

5 Erläuterung der Planinhalte

5.1 Wohnen

Wohngebiete als wesentliches Strukturelement in einer Stadt

Wohngebiete prägen in entscheidender Weise die Struktur und Gestalt der Stadt. Sie bilden nicht nur den weitaus größten Teil aller bebauten Flächen, die Dichte und Ausdehnung der Wohngebiete bestimmen auch die Verteilung der Einwohner, den Umfang des Straßennetzes und der Linien im ÖPNV sowie die lokale Nachfrage nach Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen. Die Planung neuer Wohngebiete aber auch die Weiterentwicklung bestehender Wohngebiete sind daher wichtige Bestandteile der räumlichen Gesamtplanung.

Fachbeitrag Neue Siedlungsflächen

Der Bedarf für die weitere Wohnbauflächenentwicklung und das Programm zur Ausweisung neuer Wohngebiete wurden im Rahmen des Fachbeitrags Neue Siedlungsflächen festgelegt und durch den Stadtrat im September 2012 beschlossen (Drucksache 235/2012).

Aktualisierung des Wohnbauflächenbedarfs bezogen auf die aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts

Auf Grundlage der aktualisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes aus Juli 2015 wurde nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Bedarfsprognose für die weitere Wohnbauflächenentwicklung nach Schwellenwertvorgabe des regionalen Raumordnungsplans aktualisiert. Angesichts der fortgeschrittenen Bearbeitungszeit wurde dabei der Prognosehorizont des Flächennutzungsplans von 2025 auf 2030 erweitert. Im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Baulandbedarfes wurden auch die verfügbaren Baulandreserven zum Erfassungszeitpunkt am 31.12.2014 neu ermittelt. Für die überarbeitete Bedarfsermittlung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung wurde eine erweiterte landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz eingeholt, die mit Schreiben der SGD Nord vom 01.09.2015 eingegangen ist. Die aktualisierte Bedarfsermittlung für die weitere Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung wurde dem Stadtrat mit dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplans in einer gesonderten Anlage vorgelegt (siehe Drucksache 008-1/2015, Anlage 1).

Wohnbauflächen

Für die Unterbringung von Wohnnutzungen werden im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen ausgewiesen. Bei den Wohnbauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um solche für die Bebauung vorgesehenen Flächen, deren Prägung durch die Wohnnutzung als vorgesehene Hauptnutzung festgelegt ist. Je nach Festlegung im Bebauungsplan sind innerhalb der Wohnbauflächen weitere Nutzungen, insbesondere auch die Unterbringung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, zulässig.

Gemischte Bauflächen

Daneben sind Wohnnutzungen auch in gemischten Bauflächen zulässig. Gemischte Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sind durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen, ggf. auch landwirtschaftliche und kerngebietstypische Nutzungen als Hauptnutzungen geprägt. Charakteristisch für gemischte Bauflächen ist die Gleichrangigkeit von Wohnnutzungen und anderer Nutzungen. Für keine dieser Nutzungen ist eine überwiegende Prägung vorgesehen.

5.1.1 Ausgangssituation

Steigender Wohnungsbestand mit Schwerpunkt in den Höhenstadtteilen

Infolge der positiven Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit der Verkleinerung der Haushalte ist in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten der Wohnungsbestand kontinuierlich gewachsen. In den letzten Jahren vollzog sich die Entwicklung neuer Wohnbauflächen schwerpunktmäßig in den Höhenstadtteilen (Petrisberg, Tarforster Höhe Erweiterung). Dabei war die Zahl der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohnern im Vergleich zu anderen rheinland-pfälzischen Großstädten über den Zeitraum von 2004 bis 2014 in Trier überdurchschnittlich hoch (siehe Kap. 2.4).

Abwanderung junger Familien ins Umland

Die Wanderungsanalysen in Kap. 2.3 zeigen, dass Trier als so genannte Schwarmstadt charakterisiert werden kann, deren Wanderungsgewinne zum größten Teil aus Fernwanderungen getragen werden. Gleichzeitig verliert die Stadt als Folge der Suburbanisierung Einwoh-

ner an die direkt angrenzenden Gemeinden. Vor allem Familien in der Haushaltsgründungsphase werden ins Umland verdrängt. Die Abwanderung ist im hohen Maß von den Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt beeinflusst. Dabei mischen sich das Preisargument und die Frage der Verfügbarkeit der bevorzugten Wohnform. Preis und Verfügbarkeit von Wohnraum stehen wiederum in einem wechselseitigen Verhältnis. Ein knappes Angebot bzw. ein hoher Nachfragedruck äußert sich in aller Regel in steigenden Preisen. Preissenkungen treten dagegen ein, wenn das Angebot die Nachfrage übersteigt.

Die steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hat in den vergangenen Jahren trotz der Entwicklung neuer Baugebiete zu einem deutlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise von Immobilien bzw. von Bauland geführt (siehe Kap. 2.4). Die Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt haben sich infolgedessen in den letzten Jahren für potenzielle Mieter und Käufer wesentlich verschlechtert. Von dieser Entwicklung benachteiligt sind neben den Familien in der Haushaltsgründungsphase insbesondere einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, die aufgrund steigender Preise in schlechtere Lagen und Objektqualitäten verdrängt werden. Gleichzeitig hat die Situation auf dem Wohnungsmarkt auch Einfluss auf die Zuwanderung. Steigende Mieten und Preise bzw. mangelnde Verfügbarkeit von Wohnungsangeboten können den Zuwachs in der Stadt dämpfen und den Trend zur Suburbanisierung verstärken.

Zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt

Für Investoren haben sich die Bedingungen dagegen im Hinblick auf die zu erzielenden Renditen verbessert. Die Attraktivität des Trierer Wohnungsmarkts für Investoren ist wiederum positiv im Hinblick auf die Zahl der Baufertigstellungen und die Aktivierung von Brach- oder untergenutzten Flächen.

Gute Voraussetzungen für Investitionen auf dem Wohnungsmarkt

5.1.2 Ziele

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Zusammenhang mit der oberzentralen Funktion und der Zuweisung der besonderen Funktion Wohnen kommt der Stadt Trier die Aufgabe zu, über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen (siehe Kap. 3.1). Zur Ermittlung des Flächenbedarfs legt das LEP IV vor dem Hintergrund des Leitgedankens einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (siehe Kap. 3.1.1) fest, dass in den Regionalplänen mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung festzulegen sind. Die Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des STATISTISCHEN LANDESAMTES RHEINLAND-PFALZ und der bestehenden Flächenreserven zu begründen (Z 32 LEP IV). Eine Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Schwellenwerte wird im Entwurf zum regionalen Raumordnungsplan festgelegt (Z 50 ROPneu). Der hiermit bestimmte Schwellenwert ist für die Darstellung von Wohnbauflächen zu beachten (Z 54 ROPneu).

Ausweisung von Wohnbauflächen entsprechend festgelegter Schwellenwerte

Im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung legt das LEP IV fest, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nachzuweisen ist, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht zur Bedarfsdeckung genutzt werden (siehe Kap. 3.1.1). Hierzu zählen gemäß der zweiten Änderung des LEP IV alle Baugrundstücke

Erfassung der Flächenpotenziale im Innenbereich

- im Geltungsbereich bestandskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in den Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind sowie
- in nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen

Räumliche und funktionale Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten

Das LEP IV legt für die künftige Siedlungsentwicklung 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.

Ziele der Stadt Trier

Bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland

Im Hinblick auf die Anziehungskraft der Stadt Trier ist die Erhaltung und Förderung der Wohnattraktivität ein wichtiges Ziel (siehe Kap. 4.1). Die derzeit zu beobachtende Abwanderung junger Familien ist mit den Zielsetzungen der Stadt Trier hinsichtlich der Vermeidung von Abwanderungen ins Umland sowie der Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen nicht vereinbar (siehe Kap. 4.1). Die hohe Zentralität und Anziehungskraft der Stadt Trier und die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt sollen in einer entsprechenden Wohnungspolitik ihren Niederschlag finden. Ein wesentlicher Baustein dazu ist eine Angebotsausweitung durch die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen.

Angestrebte Mischung von Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern bezogen auf die Gesamtstadt von 40 % zu 60 %

Der Bedarf liegt auch in Zukunft sowohl im Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau. Im Hinblick auf die Mischung dieser beiden Wohnformen wird auf den Gesamtbedarf bezogen ein Verhältnis von 40 % der Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau und 60 % im Mehrfamilienhausbau angestrebt. Das jeweilige Verhältnis zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhausbauten in den einzelnen Baugebieten soll bei der Konkretisierung der Planung je nach städtebaulicher Eignung bestimmt werden. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere auch die Aspekte einer sozialen und demografischen Ausgewogenheit im Baugebiet.

Nachfrage sowohl im Mehrfamilien- als auch im Einfamilienhausbau

Die Nachfrage im Mehrfamilienhausbau begründet sich insbesondere unter Berücksichtigung des hohen Anteils an Bildungs- und jungen Berufswanderern, der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen und des zunehmenden Anteils älterer Menschen. Aufgrund des weiterhin bestehenden Wunsches nach Wohneigentum und der wachsende Inanspruchnahme von Wohnfläche ist auch im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment von einer hohen Nachfrage auszugehen. Hierbei spielt auch der sog. Remanenz-Effekt eine 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 stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Das PESTEL-INSTITUT geht allerdings davon aus, dass aufgrund steigender Wohnkosten bei stagnierenden oder rückläufigen Einkommen im Alter der Anteil der Haushalte, die in ihrer Wohnung bzw. ihrem Haus verbleiben sinken wird (siehe Kap. 2.3.2).

Schaffung attraktiver Angebote für Familien

Soll die Abwanderung junger Familien ins Umland verhindert werden, müssen weitere attraktive Angebote für Familien geschaffen werden. Neben dem klassischen Einfamilienhaus, das von vielen Familien bevorzugt wird, sollen auch an den zentralen Standorten familienfreundliche Aspekte bei der Planung berücksichtigt werden. Mit preiswerten Angeboten in diesem Segment kann vermehrt auch so genannten Schwellenhaushalten ein Angebot in Trier geboten und die Abwanderung in Umlandgemeinden mit tendenziell günstigeren Bodenpreisen vermieden werden.

Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Wichtiges Ziel bei der Ausweisung von Wohngebieten ist auch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Dabei sollen mit einem vielfältigen Angebot in unterschiedlichen Preisklassen und Wohnformen sozial ausgewogene Nachbarschaften gefördert werden. Die Angebotsausweitung durch die Bereitstellung von Bauland soll insofern nicht nur die Bedingungen für mögliche Zuwanderer verbessern und das Abwandern junger Familien verhindern. Vor dem Hintergrund der heute angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und der damit verbundenen Zunahme der Wohnkosten, von der große Teile der Trierer Bevölkerung betroffen

sind, soll durch die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen auch eine weitere Zuspitzung der Situation möglichst verhindert werden.

Ein Fokus der künftigen Entwicklung sollte bei der Konkretisierung der Planung auch in der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an preisgünstigem Wohnraum für die Prävention von Wohnungsnotfällen liegen (z. B. im Rahmen des sozialen Wohnungsbau). In diesem Zusammenhang sind auch die Wohnbelange besonderer Bevölkerungsgruppen wie beispielsweise von Menschen mit Behinderungen oder Asylbegehrenden und Flüchtlingen zu berücksichtigen. Gerade 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 generationen gemischten Wohnens.

Berücksichtigung der Belange von besonderen Bevölkerungsgruppen

Richtungsweisend in dieser Hinsicht ist der Stadtratsbeschluss vom 18.02.2014 zu Mindestquoten von sozial geförderten Wohnungen im Wohnungsneubau (Drucksache 046/2014). Dieser Beschluss sieht vor, dass im Regelfall bei neuen Bebauungsplänen mit Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 25 % im sozial geförderten Mietwohnungsbau umzusetzen ist. Gleichzeitig sollen 100 % der Wohnungen barrierefrei hergestellt werden. Die Umsetzung soll durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB gesichert werden.

Stadtratsbeschluss zu Mindestquoten von sozial geförderten Mietwohnungen im Neubau

Über die reine Ausweisung von neuen Baugebieten hinaus spielt auch die Innenentwicklung eine wichtige Rolle im Hinblick auf die Verminderung mit Konflikten mit dem Natur- und Flächenschutz. Allerdings muss auch bei innerstädtischen Flächen mit stärker werdenden Nutzungskonflikten gerechnet werden, so dass auch Brach- und Konversionsflächen oder mindergenutzte Grundstücke nicht konfliktfrei baulichen Nutzungen zugeführt werden können.

Innenentwicklung

Auch wenn die Baulandbereitstellung vor dem Hintergrund des Wohls der Allgemeinheit erfolgt, wird die Schaffung neuen Wohnraums auf neuen Standorten im Innenbereich oder im Außenbereich nicht zwangsläufig im breiten Konsens stattfinden. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere diejenigen, die bereits mit adäquatem Wohnraum versorgt sind, den Neuentwicklungen kritisch gegenüber stehen. Aus diesem Grund ist bei jeder Neuplanung eine gerechte Auseinandersetzung mit den Belangen der von einer Planung betroffenen Bürger unabdingbar.

Gerechte Auseinandersetzung zwischen unterschiedlichen Belangen

Neben dem Wohnungsneubau kommt 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.

Entwicklung und Pflege des Bestandes

Die Standortsuche für neue Wohnbauflächen richtet sich entsprechend den Zielsetzungen im Zusammenhang mit dem siedlungsstrukturellen Leitbild nach den Grundsätzen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und dem Vorrang der Innenentwicklung. Auf Grundlage der planerischen Vorgaben von übergeordneten Planungen und der in Kapitel 4.2 formulierten Planungsleitlinien und Leitbilder werden für die Ausweisung neuer Bauflächen folgende Ziele definiert:

Kriterien für die Standortsuche

- Stadträumliche Einbindung im Sinne einer räumlichen und funktionalen Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche
- Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Vermeidung von Konflikten mit anderen Siedlungs- oder Nutzungsansprüchen
- Erhalt und Entwicklung der Identität der Stadtteile und Berücksichtigung der Stadtteilrahmenplanung
- Berücksichtigung der Auslastung und 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 Immissionsbelastungen

5.1.3 Wohnungsbedarf – generelle Faktoren

Bestimmungsgrößen für den Baulandbedarf Der Bedarf nach neuem Wohnbauland wird durch verschiedene Bestimmungsgrößen beeinflusst. Laut BBSR wird der gesamte Neubaubedarf in Deutschland 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 angebotenerem und nachgefragtem Wohnraum resultiert²⁷.

Zielgröße 112.400 Einwohner in 2030 Entsprechend den Zielen des LEP IV ist der künftige Baulandbedarf unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des STATISTISCHEN LANDESAMTES RHEINLAND-PFALZ zu begründen (siehe oben). Die Bedarfsermittlung erfolgt dementsprechend für eine Zielgröße von rund 112.400 Einwohnern (siehe Kap. 2.3.2).

Aktuell dringlicher Bedarf im Hinblick auf die Wohnraumbereitstellung für Flüchtlinge und Asylbegehrende Aktuell ist die Bevölkerungsentwicklung in Trier wie in der gesamten Bundesrepublik stark durch den Zuzug von Asylbegehrenden und Flüchtlingen geprägt. Diese Situation stellt auch die Stadt Trier vor besondere Herausforderungen im Sinne der Bereitstellung geeigneter Unterkünfte und Wohnungen. Im Hinblick auf die Dringlichkeit der Wohnraumbereitstellung sind möglichst kurzfristig geeignete Angebote zu schaffen.

Ggf. Anpassung der Bedarfsermittlung abhängig von der langfristigen Entwicklung der Zuwanderung Zwar wurde durch die letzte Aktualisierung der Bevölkerungsvorausberechnung durch das STATISTISCHE LANDESAMT der zunehmende Zuzug von Flüchtlingen und Asylbegehrenden berücksichtigt, die langfristige Entwicklung ist zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch nur schwer zu prognostizieren. Die Bedarfsermittlungen des Flächennutzungsplans sind vor diesem Hintergrund falls erforderlich rechtzeitig zu überarbeiten und das Baulandprogramm anzupassen. Dies kann zum gegebenen Zeitpunkt in einer Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.

5.1.4 Flächenbedarf gem. Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Schwellenwerte

Berechnung des Schwellenwertes für die weitere Wohnbauflächenentwicklung Zur Bestimmung des künftigen Bedarfs wird die Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Schwellenwerte gemäß den Vorgaben der Regionalplanung im neuen regionalen Raumordnungsplan angewendet. Der von der Regionalplanung definierte 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 bzw. den Baulandreserven (Potenzialwert).

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

²⁷ Vgl. BBSR 2011b

Bedarfswert (Gesamtbedarf)

Die 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. Die Wohnbaudichte gilt verbindlich zur Bedarfsermittlung im Flächennutzungsplan, für die spätere Umsetzung in den Bebauungsplänen stellt sie allerdings keine zwingende Planungsvorgabe dar.

Berechnung des Bedarfswertes

Bedarfswert = Einwohnerzahl zum Planungshorizont des F-Plans (gemäß mittlerer Variante des Statistischen Landesamtes)
 x Bedarfsausgangswert (Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr)
 : Wohnbaudichte (Wohneinheiten pro ha)
 x Zeitliche Planreichweite

Anhand dieser Methodik lässt sich unter Anwendung der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausschätzung des Statistischen Landesamts für die Stadt Trier folgender Bedarfswert ableiten: Bei einer Einwohnerzahl von 112.400 im Jahr 2030 liegt der Bedarfswert bei 8.453 Wohneinheiten bzw. 211,3 ha bzw. 13,2 ha Bruttobauland pro Jahr.

Bedarfswert: 211,3 ha Bruttobauland

Die Umrechnung des Bruttobaulandbedarfes in Nettobaulandbedarf²⁸ erfolgt laut regionalem Raumordnungsplan anhand eines Umrechnungsfaktors von 1,3. Demzufolge werden für 1 ha Nettobauland (Baugrundstücke) 1,3 ha Bruttobauland benötigt. Für den ermittelten Bedarfswert von 211,3 ha Bruttobauland ergibt sich somit ein Nettobaulandbedarf von 162,5 ha. Die Umrechnung in Nettobauland ist zum Abgleich des Bedarfswertes mit dem Potenzialwert, der in der Stadt Trier als Nettobauland ermittelt wird (siehe unten), erforderlich.

Bedarfswert nach Umrechnung in Nettobauland: 162,5 ha

Potenzialwert (Verfügbare Baulandreserven)

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme sollen neue Bauflächen nur in dem Umfang bereitgestellt werden, wie die vorhandenen Baulandreserven nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen. Gemäß Z 31 des LEP IV ist im F-Plan nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht für die Bedarfsdeckung genutzt werden. Der Schwellenwert als der notwendige Umfang an Flächenneuausweisungen ergibt sich demzufolge aus der Differenz zwischen dem ermittelten Bedarfswert und den verfügbaren Baulandreserven (der sog. Potenzialwert). Laut RROP ergibt sich der Potenzialwert aus der Summe der Außenpotenzial- und Innenpotenzialflächen einschließlich von Baulücken. Bei der Ermittlung des Potenzialwertes sind Wohnbauflächen mit einem Flächenanteil von 100 % und gemischte Bauflächen von 50 % anzunehmen.

Berechnung des Potenzialwertes

Die Erhebung der Potenziale soll über ein dauerhaft angelegtes Bauflächenmonitoring erfolgen, das mit der landesweiten Erhebung von Siedlungsflächenreserven im Rahmen des Projektes "Raum+ Rheinland-Pfalz 2010" eingeleitet wurde und ab 2011 als "Raum+Monitor" weitergeführt wird. Da die Teilnahme am "Raum+Monitor" für die Gemeinden freiwillig ist, obliegen der Potenzialnachweis insgesamt sowie die Bewertung der Innenpotenziale hinsichtlich Verfügbarkeit und Anrechenbarkeit den Trägern der Flächennutzungsplanung. Eine

Erhebung der Baulandreserven über ein Bauflächenmonitoring

²⁸ Das Nettobauland wird definiert als Summe aller bebauten und zur Bebauung vorgesehenen Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes, d.h. Bruttobauland abzüglich notwendiger Erschließungs-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen.

Verpflichtung zur Ermittlung des Potenzialwertes anhand des Systems Raum+Monitor besteht somit nicht.

GIS- und datenbank-gestütztes Baulandinformationssystem der Stadt Trier

In der Stadt Trier erfolgt die Erfassung der verfügbaren Baulandreserven über das städtische Baulandinformationssystem. Hierin werden die bebaubaren bzw. in absehbarer Zeit bebaubaren Grundstücke datenbank- und GIS-gestützt erfasst. Im Rahmen einer kontinuierlichen Fortschreibung werden die Zugänge durch neue Baugebietsentwicklungen ergänzt und die Abgänge bzw. Bebauung der Reserven erfasst. In der Systematik des Baulandinformationssystems gelten Baulücken dann als bebaut, wenn für das Grundstück eine Baugenehmigung erteilt wurde. Als Erfassungszeitpunkt für die Ermittlung des Potenzialwertes wird der 31.12.2014 festgelegt.

Außenpotenziale des F-Plans 1982

Das Außenpotenzial umfasst nach Definition des regionalen Raumordnungsplans die durch den Flächennutzungsplan außerhalb des engeren Siedlungskörpers gesicherten, aber noch unbebauten Flächen. Der Flächennutzungsplan von 1982 enthält bisher nicht entwickelte Wohn- und gemischte Bauflächen in den Stadtteilen Ehrang-Quint, Euren, Feyen-Weismark, Filsch, Irsch, Olewig, Pfalzel, Ruwer-Eitelsbach, West-Pallien und Zewen.

Veränderte Darstellung der Außenpotenziale im neuen F-Plan 2030

Die bislang nicht genutzten Außenpotenziale wurden im Rahmen der Gesamtfortschreibung erneut auf ihre Standorteignung überprüft. Über die weitere Ausweisung der Flächen wird im Rahmen der Auswahl der neuen Bauflächen entschieden. Ein Teil der Flächen wird auch im neuen Flächennutzungsplan für den Wohnungsbau vorgehalten. Für andere Flächen ist im neuen Flächennutzungsplan dagegen keine weitere (wohn)bauliche Nutzung vorgesehen. Die Betrachtung der im Flächennutzungsplan 1982 ausgewiesenen Bauflächen als Baulandreserve hätte demnach zur Folge, dass Flächen miteinbezogen werden, die aufgrund der fehlenden Baulandausweisung faktisch keine Baulandreserve darstellen. Darüber hinaus wird für einen Teil der im alten F-Plan vorhandenen Außenpotenziale nun eine modifizierte Abgrenzung oder eine andere Art der baulichen Nutzung dargestellt. In diesen Fällen müsste bilanziert werden, welche Flächenanteile weiterhin für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Zurodnung von Flächen ohne Baurecht in die Gruppe der neuen Bauflächen

Um die Bilanzierung der Außenpotenzialflächen zu vereinfachen, werden in der Systematik des Flächennutzungsplans alle Flächen, für die bislang kein Baurecht besteht und auch kein Bebauungsplan in Aufstellung ist, als neue Bauflächen betrachtet. Hieraus wird im Weiteren die Gebietskulisse für umweltprüfpflichtige Vorhaben abgeleitet. Die Außenpotenzialflächen des alten Flächennutzungsplans gelten insofern ebenso als neue Bauflächen, soweit eine weitere Darstellung im Flächennutzungsplan denn vorgesehen ist. Die Flächen gehen somit gleichermaßen in den berechneten Schwellenwert mit ein. Eine Übersicht ergibt sich aus Tab. 10 und Karte 3.

Tab. 10: Außenpotenziale des F-Plans 1982 und deren Darstellung im F-Plan Trier 2030

Fläche	Ortsbezirk	Darstellung F-Plan 1982	Bruttobaufläche in ha (Anteil Wohnen)	Darstellung F-Plan 2030
Beibehaltung der Darstellung				
82-PF-1	Pfalzel	Wohnbaufläche	1,4	Wohnbaufläche (PF-W-02)
82-PF-2	Pfalzel	Wohnbaufläche	1,8	Wohnbaufläche (PF-W-03)
82-ZE-1	Zewen	Wohnbaufläche	2,2	Wohnbaufläche (ZE-W-05)
Keine weitere Darstellung				
82-EH-1	Ehrang-Quint	Wohnbaufläche	18,2	Wald, Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen
82-FI-1	Filsch	Wohnbaufläche	2,8	Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen

82-IR-1	Irsch	Wohnbaufläche	1,3	Wald
82-OL-1	Olewig	Wohnbaufläche	1,9	Grünfläche
82-PF-3	Pfalzel	Gemischte Baufläche	2,6	Grünfläche
82-WE-1	West-Pallien	Wohnbaufläche	0,7	Wald
82-ZE-2	Zewen	Gemischte Baufläche	12,2	Fläche für die Landwirtschaft
82-ZE-3	Zewen	Wohnbaufläche	3,1	Wald
Darstellung mit modifizierter Abgrenzung und/oder geänderter baulicher Nutzung				
82-EH-2	Ehrang-Quint	Gemischte Baufläche	14,0	Wohnbaufläche (EH-W-03), gewerbliche Baufläche
82-EH-3	Ehrang-Quint	Gemischte Baufläche	7,8	Wohnbaufläche (EH-W-04), gewerbliche Baufläche, Grünfläche
82-EU-1	Euren	Wohnbaufläche	4,4	Wohnbaufläche (EU-W-01), Grünfläche, Wald
82-EU-2	Euren	Gemischte Baufläche	6,9	Gewerbliche Baufläche (EU-G-03)
82-FE-1	Feyen-Weismark	Wohnbaufläche	1,3	Wohnbaufläche (FE-W-01)
82-RU-1	Ruwer-Eitelsbach	Gemischte Baufläche	0,3	Wohnbaufläche (RU-W-03)

Das Innenpotenzial wird im regionalen Raumordnungsplan definiert als die während der zeitlichen Planreichweite als verfügbar anzunehmende Wohnbaufläche innerhalb des Siedlungsbereiches größer als 2.000 m² und Baulücken kleiner als 2.000 m². Als verfügbare Reserven gehen insbesondere Baulücken in aktuellen und langjährigen Baugebieten, Baulandreserven in Wohngebieten, die sich derzeit in der Entwicklung befinden sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand in die Betrachtung ein.

Innenpotenzial: Erfassung aller Baulandreserven innerhalb des Siedlungsbereichs

Zur Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale werden im städtischen Baulandinformationssystem sämtliche Baugrundstücke mit bestehendem Baurecht gemäß § 30 BauGB oder § 34 BauGB erfasst. Darüber hinaus werden alle Grundstücke einbezogen, für die ein Bebauungsplan in Aufstellung ist und für die die Erschließung der Grundstücke absehbar ist. In einer weiteren Gruppe werden Nachverdichtungspotenziale im Bestand erfasst. Hierzu dienen insbesondere die vorhandenen Innenentwicklungskonzepte als Grundlage (siehe Kap. 3.2.11). Der in der Regionalplanung definierte Schwellenwert von 2.000 m² für die Erfassung von Baulandreserven findet im Baulandinformationssystem der Stadt Trier keine Anwendung; auch kleinere Flächen werden somit berücksichtigt.

Erfassung auf Grundlage des städtischen Baulandinformationssystems

Bei der Bewertung der Baulandreserven ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Grundstücke gleichermaßen am Markt verfügbar sind. Im Hinblick auf die Anrechenbarkeit der Baulandreserven werden die Blockaden und Mobilisierungshemmnisse durch Verfügbarkeitsquoten abgebildet. Eine Quote von beispielsweise 0,5 impliziert, dass innerhalb des Planungszeitraums 50 % dieser Flächenpotenziale tatsächlich für eine bauliche Entwicklung verfügbar gemacht werden.

