangelhafte Erreichbarkeit von Nahversorgungs- und soziale Einrichtungen ist die Fläche wenig für eine wohnbauliche Erweiterung der dörflich geprägten Siedlung auf dem Markusberg geeignet. Konfliktpotenzial besteht darüber hinaus im Hinblick auf die geltende Landschaftsschutzverordnung (Lage im Landschaftsschutzgebiet) sowie die Ziele des Landschaftsplans (durch Streuobst und Gehölze geprägtes Grünlandgebiet, Sicherung und Entwicklung der strukturreichen Kulturlandschaft).
62	Kernscheid West	Wohnbaufläche	13,66	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Der Ortsteil Kernscheid ist nur unzureichend mit Nahversorgungseinrichtungen ausgestattet. Eine Baulandausweisung soll daher nur im geringen Maß zur Deckung des Eigenbedarfs erfolgen. Aufgrund der Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans wird die Fläche KE-W-01 bevorzugt.
64	Erweiterung Auf Schwarzfeld	Wohnbaufläche	2,01	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Aufgrund der Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteil ist der Bereich nicht als Wohnbauland geeignet.
65	Erweiterung Eitelsbacher Straße	Wohnbaufläche	0,21	Bürgervorschlag	Vertiefende Prüfung	RU-W-02	
66	Erweiterung Borweg	Wohnbaufläche	0,35	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Der betroffene Bereich ist durch ökologisch bedeutsame Streuobstbestände gekennzeichnet. Für die vertiefende Prüfung werden daher die Standortpotenziale RU-W-02 und RU-W-03 bevorzugt.
67	Erweiterung östl. Mertesdorfer Straße	Wohnbaufläche	0,46	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Mit dem BEi 2 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, mit dem eine kleinflächige Siedlungsarrondierung im betroffenen Bereich ermöglicht wird.
68	Moselufer Lambertstraße	Wohnbaufläche	0,63	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Der Bereich ist Gegenstand der 46. Flächennutzungsplanänderung und des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans BW 75.

ID	Bezeichnung	Geplante Darstellung	Netto-baufläche in ha	Herkunft Vorschlag	Erstbewertung	Kürzel	Anmerkung
69	Erweiterung Görresstraße	Wohnbaufläche	0,43	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Sportplatz und der daraus resultierenden Lärmbelastungen ist die Fläche für eine wohnbauliche Arrondierung wenig geeignet.
70	Ecke Spitzmühle-Bernhardstraße	Wohnbaufläche	0,80	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Die Fläche liegt am Rand einer Kaltluftleitbahn mit hoher Bedeutung. Diese Kaltluftleitbahn sorgt für einen Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Gemäß der Empfehlungen der Stadtklimaanalyse sind der Grün- und Freiflächenanteil zu erhalten und bauliche Hindernisse zu vermeiden, die einen Kaltluftstau verursachen könnten. Eine Randbebauung soll möglichst vermieden werden.
71	Ecke Olewiger Straße – Im Tiergarten	Wohnbaufläche	0,22	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Gemäß einer Stellungnahme des Stadtplanungsamtes von 2006 ist keine Bebauung erwünscht, um eine störungsfreie Durchbindung des ankommenden Fuß- und Radweges, eine geordnete Zufahrt und geordnetes Parken für die Kleingartenanlage Trier Ost und ggf. die Renaturierung des Tiergartenbaches in diesem Abschnitt zu ermöglichen, außerdem soll die Kaltluftschneise frei gehalten werden.
72	Ehemalige Brückenparzelle Mariahof	Wohnbaufläche	0,39	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Für den Stadtteil Mariahof wurde ein Konzept des „Grünen Netzes“ entwickelt, welches die Freihaltung der Talsenke als Verbindung des grünen Bandes in der Mitte des Stadtteils mit dem freien Landschaftsraum empfiehlt. Auf Grundlage dieser Empfehlung wurde mit dem Bebauungsplan BMa 1 der betroffene Bereich als Grünfläche festgesetzt (Satzungsbeschluss 2011).
