

## 7.6 Heiligkreuz

<b>Einwohner</b>	6.692
<b>Fläche in ha</b>	203

### *Überwiegend durch Wohnen geprägter Stadtteil*

Heiligkreuz ist aufgrund seiner Innenstadtnähe und dem gleichzeitig hohen Landschaftsbezug ein attraktiver Wohnstandort. Die Siedlungsentwicklung ging vom historischen Ortskern in Alt-Heiligkreuz aus, der seit den 50er Jahren um ein Vielfaches erweitert wurde (Neu-Heiligkreuz). In diese überwiegend der Wohnnutzung vorbehaltene Siedlungserweiterung flossen nur wenige andere bauliche Nutzungen (Dienstleistungen, Versorgung, Gemeinwesen) ein. Der Stadtteil ist daher überwiegend durch den Wohnungsbau geprägt. Ausnahmen stellen das Gewerbegebiet in der Wisportstraße und die dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen, die Infrastruktureinrichtungen in Alt-Heiligkreuz sowie die Europäische Rechtsakademie und die Richterakademie in der Metzger und Berliner Allee dar.

### *Kleinflächige Wohnbauflächenenerweiterung am Kiewelsberg*

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind in Heiligkreuz weitgehend ausgeschöpft. Eine kleinräumige wohnbauliche Ergänzung ist im Bereich HE-W-02 (Kiewelsberg) geplant. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau bestehen in Folge der Aufgabe der Christuskirche (BH 37) und der Verlagerung der Treverer Schule, soweit keine weitere Nutzung für den Gemeinbedarf erforderlich ist.

### *Nahversorgungszentrum mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion*

In Heiligkreuz ist mit dem vorhandenen Lebensmittelmarkt, Lebensmitteldiscounter, dem Drogeriemarkt und weiteren Angeboten eine gute Nahversorgungsqualität gegeben. Auch nach der Entwicklung des Stadtteilzentrums Feyen (Castelnau) wird das Nahversorgungszentrum in Heiligkreuz eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadtteile Heiligkreuz, Mariahof und in Teilen auch von Trier-Süd und Mitte-Gartenfeld übernehmen.

### *Naherholungsmöglichkeiten im Aulbachtal, Tiergartental sowie in den Kleingartenanlagen*

Heiligkreuz ist umgeben von Grünanlagen und Freiräumen, welche die Ortslage von den benachbarten Stadtteilen trennt und eine wichtige Funktion für die Naherholung übernehmen. Dazu gehört insbesondere der Park Mattheiser Weiher (Feyen-Weismark), die Freizeitgärten in der Arnulfstraße und am Südbahnhof, die Randbereiche des Tiergartentals (Olewig), das Altbachtal sowie die Kleingartenanlagen Tempelbezirk und Trier-Ost. Die Taleinschnitte des Aulbachtals und des Altbachtals sind dabei von besonderer Relevanz für das Stadtklima (Kaltluftleitbahnen).

### *Ersatzfläche für die aus archäologischen Gründen langfristig zu verlagernde Kleingartenanlage Tempelbezirk*

Für die bestehende Kleingartenanlage ‚Tempelbezirk‘, die langfristig für archäologische Ausgrabungen zur Verfügung gestellt werden soll, wird in 500 m Entfernung eine Ersatzfläche im Bereich der ehemaligen Landeslehr- und Versuchsanstalt vorgehalten (HE-S-01). Die Nutzung als Kleingärten steht den Belangen des Denkmalschutzes jedoch nicht entgegen, solange die Absichten zur Ausgrabung nicht konkretisiert sind. Im Hinblick auf die Zielkonflikte zum regionalen Raumordnungsplan (offenzuhaltendes Wiesental) wird diese Darstellung erst rechtswirksam, wenn der neue regionale Raumordnungsplan in Kraft ist und zu dessen Zielen keine Widersprüche mehr bestehen.

### *Südtangente über Aulstraße, Straßburger Allee und Metzger Allee*

Das Mobilitätskonzept sieht den Neubau der Aulbrücke und Ausbau der Aulstraße, Straßburger Allee und Metzger Allee zur Realisierung der Südtangente vor (HE-V-01). Die Metzger Allee und Straßburger Allee sind in ihrem heutigen Ausbau grundsätzlich als Südtangente geeignet. Kleinerer Anpassungen bedarf es gegebenenfalls im Bereich der Knotenpunkte. Abweichend von den Zielaussagen des Mobilitätskonzeptes 2025 soll das im Bereich des südlichen Alleenrings und Saarstraße/Matthiasstraße verfolgte Maßnahmenpaket nur insoweit weiterverfolgt werden, als damit Verdrängungseffekte auf andere Bereiche des Vorbehaltensnetzes in Heiligkreuz vermieden werden. Die Vermeidung von Verdrängungseffekten ist insbesondere vor dem Hintergrund der mit der Realisierung der Bauflächen ‚Brubacher Hof‘ und ‚Castelnau II‘ verbundenen Zusatzbelastungen im Bereich der Südtangente erforderlich. Auswirkungen der Belastungszunahme im Straßennetz von Heiligkreuz sind im Hinblick auf

die Leistungsfähigkeit und den Immissionsschutz im Rahmen der Konkretisierung der Planung zu prüfen und geeignete Maßnahmen zur Konfliktmilderung umzusetzen.