Berücksichtigung von Blockaden im Hinblick auf die Verfügbarkeit der Baulandreserven

Blockaden begründen sich insbesondere unter dem Aspekt des Eigentums. So ist bei städtischen Baulandreserven von einer uneingeschränkten Marktverfügbarkeit auszugehen, da die Stadt über die Veräußerung der Grundstücke an Bauwillige Kostendeckung und die Bereitstellung von Wohnraum anstrebt (Quote 1,0). Mit dem Bund oder dem Land sowie Bauträgern als Eigentümern besteht zwar ein höherer Abstimmungsbedarf, vor dem Hintergrund der angestrebten Einnahmengenerierung durch die Veräußerung/Bebauung der Fläche ist allerdings nicht mit Mobilisierungshemmnissen zu rechnen (Quote 1,0).

Uneingeschränkte Verfügbarkeit bei Baulandreserven im Eigentum der Stadt, des Landes oder Bundes sowie von Bauträgern

Anders stellt sich die Situation bei Baulandreserven im Eigentum einer oder mehrerer Privatpersonen dar. Hier sind die Interessen der Eigentümer sehr heterogen und richten sich je nach Eigentümer nach wirtschaftlichen Faktoren oder den jeweiligen Nutzungs- und Verwertungsinteressen. Blockaden können sich in diesen Fällen in überzogenen Wertvorstellungen, Bodenspekulation, Besteuerung der Einnahmen, Zurückhaltung der Grundstücke für Familienangehörige, schwierigen Eigentumsverhältnissen, fehlender Mitwirkungsbereitschaft einzelner oder mehrerer Eigentümer oder anderen Nutzungsvorstellungen für das Grundstück begründen. Zu berücksichtigen ist bei privaten Baulandreserven auch die bisherige Zeitdauer der Nicht-Bebauung. Es wird davon ausgegangen, dass diejenigen privaten Eigentümer, die die Planrechtsschaffung in den ersten zehn Jahren nicht zur Bebauung oder Veräußerung der Fläche an Bauwillige genutzt haben, daran auch in Zukunft ein eingeschränktes Interesse haben. Langjährige Baulücken werden vor diesem Hintergrund gesondert betrachtet. Auf Grundlage einer Auswertung der Baulandentwicklung im Bereich langjähriger Baulücken im Zeitraum von 2002 bis 2014 wird von einer Verfügbarkeitsquote von 0,3 ausgegangen.

Mobilisierungshemmnisse bei Baulandreserven im privaten Eigentum führen zu einer eingeschränkten Verfügbarkeit

Im Bereich der Nachverdichtungspotenziale können über die Einschränkungen, die sich aus dem Aspekt des Eigentums ergeben, weitere Mobilisierungshemmnisse im teilweise fehlenden Planrecht, der teilweise fehlenden Erschließung, in ungeeigneten Parzellenzuschnitten und der Erforderlichkeit von Bodenordnung sowie in der bestehenden vorhandenen Bebauung oder Nutzung (z. B. Garagenhof, Gärten) vorliegen. Bei den Nachverdichtungspotenzialen wurden abhängig vom Planrecht und möglicher konkreter Entwicklungsinteressen Ver-

Differenzierte Betrachtung der Verfügbarkeit im Bereich von Nachverdichtungspotenzialen

fügarkeitsquoten von 0,2 (kein Planrecht), 0,6 (Planrecht als Angebotsplanung) und 1,0 (Planrecht mit konkretem Entwicklungsinteresse) vergeben.

Potenzialwert unter Berücksichtigung der teilweise eingeschränkten Verfügbarkeit: 50,8 ha Nettobauland

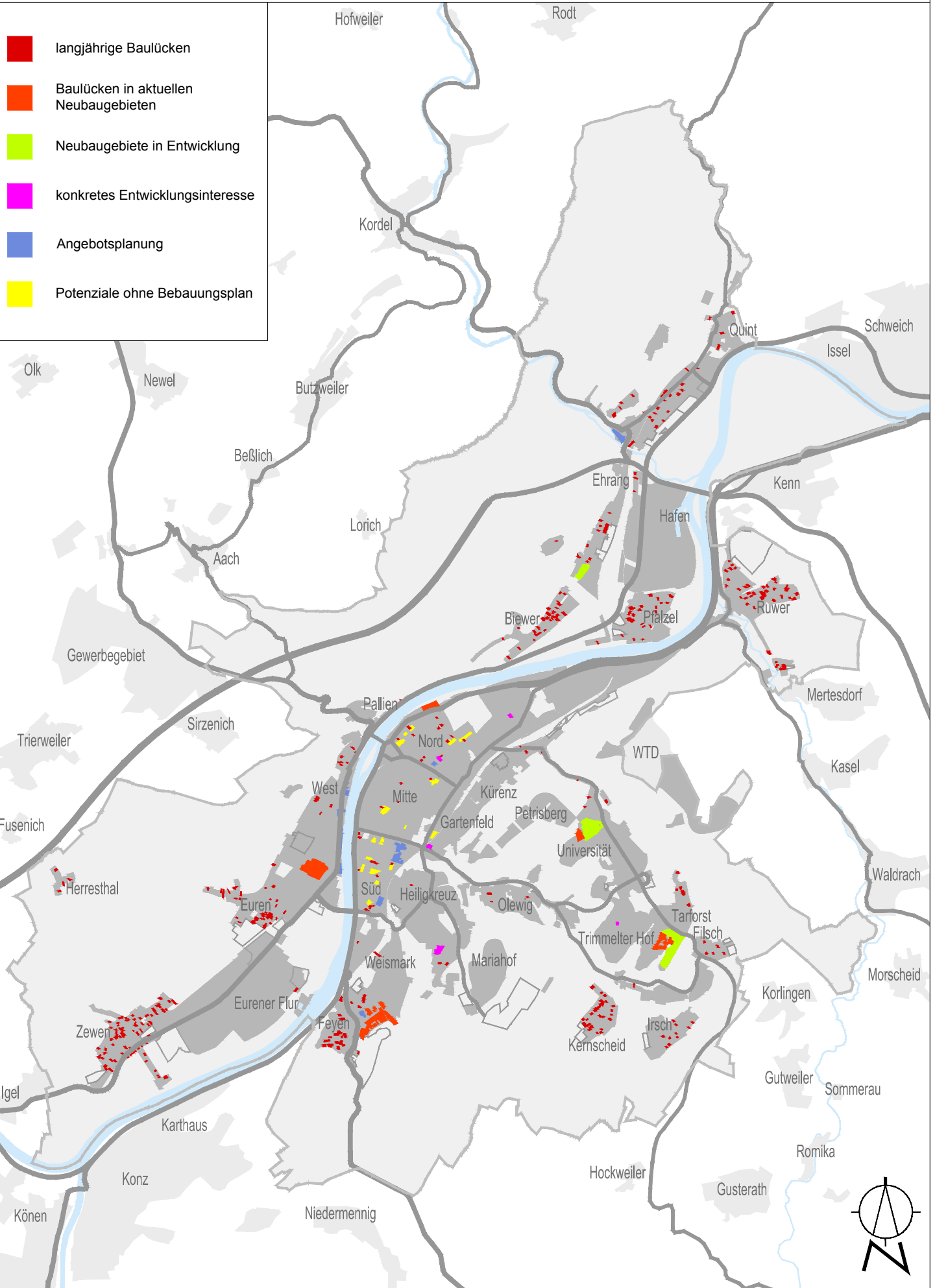
Eine ausführliche Erfassung der verfügbaren Baulandreserven ist der Anlage 1 zur Vorlage 008-1/2015 zu entnehmen. In der Summe liegen die Baulandreserven unter Berücksichtigung der teilweise eingeschränkten Verfügbarkeiten bei 50,8 ha Nettobaufläche (siehe Tab. 11). Der größte Anteil an Reserven befindet sich in aktuellen Baulücken und in derzeit in Entwicklung befindlichen Baugebieten. Dazu gehören insbesondere die größeren Baugebiete im Bereich der Maßnahmen Tarforster Höhe Erweiterung, Castelnau und Trier-West (Bahnausbesserungswerk, ehem. EYBL-BOBINET).

Tab. 11: Verfügbare Baulandreserven im Wohnungsbau

	Verfügbare Fläche in ha
Aktuelle Baulücken	17,6
Baugebiete in der Entwicklung	15,8
Langjährige Baulücken	8,5
Nachverdichtungspotenziale	8,9
Gesamt	50,8

Innenpotenziale

Flächennutzungsplan Trier 2030 - Feststellungsbeschluss



Schwellenwert (Neuausweisungsbedarf)

Schwellenwert bei
111,7 ha (netto) bzw.
145,2 ha (brutto)

Der Schwellenwert als Obergrenze der weiteren Wohnbauflächen ist die Differenz aus Bedarfswert und Potenzialwert (siehe oben). Bei einem Gesamtbedarf von 162,5 ha Nettobaufläche und verfügbaren Baulandreserven im Umfang von 50,8 ha Nettobaufläche ergibt sich ein Schwellenwert von 111,7 ha Nettobaufläche. Unter Berücksichtigung des notwendigen Zuschlags für Erschließungs-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen (Umrechnungsfaktor 1,3, siehe oben) liegt der Bruttobaulandbedarf bei 145,2 ha.

Tab. 12: Übersicht zur Ermittlung des Schwellenwertes (Neuausweisungsbedarfs)

1. Bedarfswert (Baulandbedarf)	162,5 ha Nettobaufläche
Einwohnerzielzahl	Rund 112.400
zum Prognosehorizont	2030
2. Potenzialwert (Baulandreserven)	50,8 ha Nettobaufläche
Außenpotenzial	0 ha
Innenpotenzial	50,8 ha Nettobaufläche
Aktuelle Baulücken	17,6 ha
Baugebiete in der Entwicklung	15,8 ha
Langjährige Baulücken	8,5 ha
Nachverdichtungspotenziale	8,9 ha
3. Schwellenwert (Neuausweisungsbedarf)	111,7 ha Nettobaufläche
	145,2 ha Bruttobaufläche

5.1.5 Referenzermittlung auf der Grundlage externer Prognosen

Bedarfsermittlung

Bedarfsermittlung auf Grundlage von Berechnungen externer Institute

Ergänzend zu der Bedarfsermittlung gemäß Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Schwellenwerte erfolgt – auch im Sinne einer Plausibilitätskontrolle - eine Bedarfsermittlung auf der Grundlage von Berechnungen externer Institute. Diese Bedarfsermittlung wird mit der Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Schwellenwerte gemäß den Vorgaben der Regionalplanung im neuen regionalen Raumordnungsplan abgeglichen.

Neuere Untersuchungen zum künftigen Wohnungsbedarf in Deutschland liegen derzeit (Stand Anfang 2018) vor vom BBSR (2015) sowie vom Institut der deutschen Wirtschaft (2017).

Wohnungsbedarfsprognose des BBSR differenziert nach Haustypen

Das **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung** hat im Jahr 2015 eine Wohnungsbedarfsprognose vorgelegt, welche auch auf die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte heruntergebrochen wird²⁹. Die Wohnungsmarktprognoze des BBSR basiert auf einem sehr komplexen Modell, bei dem neben der Entwicklung der Privathaushalte als Wohnungsbedarfsträger auch wohnstatus- und haushaltstypenspezifische Aspekte der Wohnflächen-nachfrage mit berücksichtigt werden. In der BBSR-Wohnungsmarktprognoze 2030 werden aufbauend auf den Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung des BBSR (Raumordnungsprognose 2035) die Bedarfswerte für den Wohnungsbau differenziert nach den Sektoren Ein- und Zweifamilienhausbau sowie Mehrfamilienhausbau ermittelt.

Flächenbedarf stark Abhängig von Haustypen

Die Unterscheidung der Haustypen im Rahmen der Bedarfsermittlung ist insofern sinnvoll, als dass der durchschnittliche Nettobaulandbedarf je Wohneinheit im Ein- und Zweifamilienhausbau deutlich höher ist als im Mehrfamilienhausbau. In den Darstellungen des Flächen-nutzungsplans wird jedoch nicht zwischen Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern differenziert.

²⁹ Vgl. BBSR 2015 (Wohnungsmarktprognoze 2030)

Bezogen auf die für das Jahr 2030 für die Stadt Trier vom BBSR prognostizierte Einwohnerzahl von 99.000 Einwohnern beläuft sich der Bedarf nach den Ermittlungen des Institutes auf 5.000 Wohneinheiten insgesamt bzw. 313 WE jährlich. Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf von 420 WE p. a. im Jahr 2015 auf 230 WE p. a. im Jahr 2030 abnimmt.

BBSR: Neubaubedarf 2015-2030 insgesamt 5.000 WE

Tab. 13: Ergebnisse der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 für Trier

	Zielgröße 99.000 Einwohner 2030	
	Neubaubedarf 2015 bis 2030	Neubaubedarf pro Jahr
Ein- und Zweifamilienhausbau (Wohneinheiten)	1.120	70
Mehrfamilienhausbau (Wohneinheiten)	3.870	242
Summe (Wohneinheiten)	5.000	313

Quelle: eigene Darstellung nach BBSR 2015

Das BBSR hat im Jahr 2017 auch im Hinblick auf die Entwicklung der Flüchtlingszahlen eine Neubewertung der Wohnungsmarktprognose 2035 vorgenommen³⁰. Für Deutschland wird hier ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 80.000 Wohnungen p. a. in den Jahren 2015 bis 2019 angenommen (Steigerung von 272.000 auf ca. 350.000 WE p. a.). Das BBSR geht in dieser Veröffentlichung des Weiteren davon aus, dass die regionale Auseinanderentwicklung der Wohnungsmärkte weiterhin zunehmen wird. Ländliche und periphere Regionen werden sich auch in Zukunft noch mit stärker schrumpfender Nachfrage auseinandersetzen müssen. Eine differenzierte Darstellung des zusätzlichen Neubaubedarfs auf Kreisebene nimmt das BBSR in der aktuellen Veröffentlichung nicht vor.

Zusätzlicher Wohnungsbedarf aufgrund der Entwicklung der Flüchtlingszahlen

Das **Institut der deutschen Wirtschaft** (IW.KÖLN) hat im Jahr 2017 eine deutschlandweite Wohnungsbedarfsprognose vorgelegt, die ebenfalls auf die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte heruntergebrochen wird³¹.

Wohnungsbedarfsprognose des IW.KÖLN

Basis der Vorausschätzung ist die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung (Bertelsmann Stiftung, 2015). Hier wird für die Stadt Trier von einer im Planungszeitraum tendenziell rückläufigen Einwohnerzahl mit voraussichtlich 108.510 Einwohnern im Jahr 2030 ausgegangen.

Auf dieser Grundlage geht das IW.KÖLN bei seiner Prognose für die Stadt Trier von einem jährlichem Neubaubedarf für die Jahre 2015 bis 2030 von im Mittel 411 Wohneinheiten aus; dieser Wert liegt um ca. 30 % höher als die Prognose des BBSR. In der Summe entspricht dies einem Bedarf im Planungszeitraum von 6.575 Wohneinheiten. Für die Jahre 2015-2020 wird ein höherer Bedarf von 461 WE p. a. angenommen.

Neubaubedarf gem. IW.KÖLN 2015-2030 insgesamt 6.575 WE

Tab. 14: Ergebnisse der IW.KÖLN-Wohnungsbedarfsanalyse 2030 für Trier

	Zielgröße 108.510 Einwohner 2030	
	Neubaubedarf p. a. 2015 bis 2020	Neubaubedarf p. a. 2015 bis 2030
Wohneinheiten p. a.	461	411
Summe (Wohneinheiten) 2015-2030		6.575

Quelle: eigene Darstellung nach IW.KÖLN 2017

³⁰ Wie hoch ist bis 2030 der Bedarf an neuen Wohnungen? Erkenntnisse der BBSR-Wohnungsmarktprognose, Vortrag Matthias Waltersbacher, Wohnen in Deutschland Daten, Fakten und Entwicklungen Statistiktage Bamberg und Fürth Bamberg, 28.07. 2017

³¹ Institut der deutschen Wirtschaft, Der künftige Bedarf an Wohnungen, Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, Köln 2017

Bewertung der vorliegenden Prognosen – künftiger Wohnungsneubaubedarf in Trier

Differenzen in der Annahme zur Entwicklung der Einwohnerzahl	Die vorliegenden Prognosen des BBSR und des IW.KÖLN sind als Grundlage der Flächennutzungsplanung der Stadt Trier nur bedingt geeignet. Gravierende Differenzen bestehen in Bezug auf die Zielsetzungen der Stadt Trier sowie der Raumordnung insbesondere hinsichtlich der Annahmen zur künftigen Entwicklung der Einwohnerzahl.
Im Rahmen des F-Plans wird von einer Einwohnerzielzahl für das Jahr 2030 von 112.400 EW ausgegangen	Die Stadt Trier geht im Rahmen der Arbeiten zum Flächennutzungsplan entsprechend der mittleren Variante der vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes von einer Einwohnerzielzahl für das Jahr 2030 von 112.400 Einwohnern aus. Bei dieser Projektion überwiegt der auch für die Zukunft angenommene positive Wanderungssaldo den voraussichtlichen Sterbeüberschuss in der Bevölkerung.
Das BBSR geht im Jahr 2030 von 99.000 EW aus	Das BBSR geht demgegenüber von Beginn des Jahres 2014 an von einer kontinuierlich abnehmenden Wohnbevölkerung mit dem Ergebnis einer Bevölkerungszahl von 99.000 Einwohnern im Jahr 2030 aus. Die Differenz zu den Zielen der Stadt Trier und den Zielen der Landesplanung beträgt im Jahr 2030 somit 13.400 Personen .
Differenz zur Prognose des IW.KÖLN von 3.890 EW	In Bezug auf die Prognose des IW.KÖLN ergeben sich geringere Unterschiede. Zwischen der hier zugrunde gelegten Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung und der Zielsetzung der Stadt Trier besteht lediglich eine Differenz von 3.890 Einwohnern .
Tendenzieller Rückgang der Neubau-nachfrage	Ungeachtet dieser Differenzen in der zu erwartenden Bevölkerungszahl wird für die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Trier die grundsätzliche Annahme in den Prognosen des BBSR und des IW.KÖLN hinsichtlich einer tendenziell zurückgehenden Neubau-nachfrage geteilt. Das BBSR führt den mittel- bis langfristig sinkenden Neubaubedarf auf die geringer werdenden Zuwächse in der Zahl der Haushalte als Wohnungsbedarfsträger sowie die geringer werdenden Steigerungen in der Wohnflächennachfrage zurück.
Orientierung an der Bedarfsprognose des IW.KÖLN	Im Hinblick auf die großen Diskrepanzen in den Annahmen zur Bevölkerungszahl zwischen den städtischen Zielen und der Prognose des BBSR wird das Mengengerüst für die Flächennutzungsplanung an der Bedarfsprognose des IW.KÖLN orientiert. Die Vorausschätzung des IW.KÖLN wird auf die wesentlich höhere Einwohnerzielzahl der Stadt Trier von 112.400 im Jahr 2030 angepasst.
Gesamtbedarf an Wohnungsneubau von 8.343 Wohnungen	Bei einer angenommenen Belegung der zusätzlich erforderlichen Wohnungen mit 2,2 Personen je Wohnung ³² resultiert aus der Differenz der Einwohnerzahlen der Bertelsmann-Stiftung und der mittleren Variante des statistischen Landesamtes von 3.890 Personen ein Zusatzbedarf gegenüber der Bedarfsprognose des IW.KÖLN von 1.556 Wohnungen. Auf Basis dieser Annahmen wird für den Planungszeitraum 2015 bis 2030 ein Gesamtbedarf im Wohnungsneubau von 8.343 Wohnungen angenommen (IW.KÖLN 6.575 WE + Zusatzbedarf von 1.768 WE).

Unterscheidung nach Bauformen

Unterscheidung nach Bauformen zur Ermittlung des Flächenbedarfs	Zur Ermittlung des Flächenbedarfs für den Wohnungsneubau ist eine Differenzierung nach Mehrfamilienhäusern und Familieneigenheimen erforderlich. Die Prognose des IW.KÖLN nimmt eine entsprechende Unterscheidung nicht vor. Das BBSR weist demgegenüber beide Segmente differenziert aus und geht für den Sektor des Eigenheimbaus von einem im Planungszeitraum rückläufigen Bedarf aus. Für 2015 wird noch ein Bedarf von 100 WE in Eigenheimen angesetzt, welcher bis zum Jahr 2020 auf 40 WE p. a. zurückgeht. Der vom BBSR prognostizierte Anteil an Wohnungen in Eigenheimen am Gesamtbedarf beträgt 22,4%.
---	--

³² Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen für den Neubauerstbezug resultiert aus den Erfahrungen des Stadtplanungsamtes. Bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von 1,8 Personen für die Gesamtstadt entsprechend dem Melderegister würde sich ein noch höherer Wohnungsbedarf ergeben.

In den Analysen zum Flächennutzungsplan wurde festgestellt, dass die Stadt Trier in den vergangenen Jahren stetige Wanderungsverluste von jungen Familien in den Landkreis Trier-Saarburg verzeichnet. Diese Abwanderungen sind primär auf die Verknappung von geeigneten Grundstücksangeboten in der Stadt Trier zurückzuführen. Überdies wurde festgestellt, dass die Stadt Trier unter den 12 kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz über die nach Mainz zweitniedrigste Eigenheimquote verfügt; dies spricht für einen Nachholbedarf in diesem Segment.

Wanderungsverluste junger Familien in den Landkreis Trier-Saarburg

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist es – wie oben bereits erläutert - Ziel der Stadt Trier, durch Ausweitung der Wohnbaulandangebote für Familieneigenheime den in der Vergangenheit zu verzeichnenden Suburbanisierungsprozessen entgegenzuwirken. Das Angebot an Grundstücken für Eigenheime soll deshalb mindestens auf das Niveau der 2000er Jahre angehoben werden. Im Zeitraum von 2000 bis 2009 lag das Fertigstellungsvolumen von Wohneinheiten in Familieneigenheimen im Mittel bei 124 Wohneinheiten jährlich; auch in diesem Zeitraum mit vergleichsweise hohen Fertigstellungszahlen wurde innerhalb der Bauverwaltung aber noch ein Nachfrageüberhang festgestellt.

Ausweitung der Wohnbaulandangebote für Familieneigenheime

Vor diesem Hintergrund wird in der vorliegenden Bedarfsermittlung davon ausgegangen, das Angebot an Grundstücken für Eigenheime am Anfang des Planungszeitraums auf mindestens 150 WE p. a. zu steigern und damit einen Nachfrageüberhang zu vermeiden. Entsprechend der Prognose des BBSR wird für die weiteren Jahre ein geringerer Bedarf angesetzt mit einem Zielwert in 2030 von Grundstücken für 100 WE jährlich.

Abnehmender Bedarf für Familieneigenheime im Planungszeitraum

Auf der Grundlage dieser Ziele wird für die Segmente „Wohnungen in Mehrfamilienhäusern“ und „Wohnungen in Eigenheimen“ zusammenfassend für den Planungszeitraum von folgendem Bedarf ausgegangen:

Tab. 15: Mengengerüst für die Wohnbaulandbereitstellung im Planungszeitraum 2015-2030

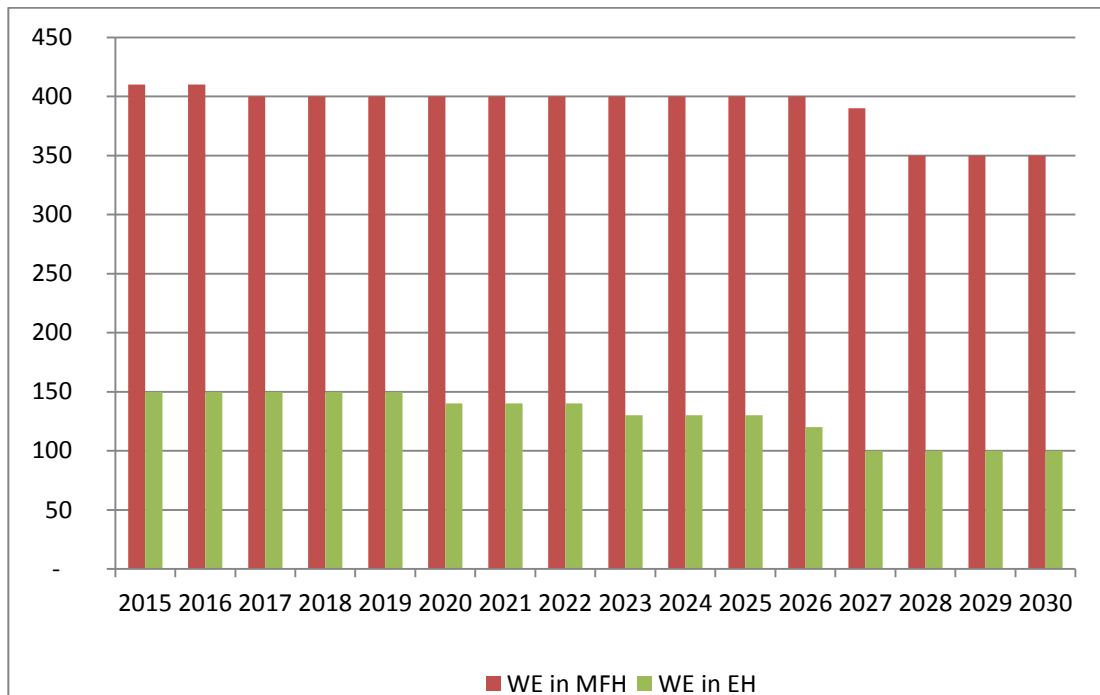
	Zielgröße 112.400.000 Einwohner 2030		
	Neubaubedarf 2015 bis 2030	Neubaubedarf pro Jahr	Anteil
Ein- und Zweifamilienhausbau (WE)	2.080	130	25 %
Mehrfamilienhausbau (WE)	6.260	391	75 %
Summe (WE)	8.340	521	

Diese Bedarfsfestlegung mit einem Mischungsverhältnis von 25 % Eigenheimbau und 75 % Geschosswohnungsbau weicht von dem oben dargestellten Mischungsverhältnis von 40:60 (Kapitel 5.1.2) im Sinne einer höheren Dichte ab, um damit im Sinne eines Entwicklungskorridors auch eine Alternativenbetrachtung zu ermöglichen.

Alternativbetrachtung mit einem Mischungsverhältnis von 25:75

Aus diesen Annahmen ergibt sich folgende zeitliche Entwicklung des Wohnungsbedarfs:

Abb. 18: Wohnungsbedarf nach Bautypen im Planungszeitraum



Baulandbedarf

Berücksichtigung eines Ersatzbedarfes für Zweckentfremdung, Zusammenlegung und Abriss in den Prognosen des BBSR und IW.KÖLN

Für die Ermittlung des zur Deckung des Wohnungsneubaubedarfs erforderlichen Baulandes ist zunächst zu berücksichtigen, dass die als Grundlage für die Bedarfsfestlegung herangezogenen Prognosen des BBSR und des IW.KÖLN auch einen Ersatzbedarf für Zweckentfremdungen, Zusammenlegungen und den Abriss von Wohnungen beinhalten. In Bezug auf den Baulandbedarf sind für den Abriss von Wohnungen keine neuen Flächen erforderlich, da an gleicher Stelle in der Regel neu gebaut wird.