73	Südlich Kernscheider Höhenweg	Wohnbaufläche	1,92	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Die Fläche wurde mit modifizierter Abgrenzung in die Prüffläche OL-W-01 integriert.
74	Oberhalb Kleeburger Weg	Wohnbaufläche	1,08	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Bei der Fläche handelt es sich um brachliegende Weinbauflächen mit Streuobstbeständen in Steilhanglage. Die Hanglagen wurden bei der Besiedlung bisher weitgehend von Bebauung freigehalten und sollen auch künftig zur Erhaltung des Landschaftsbildes und der Siedlungsstruktur unbebaut bleiben. Konfliktpotenzial besteht darüber hinaus seitens der abweichenden Zielsetzungen des Landschaftsplans. Hierin wird die Wiederaufnahmen der Nutzung und Pflege von Streuobststrachen empfohlen.
75	Östlich Peter-Jacobs-Straße	Wohnbaufläche	0,32	Bürgervorschlag	Vertiefende Prüfung	TA-W-03	
76	Nördlich In der Pforte	Wohnbaufläche	0,16	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Die an die Gustav-Heinemann-Straße angrenzende Grünfläche ist durch Straßenlärm belastet und kommt im Hinblick auf die bereits mit dem Bebauungsplan BU 7 erfolgte abschließende Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Freiraum nicht für eine wohnbauliche Nutzung in Betracht.
77	Seilbahn Zurmaier Straße	Gewerbliche Baufläche	0,55	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist diese Fläche nicht prüfrelevant. Die Fläche liegt innerhalb des bebauten Zusammenhangs. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt eine Sonderbaufläche dar. Die künftige Darstellung wird im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Darstellungen im Bestand überarbeitet.

ID	Bezeichnung	Geplante Darstellung	Netto-baufläche in ha	Herkunft Vorschlag	Erstbewertung	Kürzel	Anmerkung
78	Altes Klärwerk Zurmaiener Straße	Wohnbaufläche	0,93	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Auf dem Areal des alten Klärwerks werden derzeit Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt. Alleine schon aufgrund des Straßenverkehrslärms mit gesundheitsgefährdenden Lärmwerten sowie der geringen Tiefe des Grundstücks kommt eine wohnbauliche Nutzung an diesem Standort nicht in Betracht.
79	Auf dem Heidenberg	Wohnbaufläche	11,21	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Der mögliche Standort auf dem Heidenberg weist keine stadträumliche Anbindung zu bestehenden Siedlungsflächen auf und ist relativ weit von Nahversorgungseinrichtungen und sozialen Einrichtungen entfernt. Aufgrund des fehlenden räumlichen und funktionalen Siedlungszusammenhangs steht eine wohnbauliche Entwicklung im Widerspruch zu den Zielen des LEP IV. Hinzu kommt, dass die Fläche mit ihren Streuobstbeständen als bedeutsamer Teil des Lokalen Biotopverbundes fungiert. Der Landschaftsplan empfiehlt dementsprechend die Darstellung dieses Bereichs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 10 BauGB. Konfliktpotenzial besteht darüber hinaus hinsichtlich des Trassenverlaufs des Moselaufstiegs und der daraus resultierenden Lärmbelastung.
80	Arrondierung Im Waldtal	Wohnbaufläche	0,05	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Die Bebaubarkeit dieser Fläche wird planungsrechtlich nicht durch den Flächennutzungsplan, sondern nach § 34 bzw. § 35 BauGB geregelt. Für die Flächennutzungsplanung ist diese Fläche nicht prüfungsrelevant.
81	Ehemaliges Bundesbahnausbesserungswerk	Gewerbliche Baufläche	4,76	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Mit der derzeit laufenden 46. Flächennutzungsplanänderung wird im betroffenen Bereich die Änderung der Darstellung einer Wohnbaufläche bereits vorgenommen.