Die Grundzüge der Konfliktbewältigung aufgrund des vermehrten Verkehrsaufkommens im Stadtteil Heiligkreuz sind im Umweltbericht erläutert. Zu den in Betracht kommenden Maßnahmen gehören insbesondere aktive und passive Schallschutzmaßnahmen und lärmindernde Fahrbahnbeläge.

*Konfliktbewältigung bzgl. des erhöhten Verkehrsaufkommens im Umweltbericht dokumentiert*

Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Flächennutzungsplans wird aufgrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten in der Ladenzeile in Mariahof eine Fläche entlang der Oswald-von-Nell-Breuning-Allee zwischen den Sportanlagen am Wolfsberg und der Trebetasiedlung zur Unterbringung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzender Wohnbebauung als gemischte Baufläche dargestellt (HE-M-01). Diese Fläche liegt im Stadtteil Heiligkreuz, ist siedlungsstrukturell allerdings eher an Mariahof angebunden. Auch diese Darstellung wird angesichts der Zielkonflikte zum regionalen Raumordnungsplan (offenzuhaltendes Wiesental) erst rechtswirksam, wenn der neue regionale Raumordnungsplan in Kraft ist und zu dessen Zielen keine Widersprüche bestehen.

*Verbesserung der Nahversorgung in Mariahof auf einer Fläche in Heiligkreuz mit siedlungsstruktureller Anbindung an Mariahof*



## 7.7 Irsch

<b>Einwohner</b>	2.230
<b>Fläche in ha</b>	395

Irsch ist ein vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägter Stadtteil, der durch zwei topographisch getrennte Siedlungsteile gebildet wird. Die Bereiche Irscher Berg und Altort Irsch haben sich dabei durch mehrere Neubaugebiete so weit angenähert, dass sie heute nur noch durch ein Bachtal getrennt werden. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile ist aufgrund der topographischen und naturräumlichen Restriktionen nicht möglich. Neben der Wohnbauentwicklung wurde in Irsch auch eine gewerbliche Entwicklung angestoßen (BI 6).

*Aus zwei Siedlungsteilen bestehender überwiegend durch Wohnen geprägter Stadtteil mit einem gewerblichen Anteil*

Um auch langfristig Wohnbauland in Irsch bereitstellen zu können, ist anschließend an die Straße ‚Fandelborn‘ eine kleinflächige Siedlungserweiterung vorgesehen (IR-W-01). Im Bereich der Burgwiese ist eine bauliche Entwicklung im Hinblick auf die Verfügbarkeit der Fläche derzeit unsicher.

*Kleinflächige Siedlungserweiterung anschließend an die Straße ‚Fandelborn‘*

Der Stadtteil Irsch verfügt über eine Kindertageseinrichtung und eine Grundschule. Ein Mindestmaß an infrastruktureller Ausstattung ist damit gewährleistet. Nahversorgungsangebote sind im Stadtteil dagegen nicht vorhanden. Nahversorgungszentren in benachbarten Stadtteilen sind fußläufig nicht zu erreichen. Die Versorgungssituation ist somit nicht ausreichend. Zur Verbesserung der Situation in Irsch ist die Ergänzung von kleinflächigen Nachbarschaftsläden möglichst im Ortskern bzw. in Randbereichen des Ortskernes wünschenswert. Denkbar ist daneben auch ein Standort im Gewerbegebiet BI 6. Die umfassende Nahversorgung ist im Vorrangbereich Tarforst gewährleistet.