Jährliche Abgangsquoten des BBSR und des IW.KÖLN

Das BBSR setzt in seiner Wohnungsmarktprognose für Zweckentfremdungen, Zusammenlegung und den Abriss von Wohnungen eine jährliche Abgangsquote von 0,2 % des Bestands bei Eigenheimen und den 0,3 % bei Mehrfamilienhäusern an. Das IW.KÖLN geht von Quoten von 0,14 % im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und 0,20 % im Bereich der Mehrfamilienhäuser für Westdeutschland aus.

Für die Zwecke der Flächennutzungsplanung und die Ermittlung des Baulandbedarfs ist lediglich der Ersatzbedarf für Zusammenlegungen und Zweckentfremdungen von Interesse, da für den Abgang dieser Wohnungen ein Ausgleich an anderer Stelle geschaffen werden muss. Insoweit ist für die Ermittlung des Baulandbedarfs lediglich der Ersatzbedarf für den Abriss in Abzug zu bringen. Dieser wird weder vom BBSR noch vom IW.KÖLN gesondert ausgewiesen.

Verminderung des Flächenbedarfs für den Neubau im Bereich Abriss von Wohngebäuden

Für die vorliegende Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird als Ersatz für den Abriss von Wohngebäuden eine Quote von 0,1 % des Bestandes im Mehrfamilienhausbau in Ansatz gebracht. Im Bereich der Familieneigenheime spielt der Ersatz für den Abriss von Wohngebäuden nach den Erfahrungen der Stadt Trier keine relevante Rolle und wird deshalb außer Acht gelassen. Bei einer Anzahl von ca. 32.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Ergebnisse des Zensus 2011) wird somit von einem Abriss von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von im Mittel 32 WE p. a. ausgegangen. Der flächenwirksame Neubaubedarf reduziert sich somit um ca. 500 WE in diesem Segment.

Berücksichtigung von Zweitwohneinheiten in Eigenheimen

Als Grundlage für die Ermittlung des Flächenbedarfs für Familieneigenheime wird von einer durchschnittlichen Wohnungszahl je Wohngebäude von 1,1 ausgegangen. Dieser Wert liegt unterhalb des im Zensus ermittelten Durchschnittswertes einer Belegung von 1,28 Wohnun-

gen in Ein- und Zweifamilienhäusern und berücksichtigt die im Eigenheimbau für den Planungszeitraum angestrebte höhere Verdichtung mit einem größeren Anteil von Reihen- und Kettenhäusern.

Für die Bedarfsermittlung wird in Bezug auf den nach Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen unterschiedlichen Flächenbedarf (aufbauend auf dem Fachbeitrag Siedlungsflächen) von folgendem Dichtewerten für den Wohnungsneubau ausgegangen:

Dichteannahmen für Mehrfamilienhäuser und Eigenheime

Tab. 16: Dichtewerte für den Wohnungsneubau im Planungszeitraum

	Bedarf Nettobauland je Einheit
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern	130 m ²
Grundstücke für Familieneigenheime	360 m ²

Unter Berücksichtigung dieser Prämissen ergibt sich im Planungszeitraum folgender Flächenbedarf für den Wohnungsneubau:

Tab. 17: Flächenbedarf Wohnungsneubau im Planungszeitraum

	Neubaubedarf 2015 bis 2030	Flächenwirksamer Bedarf Einheiten	Flächenbedarf je Einheit	Gesamtbedarf Fläche
WE in Mehrfamilienhäusern	6.260	5.748	130 m ²	81,4 ha
Einheiten Eigenheime	2.080	1.891	360 m ²	74,9 ha
Summe	8.340	7.639		156,26 ha

Anmerkung: der flächenwirksame Neubaubedarf ergibt sich durch Verminderung des absoluten Neubaubedarfs um den Ersatzbedarf für Abriss in Mehrfamilienhäusern (32 WE p. a.) und Zweitwohneinheiten in Eigenheimen (1,1 WE/Wohngebäude)

Für die Ermittlung des zusätzlichen Baulandbedarfs sind von diesem Flächenbedarf die aktuell verfügbaren Baulandreserven in Abzug zu bringen.

Neuausweisungsbedarf

Aus dem Abgleich zwischen dem Potenzialwert (Kapitel 5.1.4) und dem ermittelten Flächenbedarf resultiert der Bedarf zur Ausweisung neuer Bauflächen im Umfang von ca. 105 ha.

Zusätzlich in die Betrachtung mit einzubeziehen, ist die Erforderlichkeit von Planungsspielräumen. Die Notwendigkeit kann sich daraus ergeben, dass die Realisierung einzelner Bauflächen an derzeit nicht vorhersehbaren Hindernissen scheitern kann. Dies betrifft z. B. die u.U. fehlende Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern. Für Trier wird ein Planungsspielraum von 10 % des rechnerischen Neuausweisungsbedarfs als sachgerecht angesehen.

Erforderlichkeit von Planungsspielräumen

Tab. 18: Bedarf zur Ausweisung neuer Bauflächen

	Bedarf Nettobauland je Einheit
Flächenbedarf für Neubau (Nettobaufläche)	156,26 ha
Baulandreserven (Potenzialwert)	50,8 ha
Neuausweisungsbedarf (Flächenbedarf Neubau – Potenzialwert)	105,46 ha
Planungsspielraum (10 % des Neuausweisungsbedarfs)	10,5 ha
Effektiver Neuausweisungsbedarf	116 ha

Der nach dieser Referenzberechnung ermittelte Bauflächenbedarf von insgesamt 116 ha, liegt um ca. 5 ha über dem nach der Schwellenwertmethodik ermittelten Bedarfswert. Vor diesem Hintergrund wird eine Neuausweisung in der Größenordnung des in (Kapitel 5.1.4) definierten Umfangs für sachgerecht gehalten, wenngleich in diesem Fall von geringeren Planungsspielräumen auszugehen ist.

5.1.6 Plandarstellungen

Bestehende Wohn- und Gemischte Bauflächen

Definition der bestehenden Bauflächen

Als bestehende Bauflächen wird der Innenbereich, d.h. die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB verstanden. Hinzu kommen außerdem alle Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne, auch wenn die Bebauung der Flächen noch nicht abgeschlossen ist bzw. noch nicht begonnen wurde, sowie die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne, die aus dem gegenwärtig rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Zum Bestand gehören außerdem kleinflächige Abrundungen und Ergänzungen des Innenbereichs. Neben dem Ziel, im Sinne der Innenentwicklung einen Beitrag zur Wohnbaulandschaftung zu leisten, soll durch die Abrundung der Bauflächen eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung erreicht werden.

Sicherung bestehender Wohn- und Mischgebiete

Die Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen erfolgt durch die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan. In der Summe werden im F-Plan 1.424 ha bestehende Wohnbaufläche und 128 ha bestehende gemischte Bauflächen dargestellt. Ein erheblicher Teil der im F-Plan 1982 als gemischte Baufläche dargestellten Siedlungsgebiete wird nun als Wohnbaufläche dargestellt. Dies begründet sich weniger in einer geänderten Zielausrichtung, sondern ist vielmehr auf die Anpassung an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zurückzuführen.

Darstellung von gemischten Bauflächen im Bereich BZ 12 Wasserbilliger Straße

Eine Änderung der Darstellung wurde gegenüber dem ersten Entwurf des F-Plans im Bereich des Bebauungsplans BZ 12 „Gewerbegebiet Wasserbilliger Straße“ vorgenommen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Mischung von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen stellt der überarbeitete Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.

Mobilisierung der Reserven im Innenbereich in einem städtebaulich vertretbaren Maß

Angesichts des hohen Baulandbedarfs und der in Kapitel 4.2 formulierten Leitvorstellungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung 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). Die zusätzliche Wohnbebauung muss sich dabei verträglich in die vorhandenen Strukturen einordnen, ohne dass das Siedlungsbild oder die vorhandenen Wohn- und Freiraumqualitäten negativ beeinträchtigt werden. Das jeweils städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Verdichtung ist auf konkreten Planungsebenen festzulegen.

Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten

Zur Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen soll ein Programm für eine erweiterte Innenentwicklung aufgelegt werden. Für den Stadtteil Trier-Süd und Trier-Nord wurde ein solches Konzept bereits erarbeitet und beschlossen (siehe Kap. 3.2.11). 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).

Erarbeitung eines Baulandkatasters gemäß § 200 BauGB

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 gemäß § 200 BauGB erreicht werden.

Neue Wohnbauflächen

Aus der Gegenüberstellung des Baulandbedarfes mit den verfügbaren Baulandreserven wird deutlich, dass vor dem Hintergrund der im regionalen Raumordnungsplan zugewiesenen besonderen Funktion Wohnen (siehe Kap. 3.1.2) und der städtischen Ziele zum Erhalt und zur Förderung der Wohnqualität (siehe Kap. 4.1) die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich ist. Die Auswahl der neuen Standorte ist das Ergebnis eines umfassenden Prozesses, bei dem eine Vielzahl potenzieller Standorte vergleichend auf ihre Standorteignung unter Berücksichtigung einer Vielzahl unterschiedlicher Kriterien zu untersuchen war. Der Kriterienkatalog richtete sich dabei an den in Kapitel 5.1.2 definierten Zielen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Um diesen Prozess sachgerecht bewältigen zu können, ist ein zweistufiges Verfahren mit unterschiedlichen Bearbeitungstiefen gewählt worden.

Auswahl der neuen Wohnbauflächen auf Basis einer umfassenden Standortbewertung

Nach Ausschluss der Flächen, für die aus tatsächlichen oder planungsrechtlichen Gründen eine Bebauung für nicht möglich und/oder sinnvoll erschien, wurden die verbliebenen Flächenpotenziale einer vertiefenden Standortprüfung unter Berücksichtigung fachgutachterlicher Bewertungen unterzogen. Dabei wurden folgende Aspekte durch entsprechende externe Fachgutachten vertiefend untersucht und bewertet:

Berücksichtigung fachgutachterlicher Bewertungen

- 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 GEONET Umweltconsulting)
- 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)

Am Schluss der vertiefenden Prüfung stand die Abwägung. Dabei wurden die wichtigsten entscheidungsrelevanten Argumente und Gegenargumente 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. Über die in den Flächennutzungsplan-Vorentwurf zu übernehmenden Flächen wurde im September 2012 im Stadtrat entschieden (Fachbeitrag Neue Siedlungsflächen, Drucksache 235/2012). Überprüft wurden insgesamt 108 Flächen – davon 59 Vorschläge aus der Verwaltung sowie 49 Vorschläge aus der Bürgerschaft. Darüber hinaus wurden insgesamt 38 Prüfflächen in der gleichen Beschlussfassung einer vertiefenden Standortbewertung unterzogen.

Bewertung und Auswahl der neuen Wohnbauflächen im Fachbeitrag Neue Siedlungsflächen (2012)

Gegenüber dem getroffenen Beschluss zum Fachbeitrag Neue Siedlungsflächen und den Darstellungen des Vorentwurfes ergaben sich im Laufe des weiteren Verfahrens folgende Änderungen im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung:

Änderungen im Zuge des weiteren Verfahrens

Im Stadtteil Zewen wird auf die Ausweisung der Bauflächen ZE-W-01 und ZE-W-02 (Zewen Südwest und Südost) zugunsten der Darstellung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und der Sicherung der dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe verzichtet. In Trier-Nord wird die im Vorentwurf angedachte Wohnbaulandentwicklung in der Zeughausstraße (NO-W-01) nicht weiter verfolgt. Der Entwurf stellt nun Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sport‘ dar (siehe Kap. 5.9). Des Weiteren soll die im Vorentwurf vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung EH-W-05 (Taubenberg) entfallen, da ein Teil der geplanten Bebauung bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich ist. Gegenüber einer noch weitergehenden Inanspruchnahme des Hangbereichs wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes ökologische Risiken deutlich.

Verzicht auf Wohnbauflächenentwicklung in Zewen-Süd, am Moselstadion und am Taubenberg

- Ehemaliger Handwerkerpark: Wohnen anstatt Gewerbe* In Feyen-Weismark wurde die Fläche Castelnau II (ehemals Handwerkerpark) als neue Wohnbaufläche aufgenommen. Angesichts der nicht mehr verfolgten Entwicklungsabsichten zur Errichtung eines Handwerkerparks wurde eine Nutzungsänderung zur Deckung anderer vordringlicher Bedarfe geprüft. Vor dem Hintergrund des hohen Wohnbaulandbedarfs und dem städtebaulichen Grundsatz der vorrangigen Nutzung von Brach- und Konversionsflächen wird eine wohnbauliche Entwicklung als sinnvoll erachtet. Die Bauflächenabgrenzung wurde derart modifiziert, dass die nach neuen Gutachten festgestellten ökologisch sensiblen Bereiche geschont werden.
- Alternativenprüfung zwischen den Flächen ‚Brubacher Hof‘ und ‚Unterm Langenberg‘* Im Zusammenhang mit der Beratung des ersten Entwurfs des Flächennutzungsplans in den politischen Gremien wurde der Bereich ‚Unterm Langenberg‘ (EU-ZE-W-01) in den Entwurf als Alternativfläche zum ‚Brubacher Hof‘ (MA-W-01) aufgenommen. Vor dem Hintergrund der Einhaltung des für die Stadt Trier ermittelten Schwellenwertes (siehe 5.1.3) sollte nur eine der beiden Standortalternativen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. 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.
- Neue Prüffläche ‚Unterm Langenberg‘ als Zusammenschluss zwischen Euren und Zewen* Die Fläche am Langenberg liegt mit dem größeren Flächenanteil im Stadtteil Euren und mit dem geringeren Flächenanteil in Zewen. Im Zusammenhang mit den geplanten Baugebieten EU-W-01 und ZE-W-04 stellt die Fläche den Zusammenschluss zwischen den Ortsteilen Euren und Zewen dar. Der Bereich liegt westlich der Bahngleise und ist aufgrund der Größe des Gebiets und der Belastung an den bestehenden Bahnübergängen und den Erschließungsstraßen in Euren und Zewen nur über eine neue Über- oder Unterführung zu erschließen. Das zwischen den Flächen EU-W-01 und ZE-W-04 abgegrenzte Areal umfasst eine Flächengröße von 24,6 ha netto bzw. 32 ha brutto. Gemeinsam mit den Flächen EU-W-01 und ZE-W-04 ergibt sich ein Umfang von 39,2 ha Nettobaufläche bzw. 51 ha Bruttobaufläche. Der Bereich EU-ZE-W-01 als Auffüllung zwischen Euren und Zewen war bis zur Entwurfsfassung nicht Gegenstand der Gebietskulisse potenzieller Siedlungserweiterungen und wurde erst in der Diskussion zum Entwurf des Flächennutzungsplans als Planungsalternative eingebracht. Zur vertiefenden Untersuchung der Standorteignung im Sinne eines Vergleichs zur Fläche am Brubacher Hof wurden eine Machbarkeitsstudie zur Erschließung der Fläche mit Querung der Bahntrasse (Büro Schönhofen Ingenieure), eine Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der Neuplanung auf das Verkehrsnetz (Büro R+T), eine schalltechnische Überprüfung der Schienenverkehrslärmeinwirkungen auf die Fläche (Büro FIRU GFI mbH), eine naturschutzfachliche Voruntersuchung (Büro Hortulus GmbH) und eine klimaökologische Bewertung (Büro GEO-NET Umweltconsulting) in Auftrag gegeben. Zur Ergänzung der Gutachten wurden die Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf Bedenken und Anregungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am Langenberg ausgewertet.
- Bürgerinformationsveranstaltungen zu den Ergebnissen des Standortvergleiches* Die Ergebnisse der Standortuntersuchung für die Fläche ‚Unterm Langenberg‘ und eine vergleichende Bewertung der Alternativflächen am Brubacher Hof (MA-W-01) und am Langenberg (EU-ZE-W-01) wurden in einer erweiterten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt. Auf einer Podiumsdiskussion wurden darüber hinaus die Meinungen verschiedener Fachvertreter ausgetauscht. Auch der Architektur- und Städtebaubeirat hat sich mit dem Standortvergleich beider Flächen auseinander gesetzt (siehe Kap. 1.6).
- Grundsatzentscheidung des Stadtrates* Die Grundsatzentscheidung über die Darstellung der Alternativflächen am Brubacher Hof und am Langenberg wurde im Stadtrat im März 2017 getroffen (Drucksache 058/2017). Die Beschlussfassung sieht die Aufnahme der Fläche am Brubacher Hof (MA-W-01) als neue Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan vor. Die Fläche am Langenberg soll als Entwicklungsreserve über den Planungshorizont des Flächennutzungsplans hinaus weiter verfolgt werden. Insofern erfolgt keine Darstellung im Flächennutzungsplan Trier 2030.

Für beide Maßnahmen wurde beschlossen, dass mit der Umsetzung der Planung erst begonnen wird, wenn die verkehrliche Infrastruktur nicht nur geplant ist, sondern sich zumindest in der Ausführung befindet. Das Gebiet Langenberg ist mittels Unterführung zu erschließen. Vor der Umsetzung soll darüber hinaus sichergestellt sein, dass durch die Maßnahme keiner der dort ansässigen Haupterwerbsbetriebe in seiner Existenz bedroht wird.

Forderung des Stadtrates zur Verkehrsinfrastruktur

Das Baugebiet am Brubacher Hof wird – wie bereits in der ersten Entwurfsfassung für die Alternativfläche vorgesehen – in einer gegenüber dem Vorentwurf modifizierten Abgrenzung dargestellt. Im Laufe des Verfahrens wurde die ursprüngliche Prüffläche zur Vermeidung von Konfliktpotenzialen 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 Bereich vorgenommen. Die Fläche MA-W-01 umfasst nun 30 ha Bruttobaufläche bzw. 23,1 ha Nettobaufläche.

Reduzierung der Baufläche ‚Brubacher Hof‘

In Euren sieht der Grundsatzbeschluss weiterhin die Darstellung der Erweiterungsfläche „Euren-Süd“ (EU-W-01) vor. In Zewen hat sich der Ortsbeirat mehrheitlich gegen eine Ausweisung der Fläche ZE-W-04 entschieden (siehe Niederschrift der Sitzung vom 30.03.2017). Um für den Ortsteil Zewen langfristig Erweiterungsflächen zu sichern, wird anstelle der Fläche ZE-W-04 eine neue Wohnbaufläche südlich des Ortsteils in Richtung Igel ausgewiesen. Die Fläche „Zewen Nordwest“ (ZE-W-03) wurde im Rahmen der vertiefenden Standortbewertung bereits hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Der im Rahmen des Fachbeitrags Neue Siedlungsflächen empfohlene Verzicht auf die Ausweisung begründete sich vor allem in der Bevorzugung der Flächen ZE-W-01 und ZE-W-02 (Zewen Südwest und Südost). Diese beiden Standorte werden nunmehr nicht im Flächennutzungsplan dargestellt (siehe oben). Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wird die Fläche ZE-W-03 gegenüber der ursprünglichen Prüffläche mit modifizierter Abgrenzung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Eine weitere Planänderung ergab sich zur dritten öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans. Im Zusammenhang mit der veränderten Trassenführung der Maßnahme „Neuanbindung Im Aveler Tal“ (siehe Kap. 5.5) mussten die baulichen Nutzungen im Bereich der bisherigen Kleingartenanlage neu geordnet werden. Der südliche Bereich wird als Fortführung der bestehenden wohnbaulichen Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen (KU-W-03). Die Fläche umfasst 0,7 ha brutto bzw. 0,5 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).

Veränderung der Trassenführung ‚Neuanbindung Aveler Tal‘

Mit den beschriebenen Änderungen der Gebietskulisse stellen die großflächigen Siedlungserweiterung in Feyen-Weismark (Castelnau II), Mariahof (Brubacher Hof) und Ruwer (Zentenbüsch) die zukünftigen Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung dar. Im Bereich dieser Flächen stehen 66,3 ha Nettobaufläche zur Verfügung. Aufgrund der jeweiligen Flächengrößen wird grundsätzlich bei allen Standorten von einer stadtwirtschaftlich günstigen Möglichkeit zur Durchführung der Maßnahme ausgegangen. Die vertiefende Untersuchung der Kosten- und Finanzierungsaspekte erfolgt derzeit im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe Kap. 3.2.9). Die Größe der Gebiete bietet darüber hinaus die Möglichkeit einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher Bauformen.

Schwerpunkte der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Feyen-Weismark, Ruwer-Eitelsbach und in Euren/Zewen oder Mariahof

- Fortführung der Konversionsmaßnahme im Bereich Castelnau II* Die Entwicklung im Bereich der Fläche Castelnau II stellt die Fortführung der aktuell in Umsetzung befindlichen Konversionsmaßnahme Castelnau I dar. Die Neuausweisung umfasst die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die südlich verbliebenen Flächen des ehemaligen Kasernengeländes (Plateau, Übungsgelände, Gefechtsdorf, Technische Bereiche und Wohnbebauung Pellingener Straße) sowie die Bereiche zwischen der B 268 und den Eigentumsflächen der EGP GmbH. Wesentliche Zielsetzung ist es, anstatt der bisher vorgesehenen gewerblichen Nachnutzungen der ehemaligen Konversionsflächen eine Entwicklung als Wohnbaufläche anzustoßen (siehe oben) und die neuen Bauflächen an die bestehenden bzw. in Entwicklung befindlichen Siedlungsflächen anzubinden. Über das neu entwickelte Versorgungszentrum ist eine gute Erreichbarkeit von Einzelhandel- und Infrastruktureinrichtungen gegeben. Die wohnbauliche Entwicklung ist darüber hinaus durch einen hohen Landschaftsbezug gekennzeichnet.
- Attraktive Lage in Ruwer-Zentenbüsch mit Fernblick ins Moseltal* Die Fläche Zentenbüsch in Ruwer (RU-W-01) umfasst rund 24 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. Die Entwicklung eines neuen Wohngebiets kann zur Stärkung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen in Ruwer beitragen. Die Flächenausweisung wurde zur Schonung ökologisch sensibler Bereich geringfügig reduziert.
- Reizvolle Plateaulage im Bereich der Fläche Brubacher Hof* Der Standort MA-W-01 wird mit den oben beschriebenen Modifikationen bezüglich der Flächenabgrenzung dargestellt. 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 1994 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.
- Erweiterungen in Ehrang-Quint* Darüber hinaus befinden sich in Ehrang-Quint 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 3,9 ha Nettobaufläche). Für beide Flächen sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine gemischte Nutzung vor. Im neuen F-Plan ist hier die Darstellung von Wohnbauflächen vorgesehen. Beide Flächen eignen sich aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, der guten Erreichbarkeit von bestehenden SPNV-Haltestellen und von Nahversorgungseinrichtungen.
- Darstellung einer Abstandsfläche zum Hafengebiet für die neue Wohnbaufläche in der Ehranger Straße* Gegenüber der Darstellung des ersten Entwurfs fand für die Wohnbaufläche EH-W-04 eine Modifikation in der Abgrenzung statt. Zur Konfliktbewältigung in Bezug auf die benachbarten Gewerbeflächen im Hafengebiet und den damit verbundenen möglichen Immissionen wird eine Abstandsfläche als Grünfläche zwischen den neu geplanten Wohnnutzungen und den gewerblichen Bauflächen dargestellt. Diese Grünfläche bezieht auch bestehende Abstandsflächen ein. Außerdem wird die geplante Wegeverbindung zwischen dem neuen Bahnhaltepunkt Hafenstraße und dem Schulzentrum am Mäusheckerweg durch die Darstellung von Grünflächen berücksichtigt. Insofern wird auch die neu geplante gewerbliche Arrondierung im Bereich der Fläche EH-G-02 leicht modifiziert dargestellt (siehe Kap. 5.2 der Begründung).
- Erweiterungen in Euren-Süd und Zewen Nordost* Im Südwesten stehen in Euren Süd (EU-W-01) und in Zewen Nordwest (ZE-W-03) weitere Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung (rund 9 ha und 2,8 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 ZE-W-03, die als Fortsetzung der Bebauung entlang der Fröbelstraße bzw. Wasserbilliger Straße vorgesehen ist, liegt landschaftlich reizvoll und eignet sich insbesondere aufgrund der Lagegunst in Bezug auf Luxemburg.

Des Weiteren wird in Zewen die Fläche ZE-W-05 zwischen Zewener Straße und Bahn als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Entwicklung steht aus Lärmschutzgründen unter Vorbehalt der Realisierung der Ortsumfahrung Zewen. Da die Ortsumfahrung Zewen keine städtische Maßnahme darstellt und bisher planerisch noch nicht durch einen Planfeststellungsbeschluss gesichert ist (siehe Kap. 5.5) – ist derzeit unklar, ob diese Fläche für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen kann.

1,7 ha Nettobauland in Zewen unter Vorbehalt

Ein wichtiges Potenzial im Innenbereich stellt die Jägerkaserne in Trier-West dar. Durch die Umstrukturierung der Bundeswehr wird von einer kurzfristigen Aufgabe der militärischen Nutzung ausgegangen. Die Entwicklung eines Wohngebietes und der Schaffung attraktiver Grünräume unterhalb der über das Gebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen stellen im Rahmen des Masterplans Trier-West einen wichtigen Bestandteil zur Aufwertung des Stadtteils dar.

Wiedernutzung der Jägerkaserne in Trier-West

Bei den übrigen Standorten handelt es sich um kleinflächige Ortsauffüllungen und Arrondierungen. Diese Flächen dienen insbesondere zur Deckung des so genannten Eigenbedarfs, d. h. der Nachfrage aus dem Ortsteil selbst. Aufgrund des geringen Flächenumfangs tragen diese Potenziale nur unwesentlich zur Bedarfsdeckung bei.

Weitere kleinflächige Ortsauffüllungen und Arrondierungen

Der Entwurf des Flächennutzungsplans umfasst nach den oben beschriebenen Änderungen eine Gebietskulisse von 21 Flächen für den Wohnungsbau mit einem Gesamtumfang 107,9 ha Nettobaufläche bzw. 142,7 ha Bruttobaufläche. Hinzu kommen zwei neu ausgewiesene Bauflächen für eine gemischte Nutzung (siehe unten). Ausgehend von der Annahme, dass die Hälfte der gemischten Baufläche für wohnbauliche Nutzungen zur Verfügung steht (d.h. 2,8 ha Nettobaufläche bzw. 3,6 ha Bruttobaufläche), erhöht sich der Gesamtumfang auf 110,8 ha Nettobaufläche bzw. 146,3 ha Bruttobaufläche. Der für die Stadt Trier ermittelte Schwellenwert zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Höhe von 111,7 ha Nettobaufläche wird insofern eingehalten.

Einhaltung des ermittelten Schwellenwertes bei einer Ausweisung von 110,8 ha Nettobauland für Wohnen

In der Gesamtbetrachtung der neuen Gebietsausweisungen ist festzustellen, dass sich ein Großteil der für neue Wohngebiete vorgesehenen Flächen, insbesondere die großflächigen Siedlungserweiterungen in Mariahof und Ruwer, im Außenbereich befinden. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich sind in Trier durch abgeschlossene und laufende Konversion bereits weitgehend ausgeschöpft (siehe Kap. 2.1). Wichtige Potenziale im Bereich von Konversionsflächen stellen Castelnau II in Feyen-Weismark, die Jägerkaserne in Trier-West und das Walzwerk in Kürenz dar, für welches eine gemischte Baufläche dargestellt ist (siehe unten). Die Wiedernutzung ist nicht nur im Hinblick auf die Bedarfsdeckung sondern auch aus städtebaulichen Gründen geboten.