82	Löllberg	Wohnbaufläche	2,23	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Entlang der Straße Löllberg befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Konzer Gemarkung Bebauung(Splittersiedlung). Der Standort ist kaum in die Siedlungsstruktur integriert und ist nur unzureichend an das ÖPNV-Netz angebunden. Nahversorgungseinrichtungen und soziale Einrichtungen sind in akzeptabler Entfernung nicht vorhanden. Im Landschaftsplan wird für einen Teilbereich dieser Fläche die weitere Entwicklung der durch Streuobst oder Gehölze geprägte Grünlandgebiete (auf Extensivgrünland) empfohlen. Des Weiteren verläuft durch die Fläche eine Kaltluftleitbahn mittlerer Bedeutung. Diese Kaltluftleitbahn sorgt für einen Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Gemäß der Empfehlungen der Stadtklimaanalyse sind der Grün- und Freiflächenanteil zu erhalten und bauliche Hindernisse zu vermeiden, die einen Kaltluftstau verursachen könnten. Eine Randbebauung soll möglichst vermieden werden.
83	Rondell Medardstraße	Wohnbaufläche	0,15	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Diese Fläche wird im Zusammenhang mit der Planung des Bahnhofepunktes als möglicher P+R-Parkplatz untersucht.
84	Bornwasserstraße Fläche A	Wohnbaufläche	0,28	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Die Fläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans BWk 7.
85	Bornwasserstraße Fläche B	Wohnbaufläche	0,04	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Die Fläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans BWk 7.

ID	Bezeichnung	Geplante Darstellung	Netto-baufläche in ha	Herkunft Vorschlag	Erstbewertung	Kürzel	Anmerkung
86	Erweiterung Fläche Brubacher Hof	Wohn-baufläche	2,36	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Der Bereich wurde in die Prüffläche MA-W-01 „Brubacher Hof“ integriert.
87	Teilbereich Kernscheid West	Wohn-baufläche	2,64	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Der Ortsteil Kernscheid ist nur unzureichend mit Nahversorgungseinrichtungen ausgestattet. Eine Baulandausweisung soll daher nur im geringen Maß zur Deckung des Eigenbedarfs erfolgen. Aufgrund der Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans wird die Fläche KE-W-01 bevorzugt,
88	Östlich Jufferberg	Wohn-baufläche	5,11	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Die Schließung der Lücke zwischen Olewig und der Siedlung am Trimmelter Hof widerspricht den Zielen der Wahrung der örtlichen Identität, der Vermeidung des Zusammenwachsens von Ortsteilen und des Freihaltens von Grünverbindungen. Die Fläche ist zudem durch eine ausgeprägte Hanglage gekennzeichnet. Aufgrund der vorhandenen Streuobst- und Gehölzbestände ist darüber hinaus von einer hohen ökologischen Sensibilität der Fläche auszugehen.
89	Unterhalb Trimmelter Berg	Wohn-baufläche	3,67	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Aufgrund der zum Teil steilen Hanglage ist ein Siedlungszusammenhang zur Siedlung am Trimmelter Berg nicht möglich. In Richtung Olewig stellt die Gustav-Heinemann-Straße eine Siedlungszäsur dar. Ein räumlicher und funktionaler Siedlungszusammenhang würde dementsprechend fehlen. Eine Siedlungsentwicklung steht somit im Widerspruch zu den Zielen des LEP IV. Die Schließung der Lücke zwischen Olewig und der Siedlung am Trimmelter Berg widerspricht darüber hinaus den Zielen der Wahrung der örtlichen Identität, der Vermeidung des Zusammenwachsens von Ortsteilen und des Freihaltens von Grünverbindungen.
90	Erweiterung Fläche Tarforst Nord	Wohn-baufläche	0,08	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Aufgrund der Reduzierung der Abgrenzung der Prüffläche TA-W-01 besteht kein Zusammenhang mehr mit dem Siedlungsbereich.