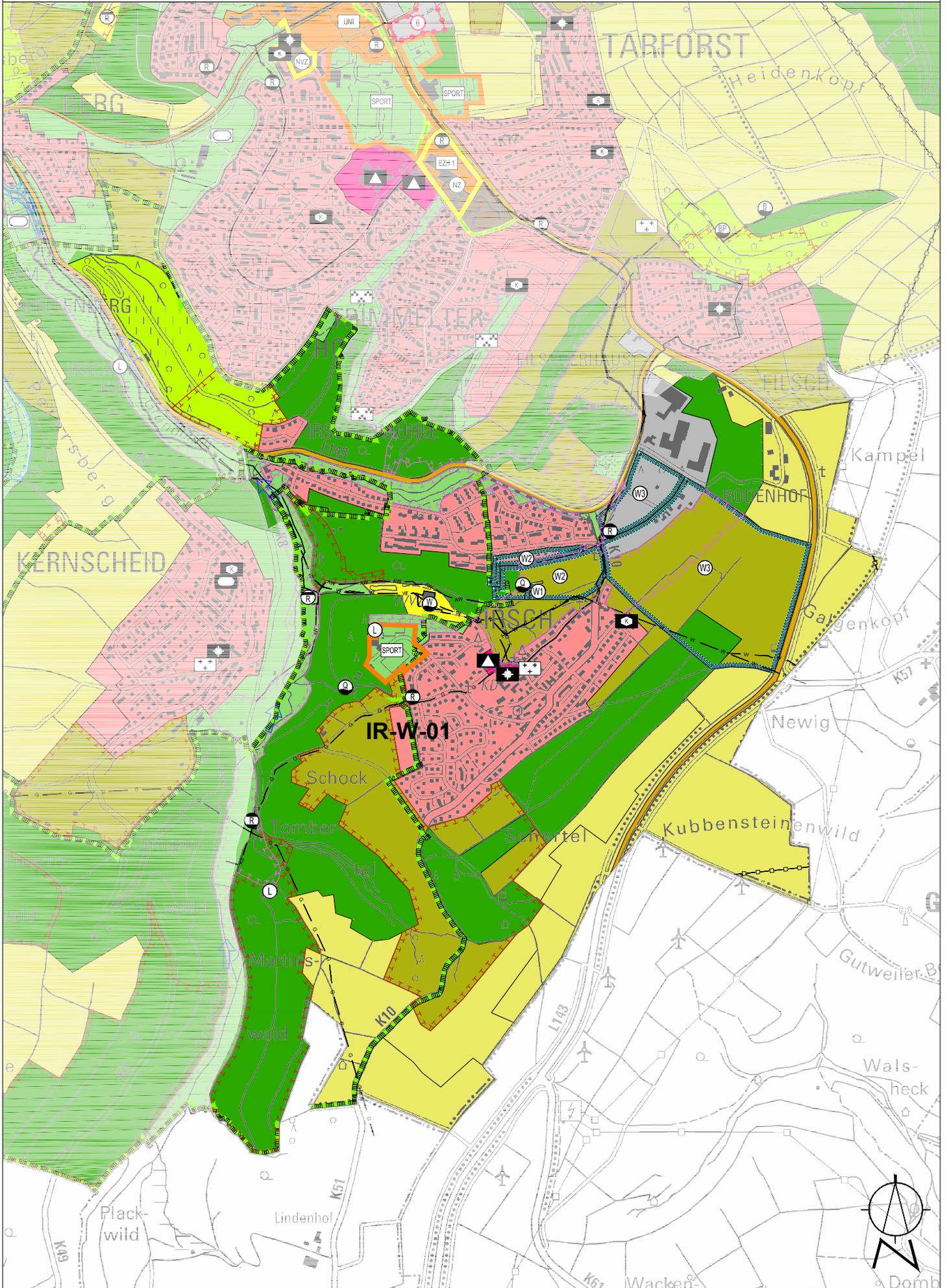
*Mindestmaß an infrastruktureller Ausstattung, Ergänzung kleinflächiger Nachbarschaftsläden wünschenswert*

Der Landschaftsraum in Irsch ist sowohl durch landwirtschaftliche Produktionsflächen und Kulturlandschaften als auch durch Wald geprägt. Den Bewohnern von Irsch stehen damit im Umfeld der Siedlung großräumige Erholungsangebote zur Verfügung. Die vorhandenen vielfältigen Kulturlandschaften mit Streuobst, Extensivgrünland, Gehölz- und Waldbeständen sind insbesondere südlich der Ortslage als Schwerpunktbereiche für die Entwicklung und Sicherung von Natur und Landschaft vorgesehen. Für die Talsohle des Grundbaches wird das Ziel einer Gewässer- und Auenrenaturierung im F-Plan festgehalten. Hier verläuft außerdem eine wichtige Kaltluftleitbahn. Auch die Talmulde des Irscher Baches soll als Zäsur zwischen den Siedlungsteilen Irscher Berg und Altort Irsch freigehalten und die hier vorhandene strukturreiche Kulturlandschaft gesichert und entwickelt werden.

*Sowohl durch Landwirtschaft und Kulturlandschaft als auch durch Wald geprägter Landschaftsraum*

# Irsch

## Flächennutzungsplan Trier 2030 - Feststellungsbeschluss



## 7.8 Kernscheid

<b>Einwohner</b>	926
<b>Fläche in ha</b>	384

Der Stadtteil Kernscheid weist einen dörflich geprägten Charakter auf und ist umgeben von einem vielfältigen und weiträumigen Landschaftsraum. Kernscheid ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Im Ortskern befinden sich neben den verbliebenen landwirtschaftlichen Betrieben auch wenige Handwerksbetriebe.

*Dörflicher Charakter mit überwiegender Wohnnutzung*

In den 1970er Jahren wurden in moderater Weise zwei Wohngebiete ausgewiesen, in denen auch heute noch einige Baulücken vorhanden sind. Eine weitere Siedlungserweiterung sieht der F-Plan zur Deckung des Eigenbedarfs der Kernscheider Bevölkerung südlich der Ortslage vor. Mit der vorliegenden Abgrenzung der Fläche KE-W-01 wird das Ziel verfolgt, den bisherigen Ortsrand zu arrondieren. Der dörfliche Charakter und der hohe Landschaftsbezug sollen durch das Neubaugebiet erhalten bleiben.

*Kleinflächige Erweiterung mit dem Ziel der Ortsrandarrondierung*

Vorrangig sollen jedoch die bestehenden Reserven im Innenbereich entwickelt werden. Neben den vorhandenen Baulücken in den Neubaugebieten der 70er Jahre bestehen Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern. Durch die Überplanung des Bebauungsplans BKe 2 können weitere Baugrundstücke geschaffen, die Verkehrsflächen funktional verbessert und innerörtliche Grün- und Kommunikationsbereiche geschaffen werden.

*Vorrangige Nutzung der bestehenden Baulücken*

Der Stadtteil selbst verfügt nicht über ein ausreichendes Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, sondern ist an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in benachbarten Stadtteilen angebunden. Neben einer Kirche sind eine Kindertageseinrichtung und eine Mehrzweckhalle vorhanden. Vor dem Hintergrund der geringen Einwohnerzahl ist die Etablierung von Infrastruktur- und Versorgungsangeboten äußerst schwierig.