Innenentwicklungspotenziale mit Castelnau II, Jägerkaserne und Walzwerk weitgehend ausgeschöpft

Ein Teil der neuen Wohnbauflächen ist bereits im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen. Dies betrifft die Flächen EH-W-03 (Zw. Bahndamm und B 53 neu, gemischte Baufläche), EH-W-04 (Ehranger Straße, gemischte Bauflächen), FE-W-04 (Castelnau II, gewerbliche Baufläche), PF-W-02 (Innenentwicklung Philosophenweg, Wohnbaufläche), PF-W-03 (Innenentwicklung Mühlenteich, Wohnbaufläche) sowie WE-W-01 (Jägerkaserne, Gemeinbedarfsfläche).

Neue Wohnbauflächen teilweise bereits im rechtswirksam F-Plan als Siedlungsfläche dargestellt

Die Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Trier hat 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

Möglichst zügige Umsetzung des Baulandprogramms

Stellenwert von Wohnungsbauinvestitionen als Kapitalanlage. Vor diesem Hintergrund ist dafür Sorge zu tragen, dass die im Flächennutzungsplan vorgeschlagenen Baulanderweiterungen möglichst zügig auf der Grundlage eines Baulandprogramms umgesetzt werden. 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 Baulandbereitstellung und der stadtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 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.

Tab. 19: Neue Wohnbauflächen

Kürzel	Bezeichnung	Ortsbezirk	Nettobaufläche in ha ³³	Bruttobaufläche in ha
EH-W-03	Zw. Bahndamm und B 53neu Süd	Ehrang-Quint	8,0	10,4
EH-W-04	Ehranger Straße	Ehrang-Quint	3,9	5,1
EU-W-01	Euren Süd	Euren	8,9	11,6
FE-W-01	Erweiterung Feyen-Nord	Feyen-Weismark	1,8	2,3
FE-W-04	Castelnau II	Feyen-Weismark	19,4	25,2
FI-W-01	Filsch Nordost	Filsch	1,3	1,7
FI-W-02	Erweiterung Ahrstraße Süd	Filsch	0,6	0,8
HE-W-02	Am Kiewelsberg	Heiligkreuz	0,8	1
IR-W-01	Fandelborn	Irsch	1,3	1,7
KE-W-01	Kernscheid Südwest	Kernscheid	2,2	2,8
KU-W-03	Am Grüneberg	Kürenz	0,6	0,8
MA-W-01	Brubacher Hof	Mariahof	23,1	30
OL-W-04	Kloster Olewig	Olewig	0,4	0,5
PF-W-02	Innenentwicklung Philosophenweg	Pfalzel	1,1	1,4
PF-W-03	Innenentwicklung Mühlenteich	Pfalzel	1,4	1,8
RU-W-01	Zentenbüsch	Ruwer-Eitelsbach	23,8	31
RU-W-03	Erweiterung östl. Mertesdorfer Str.	Ruwer-Eitelsbach	0,5	0,6
TA-W-03	Östlich Peter-Jacob-Straße	Tarforst	0,3	0,4
WE-W-01	Ehemalige Jägerkaserne ³⁴	West-Pallien	4,3	8,1
ZE-W-03	Zewen Nordwest	Zewen	2,6	3,4
ZE-W-05	Zw. Zewener Straße und Bahn	Zewen	1,7	2,2
	Gesamt		108	142,8

Neue gemischte Bauflächen

Weitere 2,8 ha Nettobauland im Bereich neuer gemischter Bauflächen

Im Flächennutzungsplan werden zwei neue gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im Fall der gemischten Bauflächen wird der Einfachheit halber unterstellt, dass je 50 % für Wohnen und Gewerbe genutzt werden. In der Bilanz stehen somit 2,8 ha für den Wohnungsbau zur Ver-

³³ Zur Ermittlung der Nettobaufläche wird laut Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ein Umrechnungsfaktor von 1,3 angesetzt (siehe Kap. 5.1.3).

³⁴ Im Bereich der Fläche Jägerkaserne (WE-W-01) wurden bei der Berechnung der Nettobaufläche die notwendigen Abstandsflächen zu den Hochspannungsleitungen (20 m) berücksichtigt.

fügung. Die Gebietskulisse neuer Wohn- und gemischter Bauflächen beläuft sich somit auf 139 ha Nettobaufläche bzw. 183 ha Bruttobaufläche (siehe oben).

Die Fläche HE-M-01 (Südwestlich Mariahof) ist dabei im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfes in den F-Plan aufgenommen worden. Im Rahmen der Prüfung möglicher Wohnbauflächen wurde diese Fläche aufgrund der erhöhten Lärmbelastung durch die angrenzenden Sportflächen als vergleichsweise weniger geeignet eingestuft und nicht für Wohnbaulandentwicklung vorgehalten. Aufgrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Ladenzeile wird zur Verbesserung der Nahversorgung in Mariahof ein Ergänzungsbereich entlang der Oswald-von-Nell-Breuning-Allee vorgehalten (siehe Kap. 5.3). Der Flächennutzungsplan weist hier eine gemischte Baufläche zur Unterbringung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes und Wohnnutzungen aus. Im Hinblick auf die von den Sportflächen ausgehende Lärmbelastung sind bei der Konkretisierung der Planung eine sinnvolle räumliche Zuordnung der Nutzungen und geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Zielkonflikte in Bezug auf den rechtswirksamen regionalen Raumordnungsplan wird die Fläche in den überarbeiteten Flächennutzungsplan als bedingte Darstellung aufgenommen (siehe Kap. 3.1.2). Die Fläche HE-M-01 umfasst eine Bruttobaufläche von 2,9 ha. Für den Wohnungsbau stehen somit anteilig 1,2 ha (netto) bzw. 1,5 ha (brutto) zur Verfügung.

Gemischte Nutzung von Nahversorgung und Wohnen auf der Fläche Südwestlich Mariahof

Des Weiteren steht in Kürenz die Fläche des ehemaligen Walzwerks zur Verfügung. Eine weitere industrielle Nutzung ist im Hinblick auf die nicht optimale Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und die Lärmbelastungen für die benachbarten Wohngebiete städtebaulich nicht vertretbar.

Aufgabe des Walzwerkes Kürenz

Die Fläche stellt eines der wenigen Entwicklungspotenziale im näheren Umfeld der Kernstadt dar und ist stadträumlich hervorragend angebunden. Als innenstadtnaher Entwicklungsbereich eignet sich die Fläche besonders für einen gebietsverträglichen Nutzungsmix im Sinne kompakter Stadtstrukturen.

Potenzial für gebietsverträglichen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe

Die Fläche des ehemaligen Walzwerkes wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die konkrete räumliche Zuordnung von gewerblich, wohnbaulich oder gemischt genutzten Bereichen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Das ehemalige Walzwerk verfügt über eine Nettobaufläche von 3,2 ha bzw. eine Bruttobaufläche von 4,2 ha. Bilanziell verbleiben für wohnbauliche Nutzungen 1,6 ha (netto).

5,6 ha Nettobauland für gemischte Nutzungen, davon anteilig 2,8 ha für Wohnen

Tab. 20: Neue gemischte Bauflächen

Kürzel	Bezeichnung	Ortsbezirk	Nettobaufläche in ha (Anteil Wohnen)	Bruttobaufläche in ha (Anteil Wohnen)
HE-M-01	Südwestlich Mariahof	Heiligkreuz	1,2	1,5
KU-M-01	Walzwerk Kürenz	Kürenz	1,6	2,1
	Gesamt		2,8	3,6

5.2 Gewerbe

Die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen und Handel ist Voraussetzung für den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen. Ziel der Wirtschaftsförderung ist es, bedarfs- und zeitgerecht auf die konkrete Nachfrage von Betrieben reagieren zu können. Engpässe in der Flächenbereitstellung sollen möglichst vermieden werden.

Verfügbarkeit geeigneter Flächen als Voraussetzung für Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebots ist eine zentrale Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Die Bedarfsermittlung für neue gewerbliche Bauflächen einschließlich der Betrachtung der verfügbaren Baulandreserven wurde im Fachbeitrag Wirtschaft und Arbeitsstätten (Drucksache 056/2012) vorgenommen. Das Programm zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete wurde darauf aufbauend im Rahmen des Fachbeitrags Neue Siedlungsflächen festgelegt und durch den Stadtrat im September 2012 beschlossen (Drucksache 235/2012).

Bedarfsermittlung und Bauflächenprogramm im Fachbeitrag Wirtschaft und Arbeitsstätten sowie Neue Siedlungsflächen

In Anbetracht der Aktualisierung des Baulandbedarfs für Wohnbauflächen und des erweiterten Prognosezeitraums auf das Jahr 2030 (siehe Kap. 1.6) wurde im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfes auch der Bedarf für gewerbliche Bauflächen neu ermittelt. Die aktualisierte Bedarfsermittlung für die weitere Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung wurde dem Stadtrat mit dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplans in einer gesonderten Anlage vorgelegt (siehe Drucksache 008-1/2015, Anlage 1).

Aktualisierung des Baulandbedarfes

Gewerbliche Bauflächen

Gewerbebetriebe können vorrangig in gewerblichen und in gemischten Bauflächen untergebracht werden. Gewerbliche Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dienen in erster Linie der Unterbringung produzierender und verarbeitender Gewerbebetriebe, darunter auch Handwerksbetriebe und produktionsnaher Dienstleistungsunternehmen.

Gemischte Bauflächen

Gewerbliche Nutzungen können ferner in gemischten Bauflächen untergebracht werden, soweit das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.

5.2.1 Ausgangssituation

Die Wirtschaftsstruktur in der Stadt Trier ist durch den Dienstleistungssektor geprägt. Aufgrund des hohen Anteils der Dienstleistungsbereiche liegt die Arbeitsproduktivität (BIP je Erwerbstätigen) 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 nach einer Analyse des STATISTISCHEN LANDESAMTES 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.

Dominanz des Dienstleistungssektors, keine stark ausgeprägte Wachstumsdynamik

Auf dem Arbeitsmarkt der Stadt zeigte sich in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung. 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 (siehe Kap. 2.5).

Positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, zunehmende Verflechtungen mit Luxemburg

- Räumliche Konzentration der Arbeitsstätten in der Talstadt mit Schwerpunkt in der Innenstadt und den großen Gewerbegebieten* Die heute bestehenden Arbeitsstätten konzentrieren sich räumlich weitgehend in der Talstadt. 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.
- Lenkung der Entwicklung auf Konversionsflächen* In der jüngeren Vergangenheit wurde in der Stadt Trier die gewerbliche Entwicklung vorrangig auf die militärischen Konversionsflächen gelenkt (z. B. Petrisberg, Pi-Park, Castelforte, Bertard). Im Außenbereich wurden kaum neue gewerbliche Bauflächen erschlossen. Hervorzuheben von diesen Konversionsmaßnahmen ist die Entwicklung des Wissenschaftsparks auf dem Petrisberg. Hier wurde ein hochwertiger Wirtschafts- und Unternehmerpark entwickelt, der für Stadt und Region eine wichtige Rolle als Entwicklungsmotor einnimmt und einen bedeutenden Standort für wissensbasierte Büro- und Dienstleistungsunternehmen darstellt. Das Konzept konzentriert sich darauf, einen Mix aus jungen und etablierten Unternehmen in einem attraktiven Umfeld zu bündeln und durch die gezielte inhaltliche Profilierung des Standortes Angebote und Standortqualitäten zu entwickeln, die Neuansiedlungen und Neugründungen fördern³⁵.
- Überplanung von Gewerbegebieten* Durch aktuell laufende oder kürzlich abgeschlossene Planungen werden andererseits auch gewerbliche Flächen mit neuen Nutzungen überplant. Dies betrifft insbesondere den Moseluferebereich in Trier-West und den Bereich Gerberstraße in Trier-Süd. Aus diesen Umstrukturierungen folgt ein Verlagerungsbedarf, der bei der Ermittlung des künftigen Bedarfs berücksichtigt werden muss.
- Eingeschränkter Handlungsspielraum für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete* Der Handlungsspielraum für die Entwicklung neuer gewerblicher Standorte in Trier ist bedingt durch die topographische Situation, den Hochwasserschutz und aufgrund der Vielzahl an konkurrierenden Nutzungen im Bereich der Talstadt sehr begrenzt (siehe Kap. 4.2). Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenressourcen in der Stadt Trier kommt der Region eine besondere Bedeutung bei der Flächenbereitstellung und -vermarktung zu. Bereits im Jahr 1962 wurde dafür der Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal gegründet. Seine Aufgabe war es, gemeinsam mit seinen Mitgliedern die wirtschaftliche Entwicklung im Trierer Raum zu nutzen und zu fördern³⁶. Für die Stadt Trier bedeutet eine regionale Wirtschaftsförderung im Hinblick auf die Zuweisung der Gewerbesteuer auf die Standortgemeinden sowie die arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen jedoch auch Nachteile. Der Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal wurde zum 31.12.2017 aufgelöst.

5.2.2 Ziele

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Unterstützung der jeweiligen Qualitäten* Vor dem Hintergrund der oberzentralen Funktion in einem landesweit bedeutsamer Entwicklungsbereichs soll in der Stadt durch geeignete Maßnahmen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen beitragen werden. Für eine nachhaltige Steigerung der ökonomischen Basis setzt das LEP IV beim weiteren Ausbau sich selbst tragender Wirtschaftsstrukturen und bei der Unterstützung von Innovations-, Wachstums- und Entwicklungsschwerpunkten in geeigneten Räumen und an geeigneten Standorten an. Damit sollen die jeweiligen Qualitäten und Besonderheiten von Teilräumen gestärkt werden. In Trier gehört dazu insbesondere der Hafen Ehrang, dessen Potenziale als Logistik-Knotenpunkt ausgebaut werden sollen.

³⁵ Vgl. Website PETRISBERG

³⁶ Vgl. Website ZWECKVERBAND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG IM TRIERER TAL

Zudem soll die mit dem Wissenschaftspark am Petrisberg eingeleitete Profilierung als IT- und Medien-Standort insbesondere mit dem Ausbau der landesinternen und grenzüberschreitenden Verflechtungen fortgesetzt werden.

Die durch die Regionalplanung zugewiesene besonderen Funktion Gewerbe erfordert die entsprechend umfangreiche Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen für die gezielte Ansiedlung und Erweiterung von Arbeitsstätten (2.2.2.4.1 ROP). Im neuen Regionalplan werden darüber hinaus die Pflege des Bestandes, die Stärkung des produzierenden Gewerbes und die Weiterentwicklung gewerblicher Bauflächen über den Eigenbedarf hinaus als Aufgaben zur Erfüllung der besonderen Funktion Gewerbe benannt (G 39 ROPneu). Im Sinne einer zielgerichteten Gewerbeflächenvorsorge seitens der Gemeinden sind die Aufstellung von Bauleitplänen für die vorhandenen und neu zu planenden Gewerbeflächen, eine aktive Bodenpolitik sowie die planerische Vorbereitung der für die Besiedlung der Flächen notwendigen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Der Inanspruchnahme von freien, bereits erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Umnutzung von Brach- und Konversionsflächen wird dabei grundsätzlich Vorrang gegenüber der Erschließung neuer Standorte eingeräumt (3.1.1.2 ROP und Z 40 ROPneu).

Zielgerichtete Gewerbeflächenvorsorge mit Vorrang auf der Innenentwicklung

Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten Flächen an topographisch gut geeigneten Standorten bevorzugt werden, die gut in die Raum- und Siedlungsstruktur eingebunden sind bzw. werden können, über eine gute verkehrstechnische Anbindung verfügen, die weder Natur und Umwelt noch die benachbarte Bevölkerung erheblich beeinträchtigen und die unter ökonomisch vertretbaren Bedingungen erschlossen und vermarktet werden können. Zusätzlich ist auch die Verfügbarkeit der Flächen auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (G 41 ROPneu).

Bevorzugung topographisch geeigneter, gut integrierter und verkehrlich gut angebundener Flächen

Im Interesse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie unter Beachtung der Notwendigkeit, allen Bevölkerungsteilen in zumutbarer Entfernung zum Wohnort ein ausreichendes und differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen zu schaffen, wird im ROPneu ein regionales Netz von Schwerpunkortorten ausgewiesen (Z 58 ROPneu). Die Stadt Trier ist in diesem Netz als Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung festgelegt (Z 60 ROPneu). Die Gewerbestandorte mit überregionaler Bedeutung sollen in erster Linie der Standortvorsorge für flächenintensive Industrieansiedlungen dienen (G 59 ROPneu).

Trier als Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung

Besondere Bedeutung kommt der Stadt Trier als Oberzentrum mit einer Vielzahl von regionalen und überregionalen Dienstleistungseinrichtungen zu (Dienstleistungszentrum). Die damit gegebenen Führungsvorteile sind gezielt für die Ansiedlung weiterer Einrichtungen zu nutzen. Dazu sind die städtebaulichen Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlicher Büro- und Funktionsflächen zu verbessern (Z 76 ROPneu).

Trier als Dienstleistungszentrum

Ziele der Stadt Trier

Ziel und Aufgabe der Flächennutzungsplanung im Zusammenhang mit der Sicherung und Förderung der Wirtschaftskraft ist die Bereitstellung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Flächenangebotes. Verlagerungs- und erweiterungswillige Unternehmen sollen am Standort gehalten und ansiedlungswilligen ein ausreichendes Flächenangebot geboten werden. Ziel der Wirtschaftsförderung ist daher, bedarfs- und zeitgerecht auf die konkrete Nachfrage von Betrieben reagieren zu können. Den Unternehmen und Investoren soll damit für ihre standortrelevanten Investitionsentscheidungen Kenntnis über die langfristigen planerischen Absichten geboten werden. Engpässe in der Flächenbereitstellung sollen möglichst vermieden werden. Andererseits ist es nicht sinnvoll, Flächen im Überfluss oder über viele Jahre hinweg für eine gewerbliche Nutzung freizuhalten. Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen soll dementsprechend nachfrage- bzw. bedarfsgerecht erfolgen. Neben der Darstellung neuer Gewerbeflächen soll diesem Ziel auch durch die Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen entsprochen werden. Im Interesse der Sicherung bestehender Gewerbeflä-

Bereitstellung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Flächenangebotes

chen sollte einer Umnutzung zu Wohn- oder Einzelhandelsnutzungen allenfalls dann stattgegeben werden, wenn überwiegende städtebauliche Belange eine Umstrukturierung tatsächlich erforderlich machen.

Qualifizierung und Aufwertung von Standorten bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen von klassischen Handwerks- und Produktionsbetrieben Ein weiterer Schwerpunkt der Gewerbeflächenpolitik sollte in den nächsten Jahren auf der Qualifizierung und Aufwertung von Standorten liegen. Gewerbestandorte mit hohen Qualitätsstandards werden vor allem von Betrieben mit wissensintensiven Produktionen, unternehmensbezogenen Dienstleistungen und anderen anspruchsvollen Betrieben mit einem hohen Anteil an tertiären Funktionen nachgefragt. Dabei muss vor allem den differenzierter werdenden Anforderungen der Unternehmen mit einem vielfältigen Flächenangebot entsprochen werden. Dies kann im Rahmen von Neuplanungen, aber auch im Rahmen der Weiterentwicklung bestehender Standorte erfolgen. Mit einem qualitativ hochwertigen Gewerbeflächenangebot kann ein wichtiger Beitrag zu einer höheren Attraktivität des Wirtschaftsraums Triers geleistet werden. Trotz aller Profilierungsbemühungen dürfen die Anforderungen von klassischen Handwerks- bzw. Produktionsbetrieben nicht vergessen werden. Auch für diese Nutzungen sind geeignete Ausgangsbedingungen und ausreichend Flächen zu bieten.

Erarbeitung eines Standortentwicklungskonzeptes Die räumliche Festlegung von Flächenangeboten ist jedoch nur ein Aspekt für die Sicherung und Förderung der Wirtschaftskraft. Weitere, über die Bereitstellung von Flächen hinausgehende Ziele und Maßnahmen zur Wirtschaftsförderung müssen in nachgeordneten Konzepten erarbeitet werden. Im Fachbeitrag Wirtschaft und Arbeitsstätten (Drucksache 056/2012) wurde hierzu die Erstellung eines Standortentwicklungskonzeptes mit der Entwicklung von Nutzungsprofilen für die einzelnen Standorte und der Untersuchung von Handlungserfordernissen in den bestehenden Gewerbegebieten empfohlen.

Ziele für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen

Kriterien für die Standortsuche Für die Standortfindung neuer Gewerbeflächen werden im Hinblick auf die standortbezogenen Anforderungen und das Störpotenzial von Gewerbegebieten folgende Ziele festgelegt:

- Reaktivierung von Brachen und Konversionsflächen
- Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
- Vermeidung und Verminderung von Konflikten mit anderen Siedlungs- und Nutzungsansprüchen
- Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Möglichst ebene Topographie

5.2.3 Bedarf

Keine regionalplanerischen Vorgaben zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs Analog zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs (siehe Kap. 5.1.3) ergibt sich der Neuausweisungsbedarf für neue gewerbliche Bauflächen aus der Differenz zwischen Gesamtbedarf abzüglich der verfügbaren Baulandreserven. Anders als für den Sektor Wohnungsbau enthält der regionale Raumordnungsplan keine Vorgaben bezüglich der methodischen Vorgehensweise zur Bedarfsermittlung.

Methoden zur Gewerbeflächenbedarfsprognose 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 der Flächenverbrauch der vergangenen Jahre analysiert und eine Bedarfsermittlung anhand eines Modells zur Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) durchgeführt.

Prognose über Neugründungen, Verlagerungen und Neuan-siedlungen anhand des GIFPRO-Modells Gewerbeflächenbedarfsprognose nach dem GIFPRO-Modell Bei dem Prognosemodell GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) handelt es sich um ein an der Universität Dortmund zu Anfang der 1980er Jahre entwickeltes Modell zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für mittel- bis langfristige Zeiträume. Kern des Prog-

nosekonzeptes ist der Bezug auf die drei Erscheinungsformen der Nachfrage: Es wird auf der Basis verschiedener Datenquellen abgeschätzt, in welchem Umfang Neugründungen, innerörtliche Verlagerungen und Neuansiedlungen aus anderen Gemeinden im Planungszeitraum zu erwarten sind.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich aus der Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen, Neugründungen und Verlagerungen ein Bedarf von 75,7 ha. Dem gegenüber steht ein Umfang an wiedernutzbaren Flächen von 15,3 ha. Bezogen auf einen Planungshorizont von 16 Jahren beträgt der Baulandbedarf 60,4 ha. Dies entspricht einem jährlichen Nettobedarf von ca. 3,8 ha.

Neuausweisungsbedarf nach GIFPRO-Modell: 60,4 ha

Tab. 21: Gewerbeflächenbedarf nach dem GIFPRO-Modell

Flächenbedarf für Neuansiedlungen in ha	13,1
Flächenbedarf für Neugründungen in ha	1,3
Flächenbedarf für Verlagerungen in ha	61,3
Gesamtbedarf in ha	75,7
Wiedernutzbare Flächen in ha (25 % des Verlagerungsbedarfs)	15,3
Neuausweisungsbedarf in ha	60,4
Neuausweisungsbedarf in ha pro Jahr	3,8

Fortschreibung des Gewerbeflächenbedarfs aus der Vergangenheit

Die Betrachtung des Gewerbeflächenverbrauchs in der Vergangenheit erfolgt anhand des städtischen Baulandinformationssystem. Hierin wird jedes Grundstück erfasst, für das eine Baugenehmigung erteilt wurde. Der Betrachtungszeitraum liegt zwischen 2002 und 2014. Um ein genaueres Bild über den Gewerbeflächenverbrauch der Vergangenheit zu erhalten, wurden die erfassten Flächen hinsichtlich der Art der realisierten Nutzung differenziert.

Prognose des Flächenbedarfs durch Fortschreibung des Flächenverbrauchs in der Vergangenheit

Für die „klassischen“ Gewerbenutzungen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen wurden Flächen in einer Gesamtgröße von 33,8 ha beansprucht. Dies entspricht einem jährlichen Verbrauch von 2,8 ha. Insgesamt 14,7 ha bzw. 1,2 ha pro Jahr wurden von Unternehmen aus der Logistik-Branche belegt. Weitere 20 ha wurden für Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel in Anspruch genommen worden; der Durchschnittswert beträgt ca. 1,7 ha pro Jahr. Auf die Bereiche Dienstleistungen und Wissenschaft/Technologie entfallen 8,8 ha bzw. 0,7 ha pro Jahr. Für gewerbliche Nutzungen aus den Sektoren Handwerk und Produktion, Logistik sowie Dienstleistungen und Wissenschaft/Technologie wurden insgesamt 4,7 ha pro Jahr verbraucht. Bezogen auf den Planungshorizont von 2030 ergibt sich nach dieser Methode ein Bedarf von 75,2 ha Nettobauland.

Neuausweisungsbedarf nach Fortschreibung des Flächenverbrauchs: 75,2 ha

Tab. 22: Flächenverbrauch für gewerbliche Nutzungen im Zeitraum von 2002 bis 2014

	Anzahl	Fläche in ha	Jahresdurchschnitt
Handwerk und Produktion	42	33,8	2,8
Logistik	15	14,7	1,2
Dienstleistungen und Wissenschaft/Technologie	29	8,8	0,7
Einzelhandel	10	20	1,7
Freizeit/Erholung	1	0,5	0,04
Gesamt	97	77,8	6,5

Baulandbedarf

Neuausweisungsbedarf unter Berücksichtigung beider Ansätze: 60,8 bis 75,2 ha

Unter Berücksichtigung beider Ansätze ergibt sich ein Gesamtbedarf von 3,8 bis 4,7 ha pro Jahr. Bezogen auf den Planungshorizont von 2030 liegt der Gesamtbedarf folglich bei 60,8 bis 75,2 ha.

Tab. 23: Jährlicher Gewerbeflächenbedarf differenziert nach GIFPRO-Modell und Gewerbeflächenverbrauch

Branche	Jährlicher Bedarf nach GIFPRO-Modell in ha	Jährlicher Bedarf nach Gewerbeflächenverbrauch in ha
Handwerk/Produktion	3,8	2,8
Logistik		1,2
Dienstleistungen und Büronutzungen		0,7
Summe	3,8	4,7

Großteil des Flächenbedarfs für flächenintensivere Nutzungen aus dem Bereich Handwerk/Produktion

Die differenzierte Betrachtung im Rahmen der Analyse des Gewerbeflächenverbrauchs macht deutlich, dass der Großteil des Flächenbedarfs für Nutzungen aus dem Bereich Handwerk/Produktion und sonstige gewerbegebietstypischen Nutzungen entfällt. Gewerbliche Nutzungen aus diesem Sektor zeichnen sich durch einen besonders hohen Flächenverbrauch aus. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sollen Gewerbebetriebe aus diesen Bereichen in gewerblichen Bauflächen untergebracht werden. In Anbetracht der oberzentralen Funktion der Stadt Trier in einem Raum mit grenzüberschreitenden Entwicklungsimpulsen und der regionalplanerischen Festlegung als Gewerbebestandort mit überregionaler Bedeutung ist die Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität im Hinblick auf die Flächenbereitstellung von besonderer Bedeutung. Zu berücksichtigen ist auch der Verlagerungsbedarf aufgrund von Umstrukturierungen im Bestand (z. B. Trier-West, Gerberstraße).