91	Erweiterung Fläche Ober Kleeburg	Wohn-baufläche	0,14	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Eine mögliche Bebauung entlang der westlichen Seite der Straße Ober Kleeburg kann nicht isoliert für das vorgeschlagene Grundstück, sondern muss für den gesamten Bereich betrachtet werden. Der Bereich westlich der Straße ist ein durch Streuobst oder Gehölze geprägtes Grünlandgebiet, für das der Landschaftsplan die Sicherung bzw. Entwicklung einer strukturreichen Kulturlandschaft empfiehlt.
92	Teilbereich Ehemalige Übungsfahrbahn	Wohn-baufläche	3,21	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Mit der 49. Flächennutzungsplanänderung (Konversion Petrisberg) werden in diesem Bereich Erweiterungsflächen für die Universität (Sonderbaufläche Uni) und gewerbliche Bauflächen dargestellt.
93	Domäne Avelsbach	Wohn-baufläche	2,37	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Neben der fehlenden siedlungsstrukturellen Anbindung der Domäne Avelsbach und der daraus resultierenden unzureichenden Anbindung an den ÖPNV und die mangelhafte Erreichbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung ist der Standort aus Gründen des Denkmalschutzes ungeeignet. Eine bauliche Verdichtung würde die unter Denkmalschutz stehende Siedlung erheblich verändern. Auch der Landschaftsplan empfiehlt die Sicherung des dörflich geprägten Ortsbildes der Domäne Avelsbach.

ID	Bezeichnung	Geplante Darstellung	Netto-baufläche in ha	Herkunft Vorschlag	Erstbewertung	Kürzel	Anmerkung
94	Südwestlicher Bereich Kaserne Nell's Ländchen	Gewerbliche Baufläche	3,18	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Mit dem BN 83-1 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (Satzungsbeschluss 2011).
95	Nordöstlicher Bereich Kaserne Nell's Ländchen	Gewerbliche Baufläche	2,16	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Die Fläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans BN 83-1.
96	Ehemaliger Milchhof	Gewerbliche Baufläche	0,86	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Mit dem BN 81 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
97	Militär Konversion Zurmaier Straße	Gemischte Baufläche	1,98	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Die Fläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans BN 82.
98	Südwestlich Mäusheckerweg	Wohnbaufläche	10,53	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Aufgrund des in diesem Bereich bestehenden Altlastenverdachts (Gefahrenstufe 3) ist dieser Standort für eine wohnbauliche Entwicklung wenig geeignet. Der Landschaftsplan schlägt für diesen Bereich die Entwicklung einer Naturerlebnislandschaft vor. Zu beachten ist dabei die Gefahrensicherung der Altlasten sowie die Entwicklung der Naherholung.
99	Erweiterung Im Flürchen West	Wohnbaufläche	0,60	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Aufgrund des vorliegenden Altlastenverdachts (Gefahrenklasse 3) ist dieser Bereich nicht für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.
100	Verschiebebahnhof Ehrang Nördlicher Teil	Gewerbliche Baufläche	14,92	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	PF-G-01	
102	Bahnfläche Güterstraße	Gewerbliche Baufläche	2,85	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Die Fläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans BK 24.
103	Oberhalb Domänenstraße	Wohnbaufläche	1,59	Bürgervorschlag	Vertiefende Prüfung	KU-W-01	
104	Westlich Künzener Straße	Wohnbaufläche	1,14	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	NO-W-01	
105	General-von-Seidel-Kaserne	Gewerbliche Baufläche	7,78	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	EU-G-01	
106	Westlich Peter-Scholzen-Straße	Wohnbaufläche	0,18	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Mit der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans BF 10 (Satzungsbeschluss 1990) wurde ein harmonischer Ortsrand entlang der Hangkante gestaltet. Mit einer Bebauung dieses Standortes ist eine Zersiedlung des Ortsrandes zu befürchten. Die betroffene Fläche liegt dazu in steiler Hanglage. Der Landschaftsplan empfiehlt entlang des bestehenden Ortsrandes der Siedlung Auf der Grafschaft eine Festsetzung der Siedlungsgrenze zur Freihaltung von Landschaftsbrücken bzw. Grünzäsuren.