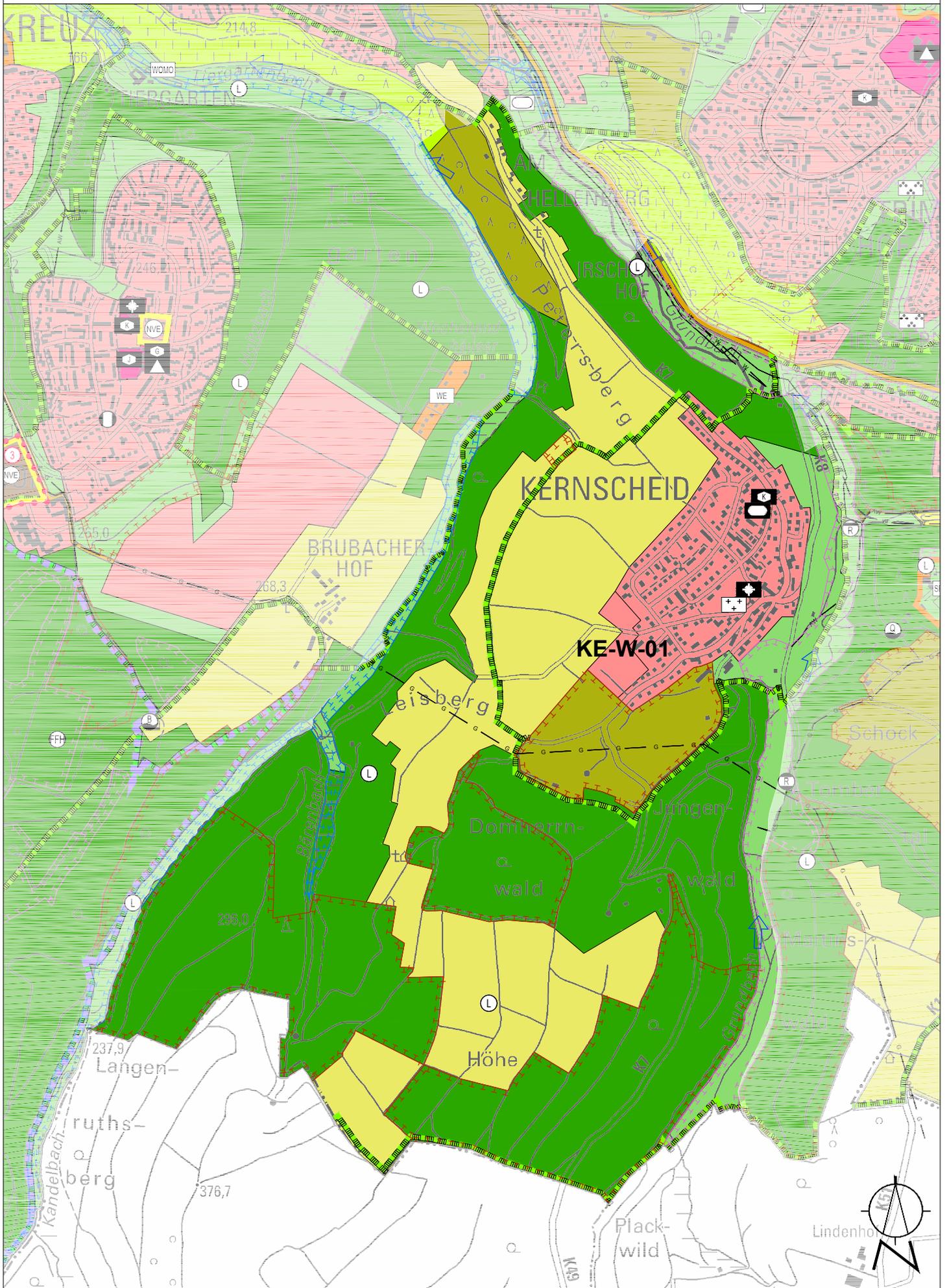
*Etablierung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen angesichts geringer Einwohnerzahlen schwierig*

Der Landschaftsraum im Stadtteil Kernscheid zeichnet sich insbesondere durch Agrarlandschaft und Wald aus. Südlich der Ortslage befindet sich eine durch Streuobst und Gehölze geprägte Kulturlandschaft, die entsprechend den Zielen der Landschaftsplanung gesichert werden soll. Die Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft wird auch in weiten Teilen des Waldes angestrebt. Für das Tal des Grundbaches ist die Gewässer- und Auenrenaturierung mit Wiesental und naturnahem Bachlauf, das auch als Kaltluftleitbahn dient, vorgesehen.

*Agrarlandschaft und Wald*

# Kernscheid

Flächennutzungsplan Trier 2030 - Feststellungsbeschluss



## 7.9 Kürenz

<b>Einwohner</b>	10.028
<b>Fläche in ha</b>	585

Der Stadtteil Kürenz teilt sich in zwei Siedlungsbereiche, die durch überschlüssig 100 Höhenmeter und unterschiedliche Bebauungsphasen getrennt sind. Der ursprünglich dörfliche Siedlungskern erstreckt sich jenseits der Bahnlinie entlang der Domänenstraße und gehört eher zum Bereich der Talstadt (Alt-Kürenz). Ab den 1950er Jahren wuchs der Stadtteil auf den Höhenlagen (Neu-Kürenz). Im Bereich Weidengraben entstand ein großes Wohnquartier. Nach Abzug der französischen Streitkräfte dehnte sich der Siedlungsbereich auf dem Petrisberg weiter aus. Im Zusammenhang mit der Konversionsmaßnahme Petrisberg und der Landesgartenschau war Kürenz in den vergangenen Jahren ein Schwerpunkt der Entwicklung in der Stadt Trier. Zu Kürenz gehört darüber hinaus die ehemalige Arbeitersiedlung der Domäne Avelsbach.