Sonderbedarf Logistik nicht quantifizierbar

Im Bereich Logistik kommt dem Güterverkehrszentrum Trier im Bereich des Hafens eine regional bedeutsame Funktion für die multimodale Logistik zu. Nach Auswertung des Flächenverbrauchs in der Vergangenheit wurden jährlich 1,2 ha beansprucht. Die Reserven im Güterverkehrszentrum für die Ansiedlung weiterer Betriebe sind inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Nach den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Trier soll dieser Standort weiter ausgebaut werden (siehe Kap. 5.2.2). Am bisherigen Standort sind indessen nur mehr sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden (siehe unten). 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.

Dienstleistungssektor als gewichtiger Faktor in der wirtschaftlichen Entwicklung, allerdings mit wesentlich geringerem Flächenbedarf

Unter Berücksichtigung der starken Ausrichtung auf den tertiären Sektor stellen Dienstleistungs- und Büronutzungen zwar einen gewichtigen Faktor in der wirtschaftlichen Entwicklung dar, 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 0,7 ha. Zudem können Dienstleistungs- und Büronutzungen häufig im Bereich von Kern- und Mischgebieten oder sogar in Wohngebieten angesiedelt werden.

Verfügbare Baulandreserven

Dem planerischen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprechend sollen auch im gewerblichen Sektor neue Bauflächen nur in dem Umfang ausgewiesen werden wie die vorhandenen Baulandreserven nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen. Die verfügbaren Baulandreserven für gewerbliche Nutzungen werden wie im Sektor Wohnungsbau anhand des städtischen Baulandinformationssystem ermittelt (siehe Kap. 5.1.3). Erfassungszeitpunkt ist der 31.12.2014. Mobilisierungshemmnisse im Hinblick auf die Verfügbarkeit und damit Anrechenbarkeit werden auch für gewerbliche Baulandreserven über Verfügbarkeitsquoten abgebildet. Ein maßgebliches Kriterium ist wie im Bereich der Wohnbaulandreserven der Aspekt des Eigentums. Flächen im städtischen Eigentum, im Eigentum von Bauträgern oder sonstigen öffentlichen Trägern werden als uneingeschränkt verfügbar eingestuft. Bei Baulandreserven im privaten Eigentum hängt die Verfügbarkeit von den jeweiligen Nutzungs- und Verwertungsinteressen der Eigentümer ab. Blockaden können in überzogenen Wertvorstellungen, Bodenspekulation, Besteuerung der Einnahmen, schwierigen Eigentumsverhältnissen, fehlender Mitwirkungsbereitschaft einzelner oder mehrerer Eigentümer oder anderen Nutzungsvorstellungen für das Grundstück liegen. Eine ausführliche Erfassung der verfügbaren Baulandreserven ist der Anlage 1 zur Drucksache 008-1/2015 zu entnehmen.

Erfassung der gewerblichen Baulandreserven anhand des städtischen Baulandinformationssystem unter Berücksichtigung von Mobilisierungshemmnissen

Tab. 24: Gesamtumfang der bestehenden Baulandreserven

	Verfügbare Fläche in ha
Baureife Baulandreserven im Eigentum der Stadt Trier	4,3
Baureife Baulandreserven im Eigentum von Bauträgern oder sonstigen öffentlichen Trägern	3,5
Baureife Baulandreserven im privatem Eigentum	4,3
Gewerbebrachen	0,9
Gewerbeflächen in der Entwicklung	3,3
Gesamtsumme	16,3³⁷

In rein quantitativer Betrachtung stehen zum Erfassungszeitpunkt im Stadtgebiet innerhalb bestehender bzw. in der Entwicklung befindlicher Baulandreserven Flächen mit einem Gesamtumfang von rund 16,4 ha zur Verfügung. Davon stehen 4,3 ha im städtischen Eigentum zur Verfügung.

Verfügbare Baulandreserven: 16,4 ha

Das Flächenpotenzial, das der Stadt Trier zur Vermarktung im Sinne einer offensiven Wirtschaftsförderung zur Verfügung steht, ist dementsprechend begrenzt. Gleichzeitig liegen die städtischen Flächen allesamt im Gewerbegebiet Eurener Flur. Flächen in alternativen Standortbereichen können nicht angeboten werden. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt durch die eigene Wirtschaftsförderung sind dadurch stark eingeschränkt. Ebenso sind die Handlungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Verlagerung von Betrieben zur Lösung städtebaulicher Konflikte in anderen Standortbereichen kaum gegeben.

Eingeschränkte Möglichkeiten der Stadt für eine offensive Wirtschaftsförderung

Die weiteren aktuell für gewerbliche Ansiedlungen verfügbaren Flächenangebote im Stadtgebiet beschränken sich auf Flächen im Eigentum von Bauträgern oder sonstigen öffentlichen Trägern (3,5 ha) oder im Privateigentum (4,3 ha). Im Bereich von Gewerbebrachen stehen unter Berücksichtigung der eingeschränkten Verfügbarkeit 0,9 ha bereit. Kurz- bis mittelfristig können weitere 3,3 ha entwickelt werden. Davon entfallen 3,1 ha auf den Bereich am ehemaligen Güterbahnhof in Trier-West.

Weitere Gewerbeflächenreserven

³⁷ Die Abweichung von 0,1 ha gegenüber der Erfassung der verfügbaren Baulandreserven nach Wirtschaftssektoren begründet sich in der Rundung der Ergebnisse auf eine Dezimalstelle.

Großteil der Reserven in der Eurener Flur, kaum Reserven im stark nachgefragten nördlichen Stadtgebiet

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung ist festzustellen, dass der Großteil der Reserven im Gewerbegebiet in der Eurener Flur. Weitere Reserven befinden sich in Trier-West (BAW-Gelände, ehemals EYBL-BOBINET, Güterbahnhof Trier-West). Im stark nachgefragten nördlichen Stadtgebiet sind dagegen kaum Reserven verfügbar. Im Gewerbegebiet Nord und im Bereich des Güterverkehrszentrums sind unter Berücksichtigung der eingeschränkten Verfügbarkeit je eine Fläche mit 0,9 ha und 1,3 ha als Reserve erfasst. Die in der Metternichstraße (BN 83-2) und Riverisstraße (BK 28 N 1) befindlichen Frei- bzw. Brachflächen werden überwiegend für die A.R.T und den Energie- und Technikpark der Stadtwerke vorgehalten und stehen insofern nicht für andere Nutzungen zur Verfügung. Im Bereich der Höhenstadteile stehen eine Fläche am Entrée zum Petrisberg mit einem Umfang von 0,9 ha und weitere Reserven im BI 6 in Irsch mit einer Gesamtgröße von 0,7 ha bereit.

Verfügbare Baulandreserven für Handwerk/Produktion überwiegend in der Eurener Flur: 10,9 ha

Bezogen auf die vorrangige Eignung steht das größte Kontingent für Nutzungen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen zur Verfügung (10,9 ha.). Die Reserven liegen überwiegend in der Eurener Flur. Daneben sind weitere Flächen in Trier-West (ehemaliger Güterbahnhof), im Gewerbegebiet Nord und im BI 6 in Irsch vorhanden.

Tab. 25: Verfügbare Baulandreserven nach Wirtschaftssektoren

	Verfügbare Fläche in ha
Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen	10,9
Logistik	1,3
Dienstleistungs- und Büronutzungen	4,2
Gesamt	16,4

Verfügbare Baulandreserven für Dienstleistungen überwiegend in Trier-West:

Für Dienstleistungs- und Büronutzungen sind insgesamt 4,2 ha reserviert, wobei ein Großteil auf den Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks und das ehemalige Gelände der Firma EYBL-BOBINET entfällt. Im Flächennutzungsplan werden hier gemischte Bauflächen ausgewiesen. Weitere Reserven für Dienstleistungs- und Büronutzungen liegen auf dem Petrisberg, in der Südallee (ehem. Polizeipräsidium) und in der Zurmaiener Straße (Castel Feuvrier).

Verfügbare Baulandreserven für Logistik im GVZ: 1,3 ha

Für Logistik sind insgesamt 1,3 ha im Bereich des Güterverkehrszentrums reserviert. Vor dem Hintergrund des hohen Flächenverbrauchs von Nutzungen aus dem Bereich Logistik ist das Angebot von 1,3 ha als unzureichend zu bezeichnen.

Rechnerisch ermittelte Flächenreserven entsprechen nicht den Anforderungen an ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot

Die hier aufgeführten Flächenreserven im Gesamtumfang von 16,4 ha weisen auf erheblich eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Sektor hin. Für flächenintensive Gewerbenutzungen aus dem Bereich Handwerk/Produktion oder Logistik stehen kaum Reserven zur Verfügung. Im nördlichen Stadtgebiet, das aufgrund des Autobahnanschlusses an die A 602 stärker nachgefragt ist, sind keine Flächenangebote in nennenswertem Umfang vorhanden. Die Handlungsmöglichkeiten der städtischen Wirtschaftsförderung sind angesichts der geringen Baulandreserven im städtischen Eigentum stark eingeschränkt. Der rechnerisch ermittelte Wert an vorhandenem Bauland für gewerbliche Nutzungen entspricht somit nicht den Anforderungen an ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot. Insbesondere für den Sektor Handwerk, Produktion und Logistik ist das aktuelle Angebot an Gewerbeflächen als unzureichend zu bewerten.

Im Vergleich zur Betrachtung der Baulandreserven im Rahmen des Fachbeitrags Wirtschaft und Arbeitsstätten im Jahr 2012 hat sich die Situation deutlich verschärft. Waren im Jahr 2012 unter Berücksichtigung von Mobilisierungshemmnissen noch 46 ha verfügbar, liegen die Reserven heute bei nur noch 16,4 ha. Dies begründet sich zum einen im kontinuierlichen Abgang einzelner Gewerbegrundstücke (siehe auch die Ausführungen zum Gewerbeflächenverbrauch). Zum anderen sind mit dem Verzicht auf die gewerbliche Entwicklung im Bereich des ehemals geplanten Handwerkerparks zugunsten einer Wohnbaulandentwicklung (siehe Kap. 5.1) Baulandreserven im Umfang von 14,5 ha entfallen.

Verschärfung der Situation gegenüber dem Fachbeitrag Wirtschaft und Arbeitsstätten aufgrund des Abgangs einzelner Reserven und des Verzichts auf den Handwerkerpark

Neuausweisungsbedarf

Der Neuausweisungsbedarf für gewerbliches Bauland lässt sich aus der Gegenüberstellung des oben ermittelten Gesamtbedarfs mit den oben angeführten Baulandreserven berechnen. In der Gesamtübersicht ergibt sich ein Neuausweisungsbedarf von 44,6 bis 58,6 ha Nettobauland bzw. 53,5 bis 70,3 ha Bruttobauland.

Neuausweisungsbedarf bei 44,6 bis 58,6 ha (netto) bzw. 53,5 bis 70,3 ha (brutto)

Tab. 26: Übersicht zur Ermittlung des Neuausweisungsbedarfs

1. Baulandbedarf	61 bis 75 ha Nettobaufläche zzgl. Sonderbedarf Logistik
Nach GIFPRO-Modell	61 ha
Nach Fortschreibung Gewerbeflächenbedarf	75 ha
2. Verfügbare Baulandreserven	16,4 ha
Handwerk/Produktion	10,9 ha
Logistik	1,3 ha
Dienstleistungen und Büronutzungen	4,2 ha
3. Neuausweisungsbedarf	44,6 bis 58,6 ha Nettobaufläche zzgl. Sonderbedarf Logistik
Umrechnung in Bruttobauland (Faktor 1,2)	53,5 bis 70,3 ha Bruttobaufläche zzgl. Sonderbedarf Logistik

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs für Nutzungen aus dem Sektor Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen entfällt ein Großteil des Bedarfs auf Betriebe dieser Branche.

Großteil des Bedarfs für Handwerk/Produktion

Des Weiteren ist ein nicht exakt zu prognostizierender Sonderbedarf für den Ausbau des Güterverkehrszentrums zu berücksichtigen (siehe oben).

Zuzüglich Sonderbedarf Logistik

5.2.4 Plandarstellungen

Bestehende gewerbliche und gemischte Bauflächen

Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Entwicklungsspielräume ist eine wesentliche Zielsetzung, die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand³⁸ zu sichern. Dies erfolgt durch die Darstellung der bestehenden gewerblichen Bauflächen (500 ha) und gemischten Bauflächen (128 ha). Die Überplanung einer gewerblichen Baufläche ist nur im Fall des Walzwerkes in Kürenz vorgesehen. Diese Gewerbefläche grenzt unmittelbar an Wohnnutzungen an und eignet sich im Hinblick auf die Lärmbelastung und die nicht optimale Anbindung an das Hauptverkehrsnetz nicht für eine weitere industrielle Nutzung. Mit Aufgabe des Betriebs wird daher die Umnutzung in eine gemischte Baufläche angestrebt (siehe unten). In Zukunft sollen in diesem Bereich gewerbliche Nutzungen untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Sicherung bestehender gewerblicher Bauflächen

³⁸ Die Abgrenzung der bestehenden Bauflächen wird in Kap. 5.1.4 erläutert.

Darstellung von gemischten Bauflächen im Bereich BZ 12 Wasserbilliger Straße Eine Änderung der Darstellung wurde gegenüber dem ersten Entwurf des F-Plans im Bereich des Bebauungsplans BZ 12 „Gewerbegebiet Wasserbilliger Straße“ vorgenommen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Mischung von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen stellt der überarbeitete Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.

Bestehende und neue Bauflächen für Sondernutzungen

Sonderbauflächen Messe und Hafen Als Sonderbauflächen im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen werden der Messepark mit der Veranstaltungs- und Messehalle und der dazugehörigen Freiflächen sowie der Hafen dargestellt.

Erweiterungsflächen für das Messegelände Als Erweiterungsoption für den Messepark werden im Bereich zwischen dem Messeparkplatz und der Luxemburger Straße (EU-S-05) Flächen vorgehalten. Dieser Bereich ist nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen. Im F-Plan wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Messe“ dargestellt. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Zielkonflikte in Bezug auf den rechtswirksamen regionalen Raumordnungsplan wird die Fläche in den überarbeiteten Flächennutzungsplan als bedingte Darstellung aufgenommen (siehe Kap. 3.1.2). Sowohl am bestehenden als auch am geplanten Erweiterungsstandort des Messegelände erscheint darüber hinaus die Ergänzung durch sportliche Anlagen sinnvoll. Die Eignung hierfür begründet sich insbesondere in der guten Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr und der bestehenden Stellplatzanlage. Bei einer weiteren Konkretisierung der Planung ist zu prüfen, inwieweit Synergieeffekte durch die Unterbringung von sportlichen Anlagen im Hinblick auf eine multifunktionale Nutzung auch für andere Veranstaltungszwecke denkbar sind.

Sonderbaufläche Büro und Dienstleistungen am ehemaligen Polizeipräsidium und bei der Villa Reverchon Flächen, die sich insbesondere aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet nicht für die klassischen gewerblichen Nutzungen wie beispielsweise Handwerks- oder Produktionsbetriebe, sondern insbesondere nur für Büro- und Dienstleistungseinrichtungen eignen, werden im Flächennutzungsplan als eine entsprechende Sonderbaufläche dargestellt. Dies betrifft zum einen den Standort des ehemaligen Polizeipräsidioms an den Kaiserthermen, welcher aufgrund seiner hervorragenden Lage im Stadtgebiet für eine hochwertige gewerbliche Nutzung mit dem Nutzungsschwerpunkt Dienstleistung vorbehalten werden soll. Dies schließt auch die Ansiedlung der Hauptfeuerwache ein. Zum anderen wird die Villa Reverchon, in der bis zur Aussetzung der Wehrpflicht die Zivildienstschule untergebracht war, nun als Sonderbaufläche für Büro- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen.

Sonderbaufläche Freizeit am Moselufer (ehem. Kabinenbahngelände und Umfeld) Am Moselufer werden im Bereich der Jugendherberge und der umliegenden Freizeitnutzungen eine Sonderbaufläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. In diesem Areal befindet sich auch das Grundstück der ehemaligen Kabinenbahn, für das auf der räumlich konkreten Ebene eine Nutzung für Freizeiteinrichtungen vorgesehen ist.

Kennzeichnung von Betrieben des Gastronomie- und Beherbergungsgewerbes im Außenbereich Für Betriebe des Gastronomie- und/oder Beherbergungsgewerbes, bei denen es sich um genehmigte Nutzungen außerhalb eines bebauten Zusammenhangs handelt und für die Entwicklungsperspektiven über die Möglichkeiten des § 35 BauGB hinaus gesehen werden, erfolgt im Flächennutzungsplan eine gesonderte Darstellung. Hierunter fallen das Hotel Kockelsberg, das Weishaus, das Schloss Monaise, der Estricher Hof und die Domäne Avelsbach. Da es sich ausschließlich um Flächen unterhalb der Darstellungsschwelle von 5.000 m² handelt (siehe Kap. 1.3), erfolgt die Kennzeichnung durch ein Symbol.

Neue gewerbliche Bauflächen

Auswahl von acht neuen Gewerbeflächen auf Basis einer umfassenden Standortbewertung Im Flächennutzungsplan werden 10 Flächen mit einem Gesamtumfang von 39,7 ha Netto- bzw. 52,9 ha Bruttobaufläche ausgewiesen. Vorrangig handelt es sich hierbei um Flächen für Nutzungen aus dem Sektor Produktion, Handwerk und sonstige gewerbegebietstypischen Nutzungen. Das Verfahren zur Auswahl der neuen Gewerbeflächen verlief analog zur Standortprüfung der Wohnbauflächen (siehe Kap. 5.1.5). Die Bewertungskriterien bezogen

sich dabei auf die Ziele für die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen (siehe Kap. 5.2.2).

Im Gegensatz zum Vorentwurf wurde der Standort Kockelsberg im Entwurf des Flächennutzungsplans nicht mehr dargestellt. Bezüglich dieser Fläche fand eine Abstimmung mit der zuständigen Regionalstelle der SGD Nord und der Stadtwerke AÖR als Betriebsführer des Wasserwerks Kylltal im Hinblick auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet statt. Die Stadtwerke Trier haben demnach ein langfristiges Nutzungsinteresse an den Wassergewinnungsanlagen bzw. am Wassergewinnungsgebiet „Biewerbachtal“. Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier als wasserwirtschaftliche Fachbehörde und Obere Wasserbehörde empfiehlt angesichts der mit der Planung verbundenen Risiken (Gefährdungspotentiale) im Hinblick auf die Wassergewinnung von der Baulandentwicklung im Bereich Kockelsberg abzusehen. Diese Empfehlung ergeht vor allem auch unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung der Trierer Bevölkerung mit Trink- und Brauchwasser (Daseinsvorsorge). Die aufgrund der solitären Lage ohnehin sehr hohen Erschließungskosten für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie die zusätzlichen Kosten, die aufgrund der erhöhten Auflagen im Wasserschutzgebiet anfallen würden, führen gemeinsam mit dem hohen Erschließungsaufwand zu einem unwirtschaftlichen Nutzen-Kosten-Verhältnis.

Keine weitere Darstellung des Standortes Kockelsberg

Im Flächennutzungsplan-Vorentwurf wurden des Weiteren im Bereich des Verschiebebahnhofes gewerbliche Bauflächen unter Vorbehalt der Freistellung von Bahnbetriebszwecken dargestellt. Nach mündlicher Aussage der Deutschen Bahn AG kann eine Freistellung derzeit allerdings nicht in Aussicht gestellt werden. Die Flächen verbleiben somit außerhalb der Planungshoheit der Stadt Trier und stehen derzeit nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Im F-Plan wird für den Verschiebebahnhof daher von der Darstellung einer gewerblichen Baufläche zugunsten der Ausweisung einer Bahnfläche abgesehen.

Keine weitere Darstellung des Standortes Verschiebebahnhof

Eine weitere Änderung ergibt sich für den Bereich westlich der Monaiser Straße in Zewen. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde die gewerbliche Baufläche infolge des Verzichts auf die Wohnbauflächenentwicklung in Zewen Süd um 3,2 ha brutto erweitert. Hier können gewerbliche Bauflächen im Umfang von 11,5 ha Nettobaufläche zur Verfügung gestellt werden.

Kleinflächige Erweiterung der Fläche ZE-G-01 (Westlich Monaiser Straße)

In Euren soll die ehemalige General von Seidel Kaserne und die Fläche an der Ecke Eisenbahnstraße/Luxemburger Straße für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden (EU-G-01, EU-G-02). In beiden Flächen werden insgesamt 9,9 ha Nettobaufläche vorgehalten. Die ehemalige General von Seidel Kaserne soll als Konversionsfläche mit hoher Priorität entwickelt werden.

General von Seidel Kaserne zunächst nicht für Gewerbe verfügbar

Außerdem soll die im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Diedenhofener Straße (EU-G-03) dargestellte gemischte Baufläche (im Sinne einer Sonderbaufläche für Sportanlagen) vor dem Hintergrund der fehlenden räumlichen Ressourcen zur Entwicklung weiterer Gewerbegebiete zur gewerblichen Baufläche umgewidmet werden. Im Umfeld der ehemaligen Eishalle besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Mischgebietes (BW 56). Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel ist eine weitere Ausdehnung der Bauflächen über das bestehende Baurecht hinaus nicht zulässig. Ein im vorherigen Entwurf noch angedachter Flächentausch zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des BW 56 und Ausweisung von Ersatzflächen für eine bauliche Nutzung außerhalb des BW 56 wird nach gesonderter Abstimmung mit der SGD Nord als Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan und der zuständigen Regionalstelle für Wasserwirtschaft als nicht mit den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetz vereinbar angesehen. Unter Berücksichtigung der hier bereits vorhandenen baulichen Nutzungen verbleibt eine Nettobaufläche von 3,9 ha. Dies impliziert die Verlegung der hier noch vorhandenen städtischen Sportfreianlagen an einen neuen Standort (siehe Kap. 5.9).

Ergänzung gewerblicher Nutzungen in der Diedenhofener Straße

- Kleinflächige Gewerbeflächenausweisung in Ehrang-Quint* In Ehrang-Quint können 3,9 ha zwischen dem Klärwerk und der Wohnbaupotenzialfläche EH-W-03 bereitgestellt werden. Angesichts der stark eingeschränkten Entwicklungsperspektiven im gewerblichen Sektor wird gegenüber dem Vorentwurf angrenzend an die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Ehranger Straße die geplante Wohnbaufläche EH-W-04 zugunsten der Darstellung einer gewerblichen Baufläche geringfügig reduziert. Eine weitere Modifikation der Flächenabgrenzung wurde gegenüber dem ersten Entwurf des Flächennutzungsplans vorgenommen. Hier wird nun die geplante Wegeverbindung zwischen dem neuen Bahnhofpunkte Hafenstraße und dem Schulzentrum am Mäusheckerweg durch die Darstellung von Grünflächen berücksichtigt. Im Bereich der Fläche EH-G-02 stehen somit 1,5 ha Nettobaufläche für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.
- Nutzungsänderungen zu Gewerbe für Teilfläche des Klärwerks Ehrang* Eine weitere Entwicklungsperspektive für das Klärwerk in Ehrang hat sich im Zuge des laufenden Verfahrens ergeben. Die Stadtwerke beabsichtigen die Schmutzwasserbehandlung künftig im Hauptklärwerk durchzuführen. Die Oberflächenwasserentwässerung verbleibt am Standort Ehrang. Die dadurch frei werdenden Flächen im Umfang von 1,8 ha Nettobaufläche werden im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt (EH-G-03).
- Erweiterung des Gewerbegebietes Nord in Alt-Kürenz* Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Trier-Nord bzw. die Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen (ehemals Firma EHM) war bereits im Entwurf des Flächennutzungsplans im Bereich der Riverisstraße vorgesehen (KU-G-01, 4,0 ha). Diese Fläche wird aber voraussichtlich nahezu vollständig durch öffentliche Nutzungen (Energie- und Technikpark der SWT und städtische Einrichtungen) beansprucht. Im Zusammenhang mit der geplanten Verlagerung der Kleingartenanlage „Grüneberg“ auf den Petrisberg (siehe Kap 5.8.4) ist in der überarbeiteten Fassung des Flächennutzungsplans eine weitere Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen vorgesehen (KU-G-02). Mit der veränderten Trassenführung zur Neuansbindung des Aveler Tals (siehe Kap.5.5) wurde für die Planfassung der dritten öffentlichen Auslegung die bauliche Nutzung im Bereich der bisherigen Kleingartenanlage neu geordnet. Der südliche Bereich wird als Fortführung der bestehenden wohnbaulichen Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Kap. 5.1). Die für neue Gewerbenutzungen ausgewiesene Fläche hat sich insofern verkleinert. Durch die geplante Verkehrsmaßnahme zur Neuansbindung des Aveler Tals und den zur Erschließung des ETP-Geländes erforderlichen Ausbau der Riverisstraße ist die Fläche gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die Darstellung zusätzlicher 1,7 ha Nettobaufläche schafft darüber hinaus die Möglichkeit weitere Gewerbeflächen im stark nachgefragten Trierer Norden anbieten zu können.
- Kleinflächige Gewerbeflächenausweisung auf dem Tarforster Plateau* Gegenüber der Entwurfsfassung aus der ersten öffentlichen Auslegung wurde außerdem eine kleinflächige Gewerbefläche auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche zwischen der Gustav-Heinemann-Straße und den Tennisplätzen im Ortsbezirk Tarforst neu ausgewiesen (TA-G-01). Die Darstellung umfasst eine Fläche von 1,5 ha netto. Als einziges größeres Entwicklungspotenzial für gewerbliche oder infrastrukturelle Nutzungen im Bereich des Tarforster Plateaus bedarf die Auswahl geeigneter Nutzungen für diesen Standort einer sorgfältigen Prüfung. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Zielkonflikte in Bezug auf den rechtswirksamen regionalen Raumordnungsplan wird die Fläche im überarbeiteten Flächennutzungsplan als bedingte Darstellung aufgenommen (siehe Kap. 3.1.2).
- Standortentwicklungsprogramm für die Entwicklung von Nutzungsprofilen für neue Gewerbegebiete und für die Handlungserfordernisse in bestehenden Gewerbegebieten* Für die neuen Gewerbebestände sollte die Darstellung der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der in Kapitel 5.2.2 dargestellten Anforderungen an die künftige Flächenentwicklung im Sinne einer räumlichen Schwerpunkt- und Clusterbildung um ein Standortentwicklungsprogramm mit der Entwicklung von Nutzungsprofilen für die einzelnen Standorte vertieft werden. Gegenstand dieses Standortentwicklungsprogramms 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 Programmaustein für bestehende Gebiete auch die Untersuchung möglicher Aktivierungshemmnisse noch freier Ansied-

lungsflächen einschließlich der möglicher Mobilisierung so genannter betrieblich gebundener Flächen umfassen.