107	Östlich Pellingner Straße	Wohnbaufläche	0,31	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Die Abgrenzung der bebaubaren Flächen ist im Rahmen der Innenbereichssatzung Pellingner Straße vorgenommen worden (Satzungsbeschluss 2000).

ID	Bezeichnung	Geplante Darstellung	Netto-baufläche in ha	Herkunft Vorschlag	Erstbewertung	Kürzel	Anmerkung
108	Zwischen Tarforst und Domäne Avelsbach	Wohnbaufläche	11,27	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Der Standort weist keinen Siedlungszusammenhang zu bestehenden Siedlungsbereichen auf und ist nur unzureichend an das ÖPNV-Netz angebunden. Eine wohnbauliche Entwicklung nach heutigen Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nicht vertretbar (Widerspruch zu den Zielen des LEP IV).
109	Areal Herz-Jesu-Krankenhaus	Wohnbaufläche	1,07	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Mit dem BS 40 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diese Fläche vor. Die Bebauung ist bereits umgesetzt.
110	Schöndorfer Straße	Gewerbliche Baufläche	0,37	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Die hinter der Wohnbebauung an der Schöndorfer Straße gelegene Fläche käme im Zusammenhang mit der Maßnahme „Moselbahndurchbruch“ für eine bauliche Nutzung in Betracht. Die künftige Zweckbestimmung dieser Fläche soll im Rahmen des Planvorentwurfs vorgenommen werden.
111	Westlich Monaiser Straße	Gewerbliche Baufläche	8,30	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	ZE-G-01	
112	Ecke Eisenbahnstraße – Luxemburger Straße	Gewerbliche Baufläche	1,58	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	EU-G-02	
113	Riverisstraße	Gewerbliche Baufläche	2,94	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	KU-G-01	
114	Seifer Mühle	Gemischte Baufläche	1,10	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Die Fläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans BE 25.
116	Südlich Eurener Straße	Wohnbaufläche	0,97	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Der Bereich ist Gegenstand der 46. Flächennutzungsplanänderung und des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans BW 61-1.
117	Gneisenaustraße	Wohnbaufläche	1,78	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	WE-W-04	
118	Soterstraße	Wohnbaufläche	1,58	Bürgervorschlag	Keine weitere Prüfung		Die wohnbauliche Erweiterung entlang der Soterstraße ist im Hinblick auf die unzureichende verkehrliche Erschließung (Ausbau Soterstraße notwendig) kaum problematisch. Zudem wird aus siedlungsstruktureller Sicht die Freihaltung einer durchgehenden Grünzone am Hang des Petrisberges angestrebt. Weiteres Konfliktpotenzial besteht im Hinblick auf die geltenden Landschaftsschutzverordnung (Moselschutzverordnung). Auch im Stadtteilrahmenplan wird das Ziel formuliert, eine weitere Besiedlung entlang der Soterstraße oberhalb der Grundschule zu verhindern.
125	Zw. Bahndamm und B 53neu Nord	Gewerbliche Baufläche	3,05	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	EH-G-01	
128	Ehemaliges Reiterslager	Sonderbaufläche	0,82	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Der Bereich ist Gegenstand der 53. Flächennutzungsplanänderung und des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans BU 16 3. Änderung und Erweiterung.
129	Burgunder Straße	Wohnbaufläche	6,50	Stadtplanungsamt	Keine weitere Prüfung		Für den Bereich Burgunder Straße wird derzeit eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans BU 24 soll zeitnah erfolgen.

ID	Bezeichnung	Geplante Darstellung	Netto-baufläche in ha	Herkunft Vorschlag	Erstbewertung	Kürzel	Anmerkung
130	Kockelsberg	Gewerbliche Baufläche	18,77	Stadtplanungsamt	Vertiefende Prüfung	WE-G-02	
			455,33				