*Zwei Siedlungsbereiche mit einem dörflichen Siedlungskern in der Talstadt und Erweiterungsflächen in den Höhenlagen*

Alt- und Neu-Kürenz sind vornehmlich durch das Wohnen geprägte Stadtteile. In Alt-Kürenz befinden sich darüber hinaus gewerbliche Nutzungen zwischen Güterstraße und der Bahntrasse. Das zwischen Domänenstraße und Bahntrasse ansässige Walzwerk ist inzwischen geschlossen worden. Eine weitere gewerbliche Ansiedlung liegt in der Straße ‚Am Grüneberg‘. Einen Sonderstandort auf Kürenzer Gemarkung bildet die Wehrtechnische Dienststelle der Bundeswehr auf dem Grüneberg (WTD 14).

*Alt-Kürenz: Hauptsächlich Wohnen mit gewerblichem Anteil entlang der Güterstraße*

In Neu-Kürenz befindet sich neben Wohngebieten ein Standort der Universität Trier (Campus 2). Im direkten Umfeld sind mehrere Wohnanlagen für Studenten entstanden. Erweiterungsmöglichkeiten für die Universität werden südlich der Robert-Schuman-Allee vorgehalten. Darüber hinaus wurden in Neu-Kürenz im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wissenschaftsparks verschiedenen Büro- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt.

*Neu-Kürenz: Neben Wohnnutzungen auch Standort der Uni Trier (Campus 2) und des Wissenschaftsparks Petrisberg*

Im Hinblick auf die künftige Siedlungsentwicklung sieht der F-Plan abgesehen von der aktuell in Planung befindlichen Konversionsmaßnahme in der Burgunder Straße auch die Wiedernutzung der Flächen des Walzwerkes mit wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vor (KU-M-01). Darüber hinaus soll der Bereich der Firma EHM in der Riverisstraße für gewerbliche Nutzungen reaktiviert werden (KU-G-01). Diese Fläche wird aber voraussichtlich nahezu vollständig durch öffentliche Nutzungen (Betriebshöfe Stadtwerke, städtische Einrichtungen) beansprucht werden.

*Wiedernutzung brachgefallener Flächen für Wohnen und Gewerbe*

Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Neu-Kürenz wurde ein Standort gegenüber dem Lebensmitteldiscounter in der Robert-Schuman-Allee entwickelt. In Alt-Kürenz und im benachbarten Gartenfeld soll die bisher unzureichende Versorgungssituation mit der Planung eines Nahversorgungsbereiches verbessert werden. Hierzu ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen. Die im Vorentwurf dargestellte Planungsalternative, welche eine Ergänzung und Stärkung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Domänenstraße durch die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich des Walzwerkes vorgesehen hat, wurde somit verworfen.