Im Hinblick auf die von Gewerbegebieten auf benachbarte Wohngebiete potenziell ausgehenden Lärmbelastungen sind bei Aufstellung von Bebauungsplänen vertiefende Untersuchungen und falls erforderlich geeignete Nutzungsbeschränkungen umsetzen (Einschränkung des Gewerbegebietes hinsichtlich des Störgrades, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Nutzungsbeschränkungen im Hinblick auf die Lärmbelastung ggf. auf Ebene der Bebauungspläne

Tab. 27: Neue gewerbliche Bauflächen

Kürzel	Bezeichnung	Ortsbezirk	Nettobaufläche in ha ³⁹	Bruttobaufläche in ha
EH-G-01	Zw. Bahndamm und B53 neu Nord	Ehrang-Quint	3,9	4,9
EH-G-02	Ehranger Straße Süd	Ehrang-Quint	1,5	1,9
EH-G-03	Klärwerk Ehrang	Ehrang-Quint	1,8	2,3
EU-G-01	General von Seidel Kaserne	Euren	8,2	10,3
EU-G-02	Ecke Eisenbahnstraße/Luxemburger Straße	Euren	1,7	2,1
EU-G-03	Diedenhofener Straße ⁴⁰	Euren	3,9	6,9
KU-G-01	Riverisstraße	Kürenz	4	5
KU-G-02	Erweiterung Riverisstraße	Kürenz	1,7	2,1
TA-G-01	Zw. Gustav-Heinemann-Straße und Tennisanlage	Tarforst	1,5	1,9
ZE-G-01	Westlich Monaiser Straße ⁴¹	Zewen	11,5	15,5
	Gesamt		39,7	52,9

Die Gegenüberstellung des in Kap. 5.2.3 ermittelten Bedarfs mit den möglichen Entwicklungspotenzialen zeigt, dass die Ausweisungen des Flächennutzungsplans im Umfang von 39,7 ha Nettobaufläche nicht ausreichen, um den Bedarf in Höhe von 44,6 bis 58,6 ha Nettobaufläche zu decken. Das Defizit liegt zwischen 4,9 und 18,9 ha.

Defizit zwischen Gewerbeflächenbedarf und Neuausweisungen

In Anbetracht der eingeschränkten Verfügbarkeiten der Flächenreserven im nördlichen Stadtgebiet durch den Bedarf für öffentliche Zwecke (Standort des ART im Bereich der Metternichstraße, Energie- und Technikpark ETP der SWT im Bereich der Riverisstraße) wird das rechnerische Defizit weiter erhöht. Die Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Sektor sind somit zunehmend eingeschränkt. Diese Feststellung gilt insbesondere für das wegen der guten Verkehrserschließung stark nachgefragte nördliche Stadtgebiet, in dem keine Ansiedlungsmöglichkeiten für großflächige Gewerbe- oder Industriebetriebe geboten werden können. Kleinflächigen Entwicklungspotenziale bestehen in Ehrang (EH-G-01, EH-G-02 und EH-G-03) mit einer Nettobaufläche von 7,2 ha. Hier können aufgrund der Nähe zu Wohngebieten nur störungsarme Nutzungen untergebracht werden. Des Weiteren sind im Bereich

Verschärfung des Flächendefizits unter Berücksichtigung der teilweise eingeschränkten Verfügbarkeiten einzelner Flächen, kaum Erweiterungsmöglichkeiten im nördlichen Stadtgebiet

³⁹ Zur Ermittlung der Nettobaufläche wird ein Umrechnungsfaktor von 1,25 angesetzt.

⁴⁰ Die als EU-G-03 ausgewiesene Baufläche enthält Bestandsnutzungen, für die zum aktuellen Zeitpunkt keine Verlagerung angedacht ist. Zur Ermittlung der Nettobaufläche wurden die Teilflächen, bei denen nicht von einer Verfügbarkeit ausgegangen werden kann, abgezogen (1,6 ha Nettobaufläche).

⁴¹ Die Baufläche ZE-G-01 umfasst vor dem Hintergrund der Reduzierung der Darstellungen im Flächennutzungsplan auf die Grundzüge der Planung die Abfahrt von der Zewener Straße auf die Alte Monaiser Straße. Die für die bestehende Straße benötigten Flächen wurden bei der Ermittlung der Nettobaufläche abgezogen.

der Riverisstraße (KU-G-02) neue Gewerbeflächen im Umfang von 1,7 ha vorgesehen, die sich aufgrund ihres Zuschnittes ebenso für kleinflächige Gewerbenutzungen eignen.

- Verbesserung der Anbindung im südlichen Trier durch den Moselaufstieg* Ergänzend ist dazu festzustellen, dass die im südlichen Stadtgebiet vorhandenen umfangreicheren Flächenpotenziale für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Trier wesentlich effizienter in Wert gesetzt werden könnten mit der Realisierung des Moselaufstiegs.
- Keine Erweiterungsmöglichkeiten für das Güterverkehrszentrum* Angesichts der fehlenden Zugriffsmöglichkeiten auf die Flächen am Verschiebebahnhof können im F-Plan außerdem keine Flächen für die Erweiterung des Güterverkehrszentrums (Sonderbedarf Logistik) vorgehalten werden. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten bestehen keine alternativen Erweiterungsmöglichkeiten. Der in diesem Sektor vorhandene Bedarf kann insofern nicht gedeckt werden.
- Prüfung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten in Biewer* Vor dem Hintergrund dieser signifikanten Flächenengpässe sollen in der weiteren Bearbeitung die Möglichkeiten der Gewerbeflächenausweisung an bisher noch nicht geprüften Standorten untersucht werden. Dies betrifft den Bereich nördlich der B 53n zwischen dem Gleisbogen der Bahnstrecke Pfalzel-Trier-West und dem mittlerweile stillgelegten Gleis im Norden. Die Fläche ist über die B 53 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist die Fläche als Sonderbaufläche für Freiflächen-Fotovoltaikanlagen ausgewiesen (siehe Kap. 5.11.3). Der zu untersuchende Bereich mit einer Größe von ca. 9,4 ha (brutto) ist großflächig mit Altablagerungen verfüllt. Die Eignung als Bauland ist vor diesem Hintergrund noch zu klären. Im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz handelt es sich um eine sensible Fläche mit einer hohen anzunehmenden Empfindlichkeit (Arteninventar).
- Prüfung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten in Zewen* Des Weiteren soll der Bereich südlich des Naturschutzgebietes in Zewen auf seine Eignung für Gewerbe untersucht werden. Der Untersuchungsbereich umfasst 24,4 ha (brutto). Der Flächennutzungsplan-Entwurf stellt hier Grünflächen dar. Auch dieser Bereich ist großflächig mit Altablagerungen verfüllt. Wie bei dem Untersuchungsbereich im Stadtteil Biewer ist auch hier von einer hohen Sensibilität in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz auszugehen. Im Falle der Standorteignung kann eine Überarbeitung des Flächennutzungsplans im Rahmen einer Teilfortschreibung erfolgen.
- Maßnahmen zur Erschließung weiterer Potenziale* Überdies kommt der Bereitstellung von Ansiedlungsflächen durch interkommunale Zusammenarbeit aufgrund der fehlenden Flächenressourcen in der Stadt Trier eine zunehmende Bedeutung zu. Aufbauend auf der bisherigen Zusammenarbeit im Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal sowie im Industriepark Region Trier (IRT) wird die Umsetzung weiterer interkommunaler Projekte zur Erschließung neuer Gewerbefläche als wichtige Maßnahme gesehen.
- Mögliche langfristige Entwicklungsoption im Bereich Herresthal* Als entsprechendes interkommunales Gewerbeprojekt werden derzeit die Möglichkeiten im Bereich der A 64 im Bereich Herresthal durch die Stadt Trier und die Kreisverwaltung Trier-Saarburg geprüft. Bislang liegt auf der Grundlage einer ersten Machbarkeitsstudie eine Ersteinschätzung vor; hiernach ist unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und topografischen Rahmenbedingungen eine entsprechende Entwicklung grundsätzlich möglich.
- Mögliche langfristige Entwicklungsoption im Bereich Verschiebebahnhof* Als langfristige Entwicklungsoption zur Erweiterung des Güterverkehrszentrums gelten die Flächen des Verschiebebahnhofs Ehrang/Pfalzel. Vor dem Hintergrund der stark eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen in der Stadt Trier und der landesplanerischen Zielsetzungen zur Erweiterung des Güterverkehrszentrums wird seitens der Stadt Trier eine Freistellung der Anlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt begrüßt, soweit absehbar ist, dass die Flächen nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt werden.
- Klärung der zivilen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich WTD 41* Um weitere Potenziale zu erschließen, 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.

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 Hinblick auf die 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.

Umsichtiger Umgang bzgl. der Ansprüche zur Umnutzung von Gewerbeflächen erforderlich

Darüber hinaus wird die Weiterentwicklung des Baulandinformationssystems zum Gewerbeflächeninformationssystem im Hinblick auf die Mobilisierung bestehender Reserven ange-regt.

Weiterentwicklung des Baulandinformationssystems

Den Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen im Außenbereich steht der Verzicht auf die Darstellung gewerblicher Bauflächen (z. T. auch gemischter Bauflächen), die im Flächennutzungsplan 1982 noch als Siedlungserweiterungen vorgesehen waren, 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. Eine bauliche Entwicklung ist im Hinblick auf die Erhaltung von Retentionsräumen in den gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG nicht mehr zulässig (siehe Kap. 6.2). Die in diesem Bereich im F-Plan 1982 vorgehaltene Reserve verfügt über einen Umfang von 57 ha (brutto). Aus demselben Grund wird eine Erweiterungsfläche in der Eurener Flur nicht mehr dargestellt (5 ha Bruttobauland). Die zwischen der Monaiser Straße und der Straße ‚Im Biest‘ im F-Plan 1982 ausgewiesenen gemischten und gewerblichen Bauflächen werden auf die Fläche ZE-G-01 (Westlich Monaiser Straße) reduziert. In diesem Bereich werden insgesamt 19,5 ha nicht weiter als Baufläche ausgewiesen. Insgesamt wird folglich auf die Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen im Außenbereich im Umfang von 81,5 ha verzichtet. Demgegenüber beläuft sich die Gesamtgröße der neuen möglichen Gewerbeflächen im Außenbereich auf 24,4 ha Bruttobaufläche (EH-G-01, EH-G-02, EU-G-02, ZE-G-01).

Verzicht auf die Ausweisung gewerblicher Bauflächen aus Gründen des Hochwasserschutzes im Umfang von 81,5 ha

Neue gemischte Bauflächen

Das Walzwerk in Kürenz steht vor der Schließung. Eine weitere industrielle Nutzung ist im Hinblick auf die nicht optimale Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und die Lärmbelastungen für die benachbarten Wohngebiete städtebaulich nicht vertretbar. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen mit der Einbettung des Standortes in bestehende Wohngebiete bei gleichzeitiger in Teilen hoher Lärmbelastung durch die angrenzenden Bahnanlagen wird für die Fläche des Walzwerks eine gemischte Nachnutzung mit gewerblicher Nutzung im höher belasteten nördlichen Bereich und Wohnnutzung in Verbindung mit Dienstleistungen und Einzelhandel zum Ortskern Kürenz hin angestrebt. Die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen zu den Gleisanlagen hin ist im Rahmen der nachgeordneten Rahmen- und Bebauungsplanung zu prüfen (siehe Kap.5.1).

Potenzial für gebietsverträglichen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe am Walzwerk

Des Weiteren wird zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Mariahof zwischen den Sportanlagen am Wolfsberg und der Trebetasiedlung (HE-M-01) eine gemischte Baufläche für die Unterbringung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes und ergänzender Wohnbebauung dargestellt (siehe Kap.5.1 und 5.3). Vor dem Hintergrund der vorliegenden Zielkonflikte in Bezug auf den rechtswirksamen regionalen Raumordnungsplan wird die Fläche in den überarbeiteten Flächennutzungsplan als bedingte Darstellung aufgenommen (siehe Kap. 3.1.2).

Gemischte Nutzung von Nahversorgung und Wohnen auf der Fläche Südwestlich Mariahof

5,6 ha Nettobauland für gemischte Nutzungen, davon anteilig 2,8 ha für Gewerbe

Im Falle der gemischten Bauflächen wird unterstellt, dass sie zu je 50 % für Wohnen und Gewerbe nutzbar sind. Bilanziell stehen auf beiden Flächen für gewerbliche Nutzungen 2,8 ha Nettobaufläche bzw. 3,6 ha Bruttobaufläche zur Verfügung.

Tab. 28: Neue gemischte Bauflächen

Kürzel	Bezeichnung	Ortsbezirk	Nettobaufläche in ha (Anteil Gewerbe)	Bruttobaufläche in ha (Anteil Gewerbe)
HE-M-01	Südwestlich Mariahof	Heiligkreuz	1,2	1,5
KU-M-01	Walzwerk Kürenz	Kürenz	1,6	2,1
	Gesamt		2,8	3,6

Gewerbe




Flächennutzungsplan Trier 2030 - Feststellungsbeschluss

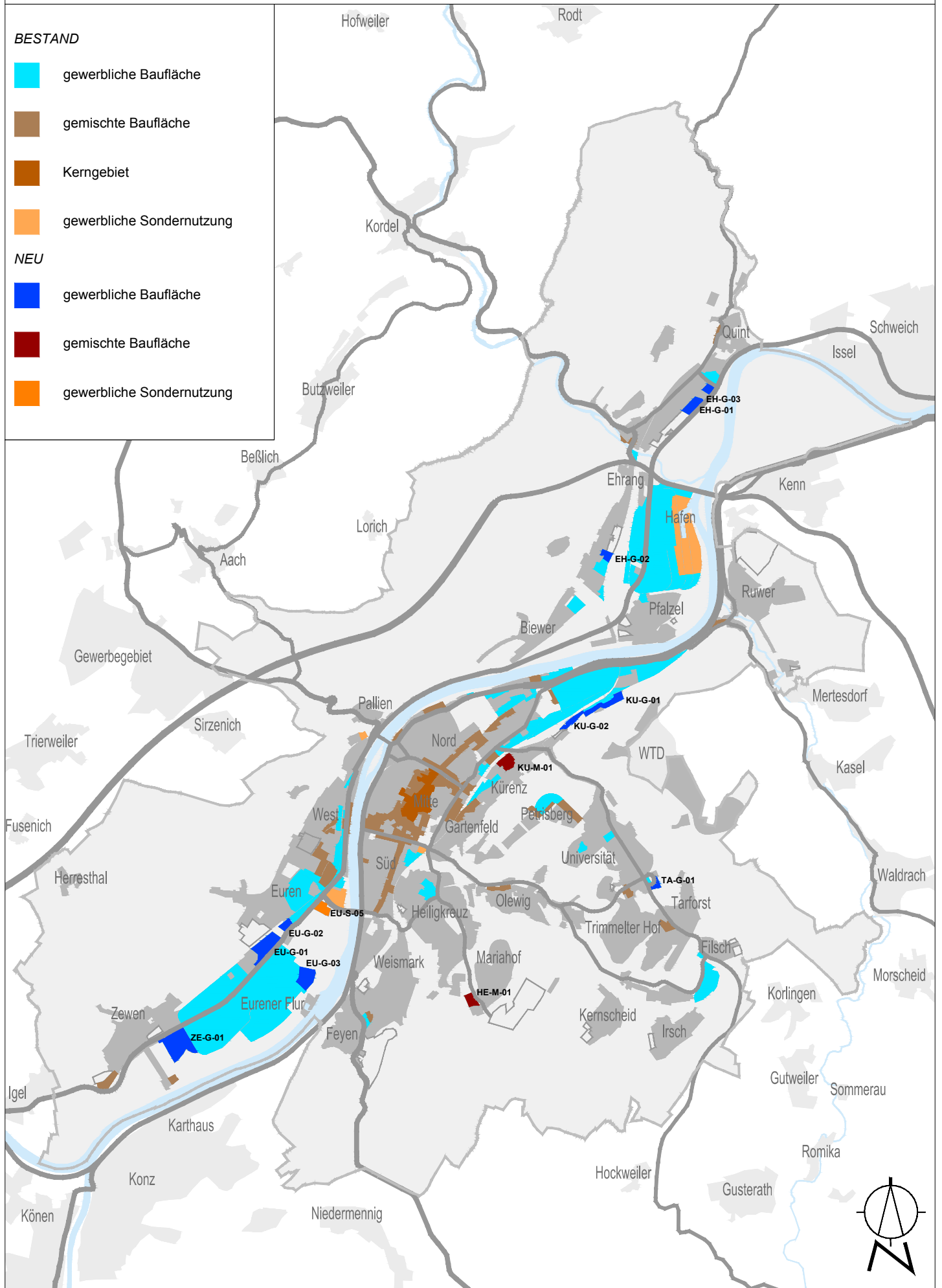


BESTAND

-  gewerbliche Baufläche
-  gemischte Baufläche
-  Kerngebiet
-  gewerbliche Sondernutzung

NEU

-  gewerbliche Baufläche
-  gemischte Baufläche
-  gewerbliche Sondernutzung



5.3 Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. In Bezug auf die oberzentrale Funktion der Stadt Trier erfüllen Einzelhandelsnutzungen auch eine wichtige Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in der Großregion; sie stellen damit auch einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar.

Einzelhandelsbetriebe sind nach den Bestimmungen des BauGB und der BauNVO je nach Ausprägung in den meisten Baugebieten zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung von Bauflächen für Einzelhandel unter Berücksichtigung der Erfordernisse von § 1 BauGB sowie der §§ 2 bis 11 BauNVO gesondert durch die Darstellung des Kerngebietes Innenstadt, durch Sonderbauflächen im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren sowie durch die Darstellung zentraler Versorgungsbereiche nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 d BauGB.

Zentrale Versorgungsbereiche

Durch die BauGB-Novelle 2013 wird die Darstellung Zentraler Versorgungsbereiche auf der Ebene des F-Plans eingeführt (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 d). Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Diese Bereiche haben aufgrund ihrer Verkehrserschließung und -anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich und einem darauf abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs.

Das Zentrenkonzept des Einzelhandelskonzepts Trier 2025+ wird im Flächennutzungsplan durch Darstellung des Kerngebietes Innenstadt, der geplanten City-Ergänzungslagen sowie den Vorrangbereichen für die Nahversorgung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung umgesetzt.

Kerngebiet

Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Innerhalb dieser Baugebiete sind großflächige Einzelhandelsbetriebe unbeschränkt zulässig.

Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel und Einkaufszentren

Einkaufszentren und Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels, von denen negative Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zu erwarten sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne der BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung, die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Als großflächig sind gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts diejenigen Einzelhandelsbetriebe einzustufen, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Die Art des Einzelhandelsbetriebs wird in Abhängigkeit von den angebotenen Sortimenten durch die Zweckbestimmung konkretisiert. Es wird differenziert zwischen „großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung“ mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, „Verbrauchermärkten und Einkaufszentren“ mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und „Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten“. Die nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden durch die im Einzelhandelskonzept empfohlene und vom Stadtrat beschlossene Trierer Liste definiert.

Für die Bereiche der Sonderbauflächen mit vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO wird neben der Zweckbestimmung auch die maximale Verkaufsfläche dargestellt. Diese Beschränkung ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen der entsprechenden Standorte auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.

5.3.1 Ausgangssituation

Dem Einzelhandel kommt in der Stadt Trier als Oberzentrum mit weitreichenden Versorgungsaufgaben für die gesamte Großregion eine große Bedeutung zu. Laut den im Einzelhandelskonzept durchgeführten Analysen lag die Einzelhandelszentralität⁴² im Jahr 2011 bei 200. Trotz der Abnahme der Einzelhandelszentralität von 216 im Jahr 2003 auf 200 in 2011 ist Trier nach wie vor wichtigster Einkaufsort in der Region und weist im Vergleich zu anderen deutschen Städten und Landkreisen eine sehr hohe Einzelhandelszentralität auf (siehe Kap. 2.1).

Trier als wichtigster Einkaufsort in der Region

Die Einrichtungen des Einzelhandels zur Versorgung der Bevölkerung der Stadt und der Region mit Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs konzentrieren sich in der Innenstadt. Hier sind in erster Linie die innerstädtischen Kernsortimente wie Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck, Bücher, Unterhaltungselektronik, Computerbedarf, Spielwaren und Sportartikel zu finden. In der Trierer Innenstadt als Standortbereich innerhalb des Alleerings einschließlich des Alleencenters und des Umfeldes um den Hauptbahnhof wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 551 Einzelhandelsbetriebe erhoben (2011).

Konzentration der Einzelhändler mit Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs in der Innenstadt

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs stehen den Trierern Geschäftszentren und Lebensmittelmärkte an solitären Standorten zur Verfügung. Im Hinblick auf die Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung (siehe Kap. 4.1) wird die Versorgungssituation als gut eingestuft, wenn in fußläufiger Entfernung ein Lebensmittelmarkt erreichbar ist (700 m), mit dem zumindest der Grundbedarf gedeckt werden kann. Optimal ist die Situation, wenn eine umfassende Versorgung in fußläufiger Entfernung möglich ist. In Einzelfällen ist bei der Analyse der Einzugsbereiche auch die Topographie zu berücksichtigen. Auch in den dünner besiedelten Stadtteilen und in städtischen Randlagen gilt eine Versorgungssituation als gut, wenn ein Nahversorgungsangebot in maximal 700 m Entfernung vorhanden ist. Im Hinblick auf die Tragfähigkeit von Nahversorgungsangeboten ist in diesen Bereichen allerdings regelmäßig mit einem niedrigeren Versorgungsstandard zu rechnen.

Versorgungsangebote für Güter des täglichen Bedarfs in den Stadtteilzentren und an solitären Standorten

Unter Annahme eines Einzugsbereichs von 700 m zeigt sich, dass die Situation in der Innenstadt sowie in weiten Teilen der Stadtteile Barbara und Matthias, Gartenfeld, Maximin und Nells Ländchen, Trier-West, Alt- und Neu-Heiligkreuz sowie Tarforst gut ist. In Euren und in Zewen sind ergänzende Nahversorgungsangebote für die meisten Bewohner gut erreichbar. Durch die geplante Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in Ehrang (Mühlengelände) bzw. der inzwischen realisierten Standorte in Feyen (Castelnau), auf dem Petrisberg (Robert-Schuman-Allee) und in Pfalzel (Eltzstraße) wird die Versorgungssituation in den Stadtteilen Feyen und Weismark, Ehrang und Quint, Neu-Kürenz und Pfalzel wesentlich verbessert.

Stadtteile mit guter Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten

Nahversorgungsdefizite bestehen dagegen in den Stadtteilen Biewer, Mariahof, Olewig und Ruwer. In diesen Stadtteilen ist eine Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten ohne Pkw kaum möglich. Die in Biewer, Mariahof, Olewig und Ruwer vorhandenen Lebensmittelmärkte wurden in den letzten Jahren aufgegeben. Ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen die zum Teil in den Ortskernlagen vorhandenen kleineren Lebensmittelgeschäfte (z.B. Bäckerei, Metzgerei, Kiosk). Eine unbefriedigende Versorgungssituation weisen darüber hinaus die Stadtteile Pallien, Filsch, Irsch, Kernscheid, Quint und Eitelsbach auf. Auch diese Stadtteile liegen außerhalb der Reichweite von Lebensmittelmärkten und auch nahversorgungsrelevante Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Stadtteile mit Versorgungsdefiziten

Großflächige Fachmärkte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten wie Bau- oder Möbelmärkte bündeln sich vor allem im Bereich Castelforte und entlang der Luxemburger Straße.

Sonderstandorte für Fachmärkte

⁴² Als Einzelhandelszentralität einer Stadt wird das Verhältnis aus ihrem Einzelhandels-Umsatz zur vor Ort vorhandenen Einzelhandels-relevanten Kaufkraft bezeichnet (siehe Kap. 2.1).

5.3.2 Ziele

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung* Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung obliegt den Gemeinden. Die Voraussetzungen für die Entwicklung des Einzelhandels sollen die Gemeinden durch geeignete planerische Maßnahmen schaffen (G 56).
- Trier als Oberzentrum Standort für großflächigen Einzelhandel* Entsprechend dem Zentralitätsgebot (Z 57) ist in der Stadt Trier als Oberzentrum die Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich zulässig. Dabei sind folgende Ziele der Landesplanung zu beachten:
- Lenkung der großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierte Lagen* Die Ansiedlung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten⁴³ ist laut Ziel 58 des LEP IV nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
- Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten* Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig (Z 59). Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortiment auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen dabei in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden sein (G 62).
- Keine Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion benachbarter Zentren* Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nach Ziel 60 weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgesamt).
- Agglomerationsverbot für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in nicht integrierten La-* Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot gemäß Z 61). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben. Durch die zweite Teilfortschreibung des LEP IV von Juli 2015 wird darüber hinaus durch Z 61 festgelegt, dass Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln sind.

Ziele der Stadt Trier

- Gewährleistung einer tragfähigen und ausgleichenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung* Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist ein gewichtiger Belang in der städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). So ist die Ausstattung einer Gemeinde mit Einzelhandelseinrichtungen Grundlage für die Versorgung der Bevölkerung und die Zentrenbildung. Sie bildet insofern ein wichtiges Kriterium für die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort. Die Lage und Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen ist entscheidend für das innerörtliche Verkehrskaufkommen und die Versorgung wenig mobiler Personen und Haushalte. Angesichts des mit dem demographischen Wandel einhergehenden zunehmenden Anteils älterer und hochbetagter Menschen gewinnt der Aspekt einer wohnungsnahen Versorgung an Bedeutung. Bei der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

⁴³ Das LEP IV differenziert anders als die Trier Liste nicht nach nahversorgung- und zentrenrelevanten Sortimenten. Nahversorgungsrelevante Sortimente wie Nahrungsmittel, Kosmetikartikel oder Zeitschriften werden in der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente geführt.

geht es folglich um die Gewährleistung einer tragfähigen und ausgeglichenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung, und zwar auch für diejenigen Teile der Bevölkerung, die auf privat genutzte PKWs – aus welchen Gründen auch immer – verzichten müssen.

Zentrale Versorgungsbereiche sind zudem häufig Orte, mit deren Erscheinungsbild Städte bzw. Ortsteile identifiziert werden, die gewissermaßen ihr Aushängeschild sind und sich damit positiv oder negativ auf das Image der Kommunen bzw. Ortsteile auswirken. Ihre Belegung und der Erhalt ihrer Funktion als Orte der Kommunikation und sozialen Integration geraten durch eine zunehmende Auslagerung von Handelsfunktionen an so genannte „nicht integrierte Standorte“ (Gewerbegebiete, Neuansiedlungen am Ortsrand) in Gefahr.

Identifikations- und Kommunikationsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen

Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung muss insbesondere auch die dauerhafte und wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Einzelhandelsnutzung hinsichtlich der Nachfrage und der Rentabilität für den Anbieter berücksichtigt werden. Auf gesamtstädtischer Ebene sind in diesem Zusammenhang Konkurrenzbeziehungen verschiedener Standorte untereinander zu betrachten.

Berücksichtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und der Konkurrenzbeziehungen

Zur Sicherung der Einzelhandelsfunktion in den Zentren und der wohnungsnahen Grundversorgung sowie zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung werden die Kommunen durch das LEP IV zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche aufgefordert (siehe oben). Zentrale Versorgungsbereiche sind Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen. Dies können Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden sein.

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Im Interesse der Sicherung und Entwicklung der raumordnerisch vorgegebenen oberzentralen Funktion sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche verfolgt die Stadt Trier mit dem Einzelhandelskonzept ein hierarchisch abgestuftes Zentrenkonzept (siehe Abb. 19). Die hier definierten zentralen Bereiche haben eine unterschiedliche räumliche und sachliche Ausprägung. Das Einzelhandelskonzept umfasst neben der funktionalen Zuweisung der Versorgungsfunktion Abgrenzungsvorschläge für die einzelnen Zentren, welche auf der Ebene der Bauleitplanung weiter konkretisiert werden sollen.