*Planung von Nahversorgungseinrichtungen in Neu- und in Alt-Kürenz*

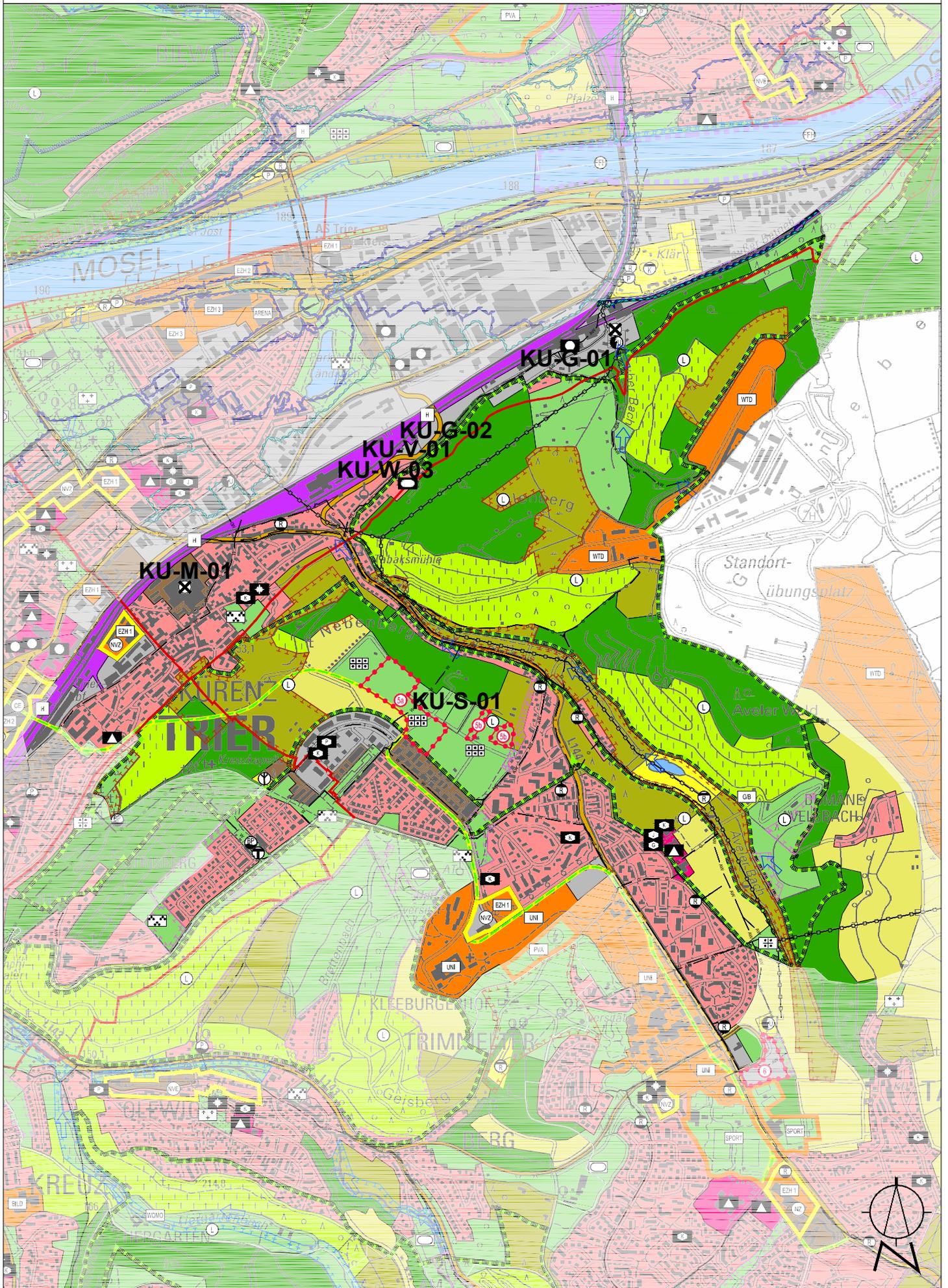
Neben Versorgungseinrichtungen verfügt der Stadtteil über weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (bspw. Grundschule, Kindertageseinrichtungen). Die Grundschule in Alt-Kürenz wurde gemäß Schulentwicklungskonzept geschlossen, das Gebäude wird derzeit als Ersatzstandort für die Egbert-Grundschule (Gartenfeld) weiterhin als Schule genutzt. Für die Nachnutzung des Gebäudes sind alle in einer Wohnbaufläche zulässigen Nutzungen denkbar.

*Einrichtungen der sozialen Infrastruktur*

- Neue Trassenführung für die Neuanbindung Aveler Tal südlich der Bahntrasse und Querung der Bahnlinie und Dasbachstraße* Zur Entlastung der Avelsbacher Straße vom Durchgangsverkehr sah der Vorentwurf des Flächennutzungsplans entsprechend der Netzkonzeption des Mobilitätskonzeptes eine kleinräumige Umfahrung nördlich der Avelsbacher Straße mit Anschluss an die Avelsbacher Straße im Bereich der heutigen Eisenbahnüberführung vor. Im Rahmen der weitergehenden Prüfung dieser Maßnahme wurde deutlich, dass die im Mobilitätskonzept festgelegte Trassenführung den Anforderungen an eine leistungsfähige Gestaltung der Knotenpunkte nicht gerecht wird. Vor diesem Hintergrund ist bezüglich der Umfahrung Kürenz abweichend vom Mobilitätskonzept die Trassenführung über die Achse ‚Am Grüneberg‘, Querung der Gleisanlagen mit einer neuen Bahnbrücke und Anschluss an die Dasbachstraße in den Flächennutzungsplan aufgenommen (KU-V-01). Der Flächennutzungsplan beinhaltet nun eine Trassenführung südlich an die Bahntrasse angrenzend; damit werden die Störquellen „Bahn“ und „Straße“ gebündelt.
- Verlagerung der Kleingartenanlage ‚Am Grüneberg‘* Diese Maßnahme wirkt sich auf die vorhandene Kleingartenanlage ‚Am Grüneberg‘ aus: Die Kleingärten werden bereits heute durch den Schienenverkehrslärm der nördlich benachbarten Bahnlinie belastet. Derzeit ist nach der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes überwiegend von einem Schallpegel zwischen 60 bis 75 dB (A) auszugehen ( $L_{DEN}$ ). Dieser Wert liegt um ca. 15 bis 20 dB (A) über den Empfehlungen in Beiblatt 1 der DIN 18005-1 für den Schallschutz im Städtebau. Mit der Straßenbaumaßnahme wäre eine zusätzliche Lärmbelastung von der nördlichen Seite zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist die Verlagerung der Kleingärten auf den Petrisberg im Umfeld der bestehenden Anlagen vorgesehen. Unter dem Aspekt der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann die Verlagerung Vorteile für die Betroffenen mit sich bringen.
- Erweiterung für wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen* Im Zusammenhang mit der oben beschriebenen veränderten Trassenführung der Neuanbindung im Aveler Tal soll auch die bauliche Nutzung im Bereich der bisherigen Kleingartenanlage gegenüber der vorherigen Entwurfsfassung neu geordnet werden. Der südliche Bereich wird als Fortführung der bestehenden wohnbaulichen Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen (KU-W-03). Die Fläche umfasst 0,8 ha brutto bzw. 0,6 ha netto und rundet die künftig nur mehr als Anliegerstraße (Sackgasse) erschlossene kleine Wohnsiedlung ab. Im Hinblick auf die unmittelbar nördlich verlaufende neu geplante Verkehrsstraße sind Konfliktlösungen insbesondere durch aktiven Schallschutz grundsätzlich möglich. Weitere Untersuchungen und Festlegungen hierzu erfolgen auf der nachfolgenden Planungsebene. Der nördliche Bereich wird mit entsprechend reduziertem Flächenumfang nach wie vor für gewerbliche Nutzungen vorgesehen (KU-G-02).
- Vielfältiger Landschaftsraum* Der Landschaftsraum in Kürenz zeichnet sich durch seine Vielfalt aus. Die Hangzone des Grünebergs ist durch Wälder gekennzeichnet, in die Weinberge, Wiesen und Streuobstbestände eingebettet sind. Das Aveler Tal präsentiert sich als Wiesental mit naturnahem Bachlauf und Ufergehölzband, das auch als Kaltluftleitbahn dient. Die Flanke des Talraumes wird hauptsächlich weinbaulich genutzt. Im Hinblick auf die damit verbundenen Störungen des Landschaftsbildes ist eine Verkabelung der hier verlaufenden 110 kV-Freileitung wünschenswert. Im Übergang zur Hochfläche befinden sich schmale Waldbänder. Darin schließt sich in Richtung Tarforst eine Agrarlandschaft an. Die wichtigsten Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Landschaft liegen in der Gewässerrenaturierung des Aveler Baches sowie im Schutz der strukturreichen Kulturlandschaften insbesondere in der Hangzone des Petrisberges.

# Kürenz

Flächennutzungsplan Trier 2030 - Feststellungsbeschluss



## 7.10 Mariahof

<b>Einwohner</b>	3.037
<b>Fläche in ha</b>	678

### *Als Gartenstadt Mariahof geplanter Stadtteil*

Der Stadtteil Mariahof wurde Anfang der 1960er Jahre in reizvoller Lage auf den landwirtschaftlichen Flächen des Hofgutes Mariahof errichtet. Auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes für die ‚Gartenstadt Mariahof‘ entstand Mariahof als eigenständiger Stadtteil, der städtebaulich und freiraumplanerisch als eine Einheit wahrgenommen wird und sich insbesondere durch den großzügigen Freiraumbezug auszeichnet. Die sog. „Trebetasiedlung“ schloss sich Anfang der 1970er Jahre im Südwesten des Gutshofes Mariahof an. Sie ist hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption von der Gartenstadt getrennt. Weitere bauliche Strukturen stellen der Gutshof Mariahof, der sukzessiv zum Wohnraum umgewandelt wurde, und die Streubebauung um die Hofstellen am Brubacher Hof dar.

### *Wohnfolgeeinrichtungen vorhanden, Nahversorgungssituation unbefriedigend*

Mit Erschließung des Gebietes wurden die wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen realisiert. Dazu gehört neben einer Grundschule und Kindertageseinrichtung insbesondere die Ladenpassage. Der hier vorhandene kleinflächige Lebensmittelmarkt sowie weitere Versorgungseinrichtungen sind inzwischen geschlossen, so dass sich die Nahversorgungssituation für die Bewohner deutlich verschlechtert hat.

### *Festlegung einer Entwicklungsmaßnahme angesichts der Priorität der Konversion Petrisberg zu nächst aufgehoben*

Bereits in den 90er Jahren war eine Siedlungserweiterung im Bereich des Brubacher Hofes geplant. Im Jahr 1994 wurde der Standort nach differenzierter Prüfung weiterer Flächen vom Stadtrat förmlich als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt. Im Hinblick auf die Priorität der Konversion Petrisberg wurde später eine bauliche Entwicklung dieser Fläche zunächst aufgegeben. Im Flächennutzungsplan wurde die Planung am Brubacher Hof wieder aufgegriffen.

### *Alternativenprüfung zwischen den Flächen ‚Brubacher Hof‘ und ‚Unterm Langenberg‘*

Im Zusammenhang mit der Beratung des Entwurfs des Flächennutzungsplans in den politischen Gremien wurde der Bereich ‚Unterm Langenberg‘ (EU-ZE-W-01) als Alternativfläche zum Brubacher Hof (MA-W-01) aufgenommen. Während für den Brubacher Hof zum damaligen Zeitpunkt bereits umfangreiche Untersuchungen zur Standorteignung vorlagen, musste für den Bereich am Langenberg eine vertiefende Standortprüfung erst durchgeführt werden. Mit der darauf folgenden Beschlussfassung des Stadtrates wird der Fläche am Brubacher Hof für die Laufzeit des Flächennutzungsplans Trier 2030 Priorität eingeräumt. Die Fläche am Langenberg soll als Entwicklungsreserve über den Planungshorizont des Flächennutzungsplans hinaus weiter verfolgt werden. Insofern erfolgt aktuell keine Darstellung im Flächennutzungsplan Trier 2030.

### *Neubaugelbiet Brubacher Hof als Fortsetzung der Siedlungsentwicklung mit dem Ziel eines funktionalen Anschluss an Mariahof*

Das Neubaugelbiet am Brubacher Hof stellt eine konsequente Fortsetzung der Siedlungsentwicklung als Bebauung der Höhenrücken unter Freihaltung der Täler dar. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und zur Freihaltung eines Grüngürtels um die Gartenstadt Mariahof 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 kann somit wesentlich zur Stärkung der Infrastruktureinrichtungen in Mariahof beitragen.