Definition eines hierarchisch abgestuften Zentrenkonzeptes im Einzelhandelskonzept

Abb. 19: Zentrenkonzept Trier

	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment
Hauptzentrum City (Ziel 1)	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung
Nebenzentren (Ziel 2)	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	Kleinflächig und großflächig soweit Standortpotenziale gegeben	Großflächig möglich (keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentrenlagen)
Nahversorgungszentren (Ziel 3)	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	Ggf. großflächig möglich (keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentrenlagen)
Stadtteillagen mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten (Ziel 4)	Keine Ansiedlung	Keine Ansiedlung	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion (keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentrenlagen)
Stadtteile mit allenfalls rudimentären Versorgungsansätzen (Ziel 5)			
Sonderstandorte Ergänzungsstandorte (Ziel 7)	Keine Ansiedlung	Großflächig möglich	Keine Ansiedlung

Anmerkung: Dort, wo großflächiger Einzelhandel nicht zentrenrelevant zulässig ist, sollte das zentrenrelevante Randsortiment (mit Ausnahme der City) einen Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 800 m², nicht überschreiten

Quelle: Eigene Darstellung nach Einzelhandelskonzept Trier 2025+

Formulierung von Zielen für das Zentrenkonzept im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes

Das Zentrenkonzept unterscheidet die Versorgungszentren in fünf Ebenen zuzüglich der Sonder- und Ergänzungsstandorte. Zentren höherer Kategorie übernehmen dabei auch die Aufgaben von Zentren niederer Kategorien. Hingegen können Zentren niederer Kategorien keine Aufgaben von Zentren höherer Kategorie übernehmen. Die Ziele des Zentrenkonzeptes der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Trier 2025+ sind folgendermaßen formuliert:

Ziel 1: Hauptzentrum Innenstadt (Trierer City)

Die Trierer City ist vielfältig und innovativ weiterzuentwickeln. Vielfältige Handlungsansätze resultieren aus den dokumentierten Lage- und Quartierspotenzialen. Die Einzelhandelszentralität der City liegt 2025 wieder bei deutlich über 200. Den Wettbewerbsentwicklungen in Luxemburg sind eigene Gestaltungs- und Entwicklungsimpulse entgegenzusetzen.

Ziel 2: Stadtteilzentren mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion (Nebenzentren)

Bis 2025+ sind die vier stadtteilübergreifenden Nebenzentren Tarforst, Trier-West, Feyen (Castelnau), Ehrang realisiert. Sie sind geprägt durch ein leistungsstarkes Angebot von Vollsortimentern und Lebensmitteldiscountern, ergänzt um mindestens einen leistungsstarken Drogeriefachmarkt. Die Verkaufsflächen der Zentrenlagen liegen von 2.500 m² bis zu 5.000 m² und in begründeten Ausnahmefällen bis zu 7.000 m² wie das arbeitsteilige Nebenzentrum Tarforst / Petrisberg. Ergänzend können in den Zentrenlagen konsumige Fachmärkte unterhalb der Großflächigkeit mit zentrenrelevantem Sortiment (in der Regel Textilien, Schuhe) und ergänzender Facheinzelhandel (Schnittblumen, Zeitschriften / Buchhandlung, Optiker / Akustiker hinzutreten.

Ziel 3: Die Nahversorgungszentren mit umfassender Stadtteilversorgung erhalten auch nach 2025 ihre heutige Attraktivität und Versorgungsfunktion.

Der Einzelhandelsbesatz liegt hier in der Regel zwischen 1.500 und 3.500 m² Verkaufsfläche mit der Kombination von Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter. Im günstigsten Fall ist zusätzlich ein Drogeriefachmarkt etabliert.

Über den Bestandsschutz hinaus sind hier keine konsumigen Fachmärkte anzusiedeln. Die ausgewiesenen Nahversorgungszentren mit umfassender Stadtteilversorgung Trier-Süd und Heiligkreuz sind gut entwickelt. Es besteht kein maßgeblich relevanter Handlungsbedarf.

Ziel 4: Die ausgewiesenen Stadtteilzentren mit stadtteilergänzender Versorgungsfunktion sollten bis 2025 mindestens ihr bisheriges Nahversorgungsangebot halten.

Es besteht in der Regel aus einem Lebensmitteldiscounter oder einem kleinflächigen Vollsortimenter bis max. 1.500 m² Verkaufsfläche. Angebotsergänzende Absatzformen der Nahversorgung können in den abgegrenzten Zentrenlagen in der Regel unterhalb der Großflächigkeit noch zusätzlich etabliert werden. Die Ausgestaltung ist fallweise vor dem Hintergrund der konkreten Standortbewertung zu prüfen.

Ziel 5: In den ausgewiesenen Stadtteilen mit tatsächlich nur eingeschränkt vorhandenem Nahversorgungsangebot ist die Versorgung der Güter des täglichen Bedarfs unterhalb der Großflächigkeit grundsätzlich zu sichern. Dies betrifft insbesondere den Bestand. Sollte der Bestand aufgegeben werden, sind neue Einrichtungen der Nahversorgung bis zur Großflächigkeit umzusetzen.

Ziel 6: Für Nahversorgung in Wohngebieten außerhalb der Zentrenlagen gilt: Neue Nahversorgung ist in neu geplanten Wohngebieten ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht durch Zentren in der Nachbarschaft versorgt sind und in diesen Bereichen kein eigenes Zentrum entwickelt werden kann. In bestehenden Wohnbaugebieten sind ausnahmsweise nahversorgungsrelevante Nachnutzungen zulässig.

Ziel 7: Bis 2025 ist in der Stadt Trier in ausgewiesenen Ergänzungs- und Sonderstandorten nur großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten (also nicht zentrenrelevanten) Kernsortimenten umgesetzt. Die Randsortimente bei großflächigem Einzelhandel sind durchgängig auf 10 % der Verkaufsfläche und maximal 800 m² Verkaufsfläche begrenzt. Für bestehenden großflächigen Einzelhandel mit innenstadtrelevanten (zentrenrelevanten) Kernsortimenten und/oder großflächigem Einzelhandel mit Randsortimenten über 10 % und/oder über 800 m² besteht Bestandsschutz.

Ziel 8: In neuen Gewerbe- und Industriegebieten sind Potenzialstandorte für Einzelhandel auszuschießen. In Bestandsgebieten ist Einzelhandel bis zur Großflächigkeit und mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig.

Ziel 9: Die Zentren niedriger Hierarchie können sich zu Zentren höherer Hierarchie entwickeln, wenn das Nachfragepotenzial im Stadtteil dies zulässt. In diesen begründeten Fällen ist das Einzelhandelskonzept nach seiner Verabschiedung punktuell anzupassen.

5.3.3 Plandarstellungen

5.3.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Insgesamt lassen sich im Stadtgebiet von Trier 15 zentrale Versorgungsbereiche definieren, die im F-Plan dargestellt werden. In Anlehnung an das Zentrenkonzept der Stadt Trier werden sie entsprechend ihrer Funktion als Hauptzentrum, Nebenzentren, Nahversorgungszentren oder als Zentren für die ergänzende Nahversorgung unterteilt⁴⁴. Im Falle des Hauptzentrums erfolgt im F-Plan eine Konkretisierung durch die Unterscheidung des Hauptzentrums/Kerngebiet und der City-Ergänzungslagen.

Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im F-Plan entsprechend ihrer Funktion

⁴⁴ Differenzierte Analysen zu den Versorgungsstrukturen in den Trierer Stadtteilzentren finden sich im Einzelhandelskonzept in Kapitel 8 und 9.

Darstellung von mehrpoligen Versorgungsbereichen Da in den Ortskernen oft keine Flächenpotenziale verfügbar sind, müssen größere Lebensmittelmärkte häufig abseits der zentralen Versorgungslagen untergebracht werden. Dieser Umstand ist angesichts der gewachsenen Siedlungsstrukturen unvermeidbar. Die Ergänzungsstandorte befinden sich im Idealfall an städtebaulich integrierten Standorten und in fußläufiger Entfernung zu den Ortskernen. Durch die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen mit mehreren Polen soll diese Arbeitsteilung gewährleistet werden.

Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anhand funktionaler und städtebaulicher Kriterien Die Abgrenzung der einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche erfolgt unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien. Als funktionale Kriterien werden insbesondere der Einzelhandelsbesatz ggf. mit Einzelhandelsmagneten, Multifunktionalität bzw. Vielfalt an Nutzungen und Besucherfrequenzen herangezogen. Grundlage hierfür bildet die flächendeckende Erhebung der Einzelhandelsbetriebe und die ergänzende Erhebung von Dienstleistungsbetrieben im Rahmen des Einzelhandelskonzepts. Städtebauliche Kriterien bilden vor allem die siedlungsräumliche Lage, die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Bebauungsstruktur und die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Potenzialflächen, die sich im unmittelbaren räumlichen Kontext zum bestehenden Versorgungsbereich befinden und diesen sinnvoll ergänzen können, werden in die zentralen Versorgungsbereiche aufgenommen. Aufgrund der Reduzierung des F-Plans auf die Grundzüge der Planung und der damit einhergehenden Generalisierung der Plandarstellungen ist die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche nicht parzellenscharf (siehe Kap. 1.3). Die parzellenscharfe Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Lenkung der Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche Großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen räumlich nur in den dargestellten zentralen Versorgungslagen untergebracht werden. Abseits der Zentren dürfen in Wohngebieten nur ausnahmsweise einzelne nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, die lediglich der Versorgung des jeweiligen Wohngebietes dienen und keine wesentlichen Überschneidungen mit dem Einzugsbereich der ausgewiesenen Zentren besitzen. Dies betrifft insbesondere diejenigen Stadtteile, für die aufgrund des geringen Nachfragepotenzials keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden (siehe unten). Als Ausnahmefall kommt ebenfalls in Frage, wenn es in den Zentrenlagen an mittelfristig verfügbaren Potenzialflächen mangelt und wenn gleichzeitig Versorgungsdefizite eine Ansiedlung erfordern.

Hauptzentrum/Kerngebiet

Darstellung des Hauptgeschäftsbereiches in der Innenstadt als Hauptzentrum Die Trierer City ist zentraler Einzelhandels-, Kultur-, Verwaltungs- und Bürostandort. Aufgrund ihrer Größe, der Quantität und Qualität sowie der Breite und Tiefe des angebotenen Warensortiments ist die Innenstadt der wichtigste Einzelhandelsstandort in Trier. Mit beidseitig durchgehenden, hohen Einzelhandelsdichten und gut integrierten Magnetbetrieben wird der Hauptgeschäftsbereich aus den Fußgängerzonen in der Fleischstraße, Brotstraße, Simeonstraße und Nagelstraße sowie der Konstantinstraße und einem Teil der Neustraße gebildet. Dieser Bereich wird im Sinne der zentralen Versorgungsbereiche als Hauptzentrum dargestellt. Neben der oberzentralen Versorgungsfunktion mit Gütern des episodischen Bedarfs übernimmt das Hauptzentrum auch Nahversorgungsaufgaben für die Bewohner der Altstadt.

Darstellung des Hauptzentrums auf Grundlage eines Kerngebietes Im Hinblick auf den vorhandenen Gebietscharakter und die städtebaulichen Zielsetzungen unterscheidet sich die City wesentlich von anderen gemischt genutzten Gebieten in Trier. Ihrer oberzentralen und funktionsübergreifenden Bedeutung entsprechend wird die Trierer Innenstadt daher als Kerngebiet ausgewiesen. Durch die enge räumliche Abgrenzung ist die städtebauliche und funktionale Bündelung zentraler Einrichtungen einschließlich des Einzelhandels gewährleistet.

City-Ergänzungslagen

Im F-Plan wird anders als im Zentrenkonzept in der Kategorie des Hauptzentrums eine Differenzierung vorgenommen. Während das Hauptzentrum vorrangig dem Einzelhandel dient, haben in den so genannten City-Ergänzungslagen auch andere Nutzungen (insb. Wohnen) ein hohes Gewicht. Innerhalb dieser Bereiche sind in Teilen bereits Einzelhandelsbetriebe (auch großflächig) mit innenstadtrelevanten Sortimenten vorhanden. Weitere Ansiedlungen von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind – soweit dies städtebaulich am jeweiligen Standort verträglich ist – in diesen Bereichen denkbar. Als Ergänzung zum Hauptzentrum werden ein Teil der Innenstadt innerhalb des Alleenrings sowie das Alleecenter, die Straßenabschnitte Saarstraße (bis Gerberstraße) und Paulinstraße (bis Balthasar-Neumann-Straße) als City-Ergänzungslage dargestellt.

Darstellung von City-Ergänzungslagen für die Unterbringung von städtebaulich vertretbaren großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten

Die Darstellung von City-Ergänzungslagen erfolgt überwiegend auf der Grundlage der Darstellung von gemischten Bauflächen. Bei positiver städtebaulicher Prüfung der Ansiedlungsabsicht sollen hieraus aus dieser Darstellung auch Sondergebiete für Betriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO entwickelt werden können.

Darstellung von City-Ergänzungslagen auf Grundlage von gemischten Bauflächen

Nebenzentren

Orientiert an dem im Einzelhandelskonzept verfolgten Zentrenkonzept werden im Flächennutzungsplan die Stadtteilzentren von Ehrang-Quint, Feyen, Tarforst-Kohlenstraße und Trier-West als Nebenzentren mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion im Sinne von zentralen Versorgungsbereichen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB räumlich und sachlich differenziert dargestellt.

Nebenzentren mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion in Ehrang-Quint, Feyen-Weismark, Tarforst und West

Zur Gewährleistung einer umfassenden Nahversorgung sollen die in dieser Gruppe aufgeführten Vorrangbereiche über einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) und einen Lebensmitteldiscounter verfügen, wobei die Lebensmitteldiscounter die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten sollen. Ergänzt werden soll das Angebot durch kleinflächige Drogeriemärkte. Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Kernsortiment können kleinflächig angesiedelt werden.

Ausstattung mit einem Lebensmittelmarkt (großflächig), einem Discounter und einem Drogeriemarkt (beide kleinflächig)

Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf waren für den zentralen Versorgungsbereich ‚Tarforster Höhe‘ infolge des Beschluss im Steuerungsausschuss vom 11.12.2014 und der somit bedingten Änderung des Einzelhandelskonzeptes erforderlich. Die Änderungen betreffen die neue Struktur des zunächst als mehrpoliges komplementäres Versorgungszentrum geplanten Nahversorgungsstandortes ‚Im Treff/Tarforst/Petrisberg‘. Damit verbunden ist eine Anpassung der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche gemäß der jeweiligen im Einzelhandelskonzept definierten Hierarchie-Stufen und der textlichen Ausführungen in der Begründung.

Änderungen in der Zentrenstruktur auf der Tarforster Höhe

Ehrang-Quint	
Versorgungsfunktion für	Biewer, Ehrang, Pfalzel, Quint
Einwohner im Einzugsbereich ⁴⁵	14.400 (zzgl. der Einwohner in den neuen Wohnbauflächen EH-W-03, EH-W-04, PF-W-02 und PF-W-03)
Erläuterung	Die vorhandenen ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen im Zentrum von Ehrang werden im Bereich Mühlengelände um einen großflächigen Vollsortimenter und weitere Einrichtungen ergänzt. Der im F-Plan abgegrenzte Vorrangbereich übernimmt auch wesentliche Nahversorgungsfunktionen für die Stadtteile Ehrang, Quint, Biewer und Pfalzel.

⁴⁵ Die Einwohnerzahlen beziehen sich auf die vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik erhobene Daten zur wohnberechtigten Bevölkerung zum Stand vom 31.12.2015 (Daten sind gerundet). In Klammern werden die größeren derzeit in Entwicklung befindlichen Gebiete sowie die größeren im F-Plan ausgewiesenen Entwicklungsflächen angegeben, die zu wesentlichen Zuwächsen in der Einwohnerzahl führen.

Weitere Ziele	<p>Eine ergänzende wichtige Nahversorgungsfunktion auch für den Stadtteil Biewer wird von dem ALDI-Markt an der Ehranger Straße übernommen.</p> <p>Auch im Interesse einer guten fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen besteht das Ziel, die Standorte der bestehenden Discoun-ter an der Ehranger Straße und den geplanten Standort in Pfalzel aufrecht zu erhalten. Dies gilt ebenso für die Nahversorgungsläden an der Ehranger, Biewerer und Koblenzer Straße. Weitere Nahversorgungsläden (keine Disco-unter an der Grenze zur Großflächigkeit) können bedarfsgerecht zugelassen werden.</p> <p>Für die Ortslage „Hintere Heide“ und „Auf der Bausch“ sind unter Berücksichtigung der fehlenden Tragfähigkeit keine Verbesserungen möglich.</p>
Feyen-Weismark	
Versorgungsfunk- tion für	Feyen, Weismark
Einwohner im Einzugsbereich	6.100 (zzgl. der Einwohner in den in Entwicklung befindlichen Baugebieten BF 14 und BF 15 sowie in den neuen Wohnbauflächen FE-W-01 und FE-W-04)
Erläuterung	Das inzwischen realisierte Nebenzentrum mit einem Vollsortimenter, Discoun-ter und Drogeriemarkt im Kern übernimmt die Aufgaben einer erweiterten Nahversorgung für die Stadtteile Feyen, Weismark und angrenzende Bereiche von Heiligkreuz und Trier-Süd.
Weitere Ziele	<p>Die Versorgungsqualität im Ortsbezirk Feyen-Weismark ist unter Berücksich-tigung der zentralen Lage des Nebenzentrums gut. Der Standort ist für den größten Teil der Bevölkerung fußläufig erreichbar.</p> <p>Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Baugebiet „Auf der Graf-schaft“ sind kleinflächige Ergänzungen im Sinne von Nachbarschaftsläden an diesem Standort wünschenswert.</p>
Tarforst ‚Kohlenstraße‘	
Versorgungsfunk- tion für	Filsch, Irsch, Kernscheid, Neu-Kürenz, Tarforst
Einwohner im Einzugsbereich	17.190 (zzgl. der Einwohner in den in Entwicklung befindlichen Baugebieten BU 13, BU 14 und BU 24)
Erläuterung	Die umfassende Versorgung der Bevölkerung in den Höhenstadtteilen mit Waren aus den nahversorgungs- und teilweise auch zentrenrelevanten Sorti-menten übernimmt das Stadtteilzentrum in ‚Tarforst‘ am Standort ‚Kohlenstra-ße‘. Dieser wird daher als Nebenzentrum mit stadtteilübergreifender Versor-gungsfunktion gemäß Ziel 2 definiert. Dem nachgeordnet befinden sich zwei Nahversorgungszentren gemäß Ziel 3 des Einzelhandelskonzeptes an den Standorten ‚Petrisberg‘ und ‚Im Treff‘ (siehe unten).
Weitere Ziele	<p>Die hier dargestellte räumlich-funktionale Arbeitsteilung mit der unterschiedli-chen Bedeutung der einzelnen Zentren trägt dem Gedanken einer wohnge-bietsnahen Grundversorgung (Zentrum „Petrisberg“ primär für den periodi-schen Bedarf) und einer erweiterten Grundversorgung mit teilweise innen-stadtrelevanten Sortimenten (Zentrum „Tarforst“ in Teilen auch für den aperi-odischen Bedarf) Rechnung. Mit dieser Hierarchie soll auch einer Konkurrenz zwischen den einzelnen Zentren mit den entsprechenden Nachteilen (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Gefahr möglicher Betriebsaufgaben) vorgebeugt werden.</p> <p>Für einen Großteil des Einzugsbereichs ergibt sich durch die Darstellung des Nebenzentrums mit den ergänzenden Nahversorgungszentren am „Petris-berg“ und „Im Treff“ eine vergleichsweise gute Erreichbarkeit von Nahversor-gungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.</p> <p>Zur Verbesserung der Situation in Irsch (ca. 2.400 EW) ist die Ergänzung um kleinflächige Nachbarschaftsläden wünschenswert.</p>
West-Pallien	
Versorgungsfunk- tion für	Euren, Pallien, Trier-West, (z. T. Biewer)
Einwohner im Einzugsbereich	11.390 (zzgl. der Einwohner in dem in Entwicklung befindlichen Baugebiet BW 61 sowie in der neuer Wohnbaufläche WE-W-01)
Erläuterung	Der Vorrangbereich Trier-West umfasst die Einzelhandelslagen an der Eure-

	<p>ner Straße zwischen Römerbrücke und Gneisenaustraße.</p> <p>Das Zentrum übernimmt umfassende Nahversorgungsfunktionen für Pallien, Euren und zum Teil auch Biewer. Mit der Abgrenzung des Zentrums auf den Eingangsbereich der Eurenener Straße soll den bereits ausgeprägten Tendenzen zur Dispersion in den Bereichen Hornstraße und Aachener Straße entgegen gewirkt werden.</p>
Weitere Ziele	<p>Für einen Großteil des Ortsbezirks ergibt sich durch die bestehenden und geplanten Einzelhandelslagen eine vergleichsweise gute Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Zur Verbesserung der Situation in Pallien (ca. 1.470 Einwohner) könnte die Situation durch die Zulassung von kleinflächigen Nachbarschaftsläden weiter verbessert werden.</p>

Das Stadtteilzentrum von Heiligkreuz wird im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungszentrum mit umfassender Stadtteilversorgung eingestuft. Vor dem Hintergrund der in Mariahof geplanten großflächigen Wohnbaulandentwicklung und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion für mehrere Stadtteile wird das Stadtteilzentrum von Heiligkreuz im F-Plan entsprechend Ziel 9 des Zentrenkonzeptes perspektivisch in die Gruppe der Nebenzentren eingestuft. Die Verträglichkeit weiterer Ansiedlungen bezogen auf die Verkaufsflächenausstattung und die städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe sowie die Standortfrage sind im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept zu prüfen.

Einordnung des Zentralen Versorgungsbereichs Heiligkreuz als perspektivisches Nebenzentrum

Heiligkreuz	
Versorgungsfunktion für	Heiligkreuz, Mariahof
Einwohner im Einzugsbereich	9.770 (zzgl. der Einwohner in der neuen Wohnbaufläche MA-W-01 und HE-M-01)
Erläuterung	Das Nahversorgungszentrum Heiligkreuz besteht im Kern aus einem großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter, einem Discounter sowie einem Drogeriemarkt und übernimmt die Aufgaben der umfassenden Nahversorgung auch für den Stadtteil Mariahof.
Weitere Ziele	Im Hinblick auf die vergleichsweise gute Versorgungssituation auch unter Erreichbarkeitsgesichtspunkten besteht kein Bedarf für die Zulassung von Nahversorgungseinrichtungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Weitere Ansiedlungen sind allenfalls als Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche von weniger als 400 m ² denkbar.

Nahversorgungszentren

Entsprechend dem Zentrenkonzept werden die Stadtteilzentren von Alt-Kürenz-Gartenfeld, Euren, Petrisberg, Tarforst ‚Im Treff‘, Trier-Nord und Trier-Süd als Nahversorgungszentren dargestellt. Für die Nahversorgung wird in diesen Stadtteilen die Kombination eines Vollsortimenters und eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters angestrebt. Gegebenenfalls kann ein kleinflächiger Drogeriemarkt ergänzt werden.

Nahversorgungszentren in Alt-Kürenz, Euren, Nord, Petrisberg, Süd und Tarforst ‚Im Treff‘

Alt-Kürenz/Gartenfeld	
Versorgungsfunktion für	Alt-Kürenz, Gartenfeld
Einwohner im Einzugsbereich	6.540
Erläuterung	Mit der Planung eines Nahversorgungsbereiches gemäß Ziel 3 des Einzelhandelskonzeptes soll die bisher unzureichende Versorgungssituation in Alt-Kürenz und Gartenfeld verbessert werden. Hierzu ist im Flächennutzungsplan am Standort Schönbornstraße die Darstellung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen. Die Dimensionierung des neuen Zentrums wird aktuell auf der Ebene der verbindlichen Bauleitpla-

	<p>nung geklärt.</p> <p>Die im Vorentwurf dargestellte Planungsalternative, welche eine Ergänzung und Stärkung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Domänenstraße durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich des Walzwerkes vorsah, wurde somit verworfen.</p>
Weitere Ziele	<p>Mit der geplanten Darstellung ergibt sich eine gute Versorgungsfunktion in Alt-Kürenz und Gartenfeld. Beeinträchtigungen der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs in der Gartenfeldstraße/Agritiusstraße durch die Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen an diesem Standort sind auszuschließen.</p>
Euren	
Versorgungsfunktion für	Euren
Einwohner im Einzugsbereich	4.250 (zzgl. der Einwohner in der neuen Wohnbaufläche EU-W-01)
Erläuterung	<p>Der dargestellte Versorgungsbereich umfasst die Ortskernlage Euren. Aufgrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern wird zudem in fußläufiger Entfernung zum Ortskern ein Ergänzungsbereich an der Ecke Eisenbahnstraße/Luxemburger Straße dargestellt (mehrpoliger Versorgungsbereich).</p> <p>Die umfassende Versorgung wird durch das Stadtteilzentrum in Trier-West gewährleistet.</p>
Weitere Ziele	<p>Mit den geplanten Darstellungen besteht für Euren insgesamt eine vergleichsweise gute ergänzende Versorgungssituation auch unter Berücksichtigung der fußläufigen Erreichbarkeit.</p>
Petrisberg	
Versorgungsfunktion für	Neu-Kürenz
Einwohner im Einzugsbereich	6.370 (zzgl. der Einwohner in dem in Entwicklung befindlichen Baugebiete BU 24)
Erläuterung	<p>Der Standort ‚Petrisberg‘, bestehend aus einem großflächigem Lebensmittelmarkt, einem Lebensmittel-Discounter und einem geplanten Drogeriemarkt, wird nach Ziel 3 des Einzelhandelskonzepts als Nahversorgungszentrum mit umfassender Stadtteilversorgung dargestellt. Ziel der inzwischen umgesetzten Planung (53. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan BU 16 3. Änderung und Erweiterung) war die Schaffung eines Nahversorgungsangebotes für den Stadtteil in Ergänzung zum bestehenden stadtteilübergreifenden Versorgungsgebiet (Ziel 2) in der Kohlenstraße.</p>
Weitere Ziele	<p>Mit der Umsetzung des Vollsortimenters und des Drogeriemarktes soll in Verbindung mit dem benachbarten Lebensmitteldiscounter die Versorgung auf dem Petrisberg und den weiter angrenzenden Wohngebieten verbessert werden. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den übergeordneten Versorgungsbereich an der Kohlenstraße (siehe oben) und zur Unterstützung seiner künftigen Entwicklung ist eine weitere Ausdehnung des Nahversorgungsbereichs nicht vorgesehen. Eine über die umgesetzte bzw. geplante (Drogeriemarkt) Verkaufsfläche hinausgehende Ansiedlung oder Erweiterung im Sortiment „Periodischer Bedarf“ (Lebensmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege) würde eine Verschärfung der Konkurrenzbeziehungen im Zentrengefüge in den Höhenstadtteilen herbeiführen bzw. das Zentrengefüge dort gefährden.</p>
Tarforst ‚Im Treff‘	
Versorgungsfunktion für	Tarforst
Einwohner im Einzugsbereich	6.670
Erläuterung	<p>Der Standort ‚Im Treff‘ wird nach Ziel 3 des Einzelhandelskonzepts als Nahversorgungszentrum mit umfassender Stadtteilversorgung dargestellt. Das Zentrum ‚Im Treff‘ dient primär der Versorgung des universitären Umfeldes.</p>
Weitere Ziele	<p>Nach Aufgabe des WASGAU-Marktes wird zur Gewährleistung der Nahversor-</p>

	gung die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes angestrebt.
Trier-Nord	
Versorgungsfunktion für	Maximin, Nells Ländchen
Einwohner im Einzugsbereich	20.110 ⁴⁶
Erläuterung	Zentrale Versorgungsaufgaben werden von dem als City-Ergänzungslage dargestellten Bereich der Paulinstraße sowie dem daran anschließenden Bereich bis zum Wasserweg übernommen. Im Flächennutzungsplan-Entwurf wird der Anschlussbereich der Paulinstraße bis zum Wasserweg als Vorrangbereich für die Nahversorgung dargestellt. Die Sonderbaufläche am Wasserweg ist im Entwurf des Flächennutzungsplans gegenüber dem Status quo um ca. 7.000 m ² nach Süden erweitert.
Weitere Ziele	Neben dem zentralen Versorgungsbereich Paulinstraße/Wasserweg werden Aufgaben der Nahversorgung auch durch den Verbrauchermarkt an der Zurmaiener Straße, die beiden Discounter im Bereich des Verteilerkreises sowie die Märkte im Bereich der Schöndorfer Straße übernommen. Hierdurch ergibt sich auch unter Erreichbarkeitsgesichtspunkten eine teilträumlich vergleichsweise gute Versorgung im Ortsbezirk. Optimierungspotenzial in der Erreichbarkeit für die Bevölkerung besteht durch die Zulassung weiterer Nahversorgungsflächen (keine Discounter an der Grenze zur Großflächigkeit) insbesondere in dem Bereich der alten Zurmaiener Straße und der Wilhelm-Leuschner-Straße.
Trier-Süd	
Versorgungsfunktion für	Barbara, Matthias
Einwohner im Einzugsbereich	9.310
Erläuterung	Als Vorrangbereich für die Nahversorgung wird der gesamte Abschnitt der Saarstraße bzw. Matthiasstraße unter Berücksichtigung der teilweise unterschiedlichen Grundstückstiefen der Einzelhandelsnutzungen dargestellt.
Weitere Ziele	Im Stadtteil Trier-Süd besteht durch die zentrale Lage der Einkaufsachse Saarstraße/Matthiasstraße sowie durch das benachbarte Zentrum Heiligkreuz eine vergleichsweise gute Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen.