### *Reduzierung der Flächenabgrenzung im Vergleich zum Vorentwurf*

Im Laufe des Verfahrens wurde die ursprüngliche Prüffläche am Brubacher Hof zur Verminderung von Konflikten um rund 12 ha Bruttobaufläche reduziert. Die Verkleinerung des Flächenumfangs trägt auch zur Sicherung landwirtschaftlicher Flächen bei. Die Abstandsflächen zwischen der neuen Wohnbaufläche und der bestehenden Ortslage führen außerdem zu einer deutlichen städtebaulichen Gliederung und zum Erhalt des dörflichen Charakters der bestehenden Streubebauung. Eine weitere Flächenreduktion wurde angrenzend zum Holzbachtal zur Schonung ökologisch sensibler Bereiche vorgenommen. Die Fläche MA-W-01 umfasst nun 30 ha Bruttobaufläche bzw. 23,1 ha Nettobaufläche.

Mit dem Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Brubacher Hofs fordert der Stadtrat, dass mit der Umsetzung der Planung erst begonnen wird, wenn die verkehrliche Infrastruktur nicht nur geplant ist, sondern sich zumindest in der Ausführung befindet. Vor der Umsetzung soll darüber hinaus sichergestellt sein, dass durch die Maßnahmen keiner der dort ansässigen Haupterwerbsbetriebe in seiner Existenz bedroht ist.

*Forderung des Stadtrates zur Verkehrsinfrastruktur und zur Landwirtschaft*

Es ist weiterhin Ziel der Planung, für die bereits ansässige und zukünftige Wohnbevölkerung eine tragfähige und nachhaltige Nahversorgung sicherzustellen. Die Umsetzung dieser Zielsetzung wird mit einer Realisierung der Baufläche Brubacher Hof und der damit einhergehenden Bevölkerungssteigerung möglich. Mit dem Einwohnerwachstum erhöht sich auch die Zahl potenzieller Kunden, die für den wirtschaftlich rentablen Betrieb von Versorgungseinrichtungen erforderlich sind. In ersten Gesprächen mit einer bundesweit vertretenen Discountkette wurde für den Fall einer Baugebietsentwicklung ein entsprechendes Ansiedlungsinteresse gegenüber der Verwaltung bereits bekundet. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des F-Plans stellte sich heraus, dass die Ertüchtigung der Ladenzeile aufgrund der heutigen Anforderungen des Einzelhandels insbesondere im Hinblick auf das Flächenangebot kaum umsetzbar ist. Der Flächennutzungsplan sieht daher zwischen den Sportanlagen am Wolfsberg und der Trebetasiedlung eine gemischte Baufläche zur Unterbringung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes und ergänzender Wohnbebauung vor (HE-M-01). Die Fläche liegt im Ortsbezirk Heiligkreuz, ist siedlungsstrukturell aber eher Mariahof zuzuordnen. Im Hinblick auf die Zielkonflikte zum regionalen Raumordnungsplan (offenzuhaltendes Wiesental) wird diese Darstellung erst rechtswirksam, wenn der neue regionale Raumordnungsplan in Kraft ist und zu dessen Zielen keine Widersprüche mehr bestehen.

*Etablierung von Versorgungsstrukturen für die ergänzende Nahversorgung auf der Fläche Südwestlich Mariahof*

Im Hinblick auf die Überbauung eines Erholungsgebiets ist des Weiteren der Aspekt der Naherholung unter Berücksichtigung von Wegebeziehungen besonders bei der Konkretisierung der Planung zu beachten.

*Berücksichtigung der Wegebeziehung im Hinblick auf die Naherholung*

Der Landschaftsraum in Mariahof wird überwiegend durch Wald geprägt. Mit der Freigabe des Mattheiser Waldes konnte sich dort ein zentrales Erholungsgebiet für die südlichen Stadtteile von Trier entwickeln. Als Naturschutz- und FFH-Gebiet ist der Mattheiser Wald darüber hinaus von besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Im Hinblick darauf wurde die Zielstellung einer maßnahmengestützten Besucherlenkung in den Bewirtschaftungsplan der SGD-Nord für das FFH-Gebiet Mattheiser Wald aufgenommen (2010). Eine entsprechend vermittelnde Konfliktbewältigung zwischen den Erfordernissen der Naherholung und des Naturschutzes ergibt sich darüber hinaus angesichts der beiden neuen Bauflächen Castelnau II und dem Brubacher Hof. Großflächige Erholungsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld von Mariahof bestehen darüber hinaus in Richtung Tiergartental.

*Mattheiser Wald mit Funktionen für den Naturschutz und die Naherholung*

Zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft empfiehlt der Landschaftsplan eine Reihe von Pflegemaßnahmen. Ein großer Teil des Mattheiser Waldes wird daher als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen oder als so genannte Schwerpunktbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Als ein solcher Schwerpunktbereich ist zur Sicherung von Extensivgrünland und des Streuobstbestandes auch der Taleinschnitt zwischen der Gartenstadt Mariahof und dem neu geplanten Wohngebiet Brubacher Hof vorgesehen. Außerdem werden aus dem Landschaftsplan die Ziele hinsichtlich der Gewässer- und Auenrenaturierung in den Bachtälern des Aulbachs, des Kandelbachs und des Tiergartenbachs übernommen.

*Landespflegerische Zielsetzungen*

# Mariahof

Flächennutzungsplan Trier 2030 - Feststellungsbeschluss