Stadtteillagen mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten

In Anlehnung an das Einzelhandelskonzept werden auch Stadtteillagen mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten als zentrale Versorgungsbereiche dargestellt. Zulässig sind hier Ergänzungen im kleinflächigen Segment, die das Angebot abrunden ohne die vorhandenen Zentren zu gefährden. Die umfassende Versorgung für die Stadtteile mit nur ergänzenden Angeboten übernehmen die zugeordneten Stadtteilzentren mit umfassender Versorgungsfunktion (siehe oben). Für die Ortsteile mit nur ergänzenden Nahversorgungsangeboten wird jeweils angeführt, welcher Vorrangbereich für die umfassende Versorgung geeignet ist.

Für das Stadtteilzentrum von Zewen wurde im Vorentwurf im Hinblick auf die geplante Siedlungsentwicklung in Zewen Südwest und Südost und das damit einhergehend steigende Nachfragepotenzial im Stadtteil eine umfassende Stadtteilversorgung angestrebt. Entsprechend Ziel 9 des Zentrenkonzeptes wurde das Stadtteilzentrum von Zewen im Vorentwurf in eine höhere Stufe eingeordnet. Angesichts des Verzichts auf die Baulandentwicklung (siehe Kap. 5.1) wird der Versorgungsbereich in Zewen in die im Zentrenkonzept vorgesehene Hierarchiestufe eingestuft und als Stadtteillage mit ergänzender Nahversorgung dargestellt.

Im Zuge der Weiterführung der Planung wird außerdem in Mariahof ein neuer Standort für die Unterbringung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes ausgewiesen.

Stadtteillagen mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten in Gartenfeld, Mariahof, Olewig, Pfalzel, Ruwer-Eitelsbach und Zewen

Verzicht auf die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Zewen infolge des Verzichts auf die Baulandentwicklung in Zewen Südwest und Südost

Neuer Standort für einen Lebensmittelmarkt in Mariahof

⁴⁶ Die Einwohnerzahl im Ortsbezirk Nord beinhalten auch die in der Aufnahmeeinrichtung für Asylbewerber in der Dasbachstraße gemeldeten Personen.

Gartenfeld	
Einwohner im Einzugsbereich	2.870
Erläuterung	<p>Das Stadtteilzentrum in Gartenfeld bildet die Gartenfeldstraße/Agritiusstraße zwischen Ostallee und Agritiuskirche. Im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen spielt dieser Bereich eine wichtige Rolle zur ergänzenden Versorgung.</p> <p>Eine umfassende Versorgung übernehmen die Vorrangbereiche in Trier-Nord, Trier-Süd und Heiligkreuz.</p>
Weitere Ziele	Mit den bestehenden Einrichtungen in der Gartenfeldstraße verfügt der Stadtteil über ein angemessenes Angebot zur ergänzenden Nahversorgung. Eine Gefährdung des Stadtteilzentrums durch die Entwicklung von Einzelhandels-einrichtungen an anderen Standorten ist auszuschließen.
Mariahof	
Einwohner im Einzugsbereich	3.020 (zzgl. der Einwohner in der neuen Wohnbaufläche MA-W-01)
Erläuterung	<p>Im Einzelhandelskonzept wird Mariahof als Stadtteillage mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten gemäß Ziel 4 definiert. Die Ladenzeile in Mariahof erfüllt durch ihre inzwischen lediglich rudimentäre Ausstattung allerdings nicht die Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum.</p> <p>Es ist 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 sowie der Fläche HE-M-01 und der damit einhergehenden Steigerung des Nachfragepotenzials möglich sein.</p> <p>Eine Ertüchtigung der Ladenzeile ist angesichts der begrenzt vorhandenen Flächenreserven und den heutigen Anforderungen des Lebensmitteleinzelhandels im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung kaum umsetzbar. Aufgrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Ladenzeile wird zur Verbesserung des Angebotes in Mariahof in fußläufiger Entfernung ein Ergänzungsbereich in der Oswald-von-Nell-Breuning-Allee zwischen dem Schulzentrum ‚Wolfsberg‘ und der Trebetasiedlung dargestellt (mehrpolarer Versorgungsbereich). Hier besteht bereits ein konkretes Ansiedlungsinteresse für einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter. Im Hinblick auf die mögliche Umsetzung der Wohnbaufläche ‚Brubacher Hof‘ weist die Fläche eine günstige Lage in Bezug auf beide Siedlungsteile auf.</p> <p>Eine umfassende Nahversorgungsfunktion wird durch das Nahversorgungszentrum mit umfassender Stadtteilversorgung (Ziel 3) in Heiligkreuz sowie das Nebenzentrum mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion in Castelnau übernommen.</p>
Weitere Ziele	Mit den geplanten Darstellungen besteht für Mariahof insgesamt eine vergleichsweise gute ergänzende Versorgungssituation auch unter Berücksichtigung der fußläufigen Erreichbarkeit.
Olewig	
Einwohner im Einzugsbereich	3.170
Erläuterung	<p>Mit der Schließung des Lebensmittelmarktes auf der Hill (Casper-Olevian-Straße) bestehen in Olewig keine Nahversorgungsmöglichkeiten mehr. Den Anforderungen an eine ausreichende wohnungsnaher Versorgung wird damit nicht entsprochen.</p> <p>Je nach Lage sind zur umfassenden Versorgung die Vorrangbereiche in Tarforst und in Heiligkreuz geeignet.</p>
Weitere Ziele	Angebotsergänzungen im kleinflächigen Segment sind im dargestellten Versorgungsbereich wünschenswert.

Pfalzel	
Einwohner im Einzugsbereich	3.520
Erläuterung	<p>Die bis vor kurzem unzureichende Nahversorgungssituation im Stadtteil Pfalzel konnte durch die Ansiedlung des NETTO-Marktes an der Eltzstraße entscheidend verbessert werden. Eine fußläufige Verbindung zwischen Ortskern und Ergänzungsstandort ist gegeben. Der Vorrangbereich in Pfalzel umfasst somit den Ortskern und den Ergänzungsstandort an der Eltzstraße (mehrpoliger Versorgungsbereich).</p> <p>Die umfassende Nahversorgung wird durch das Stadtteilzentrum Ehrang gewährleistet.</p>
Weitere Ziele	Mit der Realisierung des Discounters in der Eltzstraße ist ein gutes ergänzendes Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung gegeben. Die Ansiedlung weiterer Versorgungseinrichtungen ist somit nicht erforderlich.
Ruwer-Eitelsbach	
Einwohner im Einzugsbereich	2.950 (zzgl. der Einwohner in der neuen Wohnbaufläche RU-W-01)
Erläuterung	<p>Das Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte von Ruwer ist bisher sehr begrenzt und entspricht nicht den Anforderungen an eine ausreichende Versorgung.</p> <p>Im Hinblick auf das mit der wachsenden Einwohnerzahl steigende Nachfragenvolumen wird eine Ergänzung des Angebotes innerhalb des dargestellten Versorgungsbereichs angestrebt. Entsprechende Standortoptionen werden derzeit geprüft.</p> <p>Die umfassende Versorgung wird durch den Vorrangbereich in Trier-Nord gewährleistet.</p>
Weitere Ziele	Unter der Voraussetzung, dass die Ausstattung im Ortskern verbessert werden kann, ergibt sich für die Ortslage Ruwer insgesamt eine vergleichsweise gute fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen. Für die Ortslage von Eitelsbach sind unter Berücksichtigung der fehlenden Tragfähigkeit keine Verbesserungen möglich.
Zewen	
Versorgungsfunktion für	Zewen (zzgl. der Einwohner in der neuen Wohnbaufläche ZE-W-03 und ZE-W-05)
Einwohner im Einzugsbereich	3.540
Erläuterung	<p>Das Stadtteilzentrum von Zewen wird im Einzelhandelskonzept gemäß Ziel 4 als Stadtteillage mit ergänzender Nahversorgung eingestuft. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde im Hinblick auf die umfangreichen Wohnbaulandausweisungen (Zewen Südost und Südwest) ein Vorrangbereich für die umfassende Stadtteilversorgung dargestellt. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen sollte an die Entwicklung der Bauflächen gekoppelt werden.</p> <p>Angesichts des Verzichts auf die Wohnbauflächenentwicklung in Zewen Südost und Südwest wird gemäß Einzelhandelskonzept ein Nahversorgungsgebiet für die ergänzende Versorgung dargestellt. Zur Ergänzung der vorhandenen Versorgungsstrukturen wird eine Fläche für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes vorgehalten. Angesichts der fehlenden Entwicklungsspielräume im Altort wird dieser im Bereich gegenüber der Ortslage in der Luxemburger Straße ausgewiesen (Entwicklung eines mehrpoligen Versorgungsbereiches).</p> <p>Im Hinblick auf die Prüfung der Standorteignung für eine wohnbauliche Entwicklung im Bereich „Unterm Langenberg“ ist die Verkaufsflächenausstattung in Zewen und Euren sowie die siedlungsstrukturell sinnvolle Lage der Nahversorgungseinrichtungen in Abhängigkeit zu der Entscheidung über die Wohnbauflächenenerweiterung zu untersuchen.</p>
Weitere Ziele	Mit den bestehenden Einrichtungen und dem geplanten kleinflächigen Lebensmittelmarkt verfügt der Stadtteil über ein angemessenes Angebot zur ergänzenden Nahversorgung. Darüber hinaus bestehen durch das SB-Warenhaus im angrenzenden Gewerbegebiet sowie das Nahversorgungs-zentrum mit umfassender Stadtteilversorgung (Ziel 3) in Euren gute und umfangreiche Nahversorgungsangebote für die Bevölkerung.

Nahversorgungszentren in Euren, Kürenz-Gartenfeld, Nord und Süd

Ortsbezirke ohne Darstellung von Vorrangbereichen für die Nahversorgung

Für die Stadtteile, die laut Zentrenkonzept allenfalls rudimentäre Versorgungsansätze aufweisen, erfolgt keine Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen. Dies betrifft die Ortsbezirke Biewer, Filsch, Irsch und Kernscheid. Derzeit sind in diesen Stadtteilen kaum Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung vorhanden. Angesichts der geringen Einwohnerzahlen besitzen diese Stadtteile zu wenig Potenzial für ein eigenständiges Nahversorgungsangebot. Soweit die Nahversorgung nicht durch benachbarte Vorrangbereiche in vertretbarer Entfernung abgedeckt wird, sollten in Kooperation mit möglichen Investoren Verbesserungsmöglichkeiten durch die Einrichtung von Nachbarschaftsläden sollten möglichst in den Ortskern bzw. im Randbereichen der Ortskerne gefunden werden. Grundsätzlich sind dabei negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche auszuschließen.

Biewer		
Einwohner im Einzugsbereich		1.850
Erläuterung	Der Stadtteil verfügt über ein rudimentäres Nahversorgungsangebot. Im Hinblick auf die Einwohnerzahl ist die Etablierung eines attraktiven Nahversorgungsangebotes kaum möglich. Für Biewer ist eine umfassende Versorgung durch den Vorrangbereich in Ehrang gegeben. Ergänzende Versorgungsfunktion können die Discounter an der Ehranger Straße und in Pfalzel übernehmen.	
Weitere Ziele	Die Ansiedlung kleinflächiger Nahversorgungsangebote ist wünschenswert.	
Filsch		
Einwohner im Einzugsbereich		940 (zzgl. der Einwohner in den in Entwicklung befindlichen Baugebieten BU 13 und BU 14)
Erläuterung	In Filsch sind derzeit keine Einzelhandelseinrichtungen vorhanden. Angesichts der geringen Einwohnerzahlen besitzt dieser Stadtteil zu wenig Potenzial für ein eigenständiges Nahversorgungsangebot. Gleichzeitig ist unter Berücksichtigung der fußläufigen Erreichbarkeit eine akzeptable Anbindung an das Stadtteilzentrum in der Kohlenstraße gegeben.	
Weitere Ziele	Die umfassende Nahversorgungsfunktion für die Bewohner von Filsch übernimmt das Stadtteilzentrum Tarforst. Eine Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen in Filsch ist somit nicht erforderlich.	
Irsch		
Einwohner im Einzugsbereich		2.280
Erläuterung	In Irsch besteht kein Angebot für die Nahversorgung. Vorrangbereiche für die Nahversorgung sind fußläufig nicht zu erreichen. Die Versorgungssituation ist somit nicht ausreichend.	
Weitere Ziele	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.	
Kernscheid		
Einwohner im Einzugsbereich		940
Erläuterung	Nahversorgungsangebote sind im Stadtteil Kernscheid nicht vorhanden. Eine fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelseinrichtungen in anderen Stadtteilen ist nicht gegeben. Die Nahversorgungssituation ist dementsprechend als nicht ausreichend zu bezeichnen.	
Weitere Ziele	Vor dem Hintergrund der geringen Einwohnerzahl des Stadtteils ist die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten in Kernscheid schwierig. Ergänzende Versorgungsfunktion kann im Fall der Etablierung eines entsprechenden Nahversorgungsangebotes der Stadtteil Olewig übernehmen. Für die umfassende Nahversorgung ist vor allem der Vorrangbereich in Tarforst geeignet.	

Einzelhandel

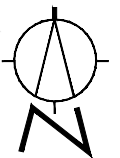
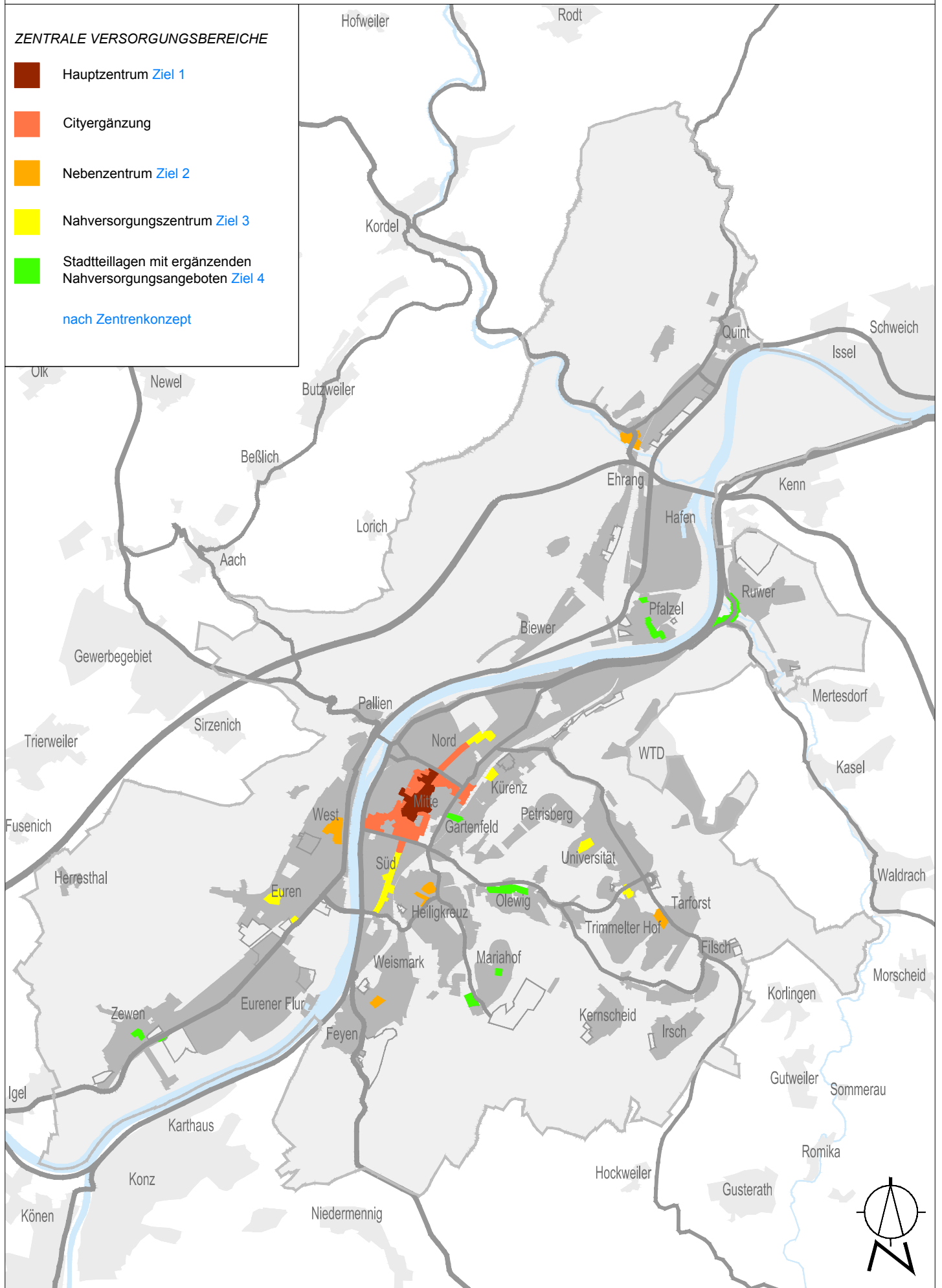
Flächennutzungsplan Trier 2030 - Feststellungsbeschluss



ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

- Hauptzentrum Ziel 1
- Cityergänzung
- Nebenzentrum Ziel 2
- Nahversorgungszentrum Ziel 3
- Stadtteillagen mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten Ziel 4

nach Zentrenkonzept



5.3.3.2 Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel

*Großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig
Festlegung der Zweckbestimmung je nach angebotenen Sortimenten*

Für großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO, die außerhalb des Kerngebietes liegen, werden im F-Plan Sonderbauflächen ausgewiesen. Hierin finden sich auch die im Zentrenkonzept definierten Sonder- und Ergänzungsstandorte.

Hinsichtlich der Zweckbestimmung der Sonderbauflächen wird je nach angebotenen Sortimenten differenziert zwischen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung, großflächigen Verbrauchermärkten bzw. Einkaufszentren und großflächigen Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Eine Nutzungsänderung eines bisher nahversorgungsrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Betriebs in einen zentrenrelevanten Betrieb soll damit ausgeschlossen werden.

Konkretisierung der Zweckbestimmung in Bebauungsplänen

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Zweckbestimmung durch die Festsetzung von Sondergebieten konkretisiert werden. Die Unterbringung weiterer Nutzungen wie Dienstleistungen oder Wohnen ist bei Vorliegen der entsprechenden städtebaulichen Rahmenbedingungen möglich.

Festsetzung der maximalen Verkaufsflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Bebauungsplänen

Laut Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms (siehe Kap. 5.3.2) ist die Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten⁴⁷ Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in den zentralen Versorgungsbereichen, zulässig. Die zentralen Versorgungsbereiche sind im Flächennutzungsplan dargestellt (siehe Kap. 5.3.3.1). Für die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind die maximalen Verkaufsflächen– soweit noch nicht umgesetzt – durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der Bebauungspläne festzuschreiben.

Erweiterungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur bei Nichtbeeinträchtigung anderer Versorgungsbereiche

Für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt keine Festschreibung der Verkaufsflächenobergrenzen. Im Hinblick auf das Nichtbeeinträchtigungsgebot (siehe Kap. 5.3.2) ist bei möglichen Erweiterungen unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes nachzuweisen, dass andere Versorgungsbereiche durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Sonderbauflächen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung

Sonderbauflächen für Märkte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Die Standorte von großflächigen Vollsormentern bzw. Discountern mit dem Kernsortiment Lebensmittel werden im Flächennutzungsplan als „Sonderbauflächen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung“ dargestellt.

Neuplanung einer Sonderbaufläche für die Nahversorgung in Kürenz

Neu geplant ist eine Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung am Standort Alt-Kürenz (Schönbornstraße). Die Notwendigkeit zur Ausweisung eines Standortes besteht vor dem Hintergrund der unzureichenden Versorgungssituation in den Stadtteilen Alt-Kürenz und Gartenfeld (siehe Kap. 5.3.3.1).

Keine Verlagerung des Marktes von der Schöndorfer Straße in die Schönbornstraße

Gegenüber dem ersten Entwurf wird der bestehende Lebensmittelmarkt aus der Schöndorfer Straße nun als Sonderbaufläche dargestellt. Die vormals angedachte Verlagerung an den neuen Standort in der Schönbornstraße ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Tab. 29: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Ort	Bezirk	Art
Ehrang Mühlengelände	Ehrang-Quint	Vollsormenter
Stadtteilmitte Feyen-	Feyen-Weismark	Vollsormenter + Discounter

⁴⁷ Im LEP IV sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente in die Gruppe der innenstadtrelevanten Sortimente eingeordnet.

Ort	Bezirk	Art
Weismark		
Rotbachstraße	Heiligkreuz	Vollsortimenter
Robert-Schuman-Allee	Kürenz	Vollsortimenter
Schönbornstraße	Kürenz	Vollsortimenter
Paulinstraße	Nord	Discounter
Wasserweg	Nord	Vollsortimenter
Saarstraße	Süd	Vollsortimenter
Kohlenstraße	Tarforst	Vollsortimenter + Discounter
Zewener Straße	Zewen	Vollsortimenter + Discounter

Tab. 30: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Ort	Bezirk	Art
Ehranger Straße	Ehrang-Quint	Discounter
Schöndorfer Straße	Nord	Lebensmittelmarkt
Zurmaiener Straße	Nord	Discounter
Hornstraße	West-Pallien	Lebensmittelmarkt

Sonderbauflächen für sonstige großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nah- und zentrenrelevanten Kernsortimenten

In Trier sind mehrere großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden, die sich größtenteils außerhalb der City und der Ortskerne befinden. Dazu gehören insbesondere Verbrauchermärkte, die neben Lebensmitteln auch ein breites Sortiment aus dem Non-Food-Bereich anbieten. Hierbei handelt es sich zu einem großen Teil um Waren aus zentrenrelevanten Sortimenten.

Sonderbauflächen für Märkte mit nah- und zentrenrelevanten Kernsortimenten

Nach Ziel 61 des Landesentwicklungsprogramms ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche in der Bauleitplanung entgegen zu wirken. Bei bestehenden Agglomerationen sind diese Bereiche als Sonderbaufläche des großflächigen Einzelhandels auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben (siehe Kap. 5.3.2). Solche Agglomerationen von klein- und großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind im ALLEENCENTER und im Einkaufszentrum in der Hornstraße vorhanden. Während sich das ALLEENCENTER im Bereich der City-Ergänzungslage und damit in einer städtebaulich integrierten Lage befindet, liegt das Einkaufszentrum in der Hornstraße außerhalb eines solch städtebaulich integrierten Bereiches.

Festschreibung von Agglomerationen von klein- und großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf den Bestand

Als Sonderbaufläche für sonstige großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortiment werden neben dem MARKTKAUF an der Zurmaiener Straße und dem REAL-Markt in der Gottbillstraße drei Einrichtungen im Stadtteil Trier-West dargestellt (EDEKA in der Straße „Über Brücken“, KAUF LAND in der Aachener Straße, Einkaufszentrum Hornstraße). Des Weiteren wird das ALLEENCENTER in der Ostallee und das Einkaufszentrum Hornstraße im F-Plan als Sonderbaufläche mit dieser Zweckbestimmung dargestellt.

Darstellung der großflächigen Verbrauchermärkte und Einkaufszentren

Tab. 31: Sonstige großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nah- und zentrenrelevantem Sortiment innerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Ort	Bezirk	Zulässige Nutzungen
Ostallee (Alleencenter)	Mitte-Gartenfeld	EKZ
Über Brücken	West-Pallien	Verbrauchermarkt, Drogerie-market

Tab. 32: Sonstige großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nah- und zentrenrelevantem Sortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Ort	Bezirk	Zulässige Nutzungen
Gottbillstraße	Euren	Verbrauchermarkt/EKZ
Zurmaiener Straße	Nord	Verbrauchermarkt/EKZ
EKZ Hornstraße	West-Pallien	EKZ
Aachener Straße	West-Pallien	Verbrauchermarkt

Sonderbauflächen für großflächige Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

*Sonderbauflächen für
Fachmärkte mit nicht
zentrenrelevanten
Kernsortimenten an
Ergänzungsstandorten*

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist entsprechend Ziel 59 des Landesentwicklungsprogramms (siehe Kap. 5.3.2) auch an Ergänzungsstandorten zulässig. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. Die branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimente sollen laut Einzelhandelskonzept einen Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. eine Fläche von maximal 800 m² nicht überschreiten. Zu den im F-Plan dargestellten großflächigen Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gehören die bestehenden Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter und ein Fachmarkt für Baby-Ausstattung. Überdies sind im Stadtgebiet eine Reihe weiterer großflächiger Fachmärkte vorhanden, bei denen es sich nach Beurteilung der Verwaltung im Hinblick auf den Betriebscharakter und die stadträumliche Einbettung nicht um Betriebe im Sinn von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt; insoweit kann eine Darstellung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan bzw. Festsetzung als Sondergebiet im Bebauungsplan entfallen. Dies betrifft neben einer Vielzahl an Kfz-Betrieben und Fachmärkten für Baubedarf und Sanitäreinrichtungen auch kleinere Möbelfachmärkte. Diese Betriebe sind zwar großflächig, sie haben jedoch keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

Tab. 33: Großflächige Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten




Ort	Bezirk	Kernsortiment
Luxemburger Straße	Euren	Gartenartikel
Luxemburger Straße	Euren	Baumarktartikel
Luxemburger Straße	Euren	Baumarktartikel
Gartenfeldstraße	Mitte-Gartenfeld	Möbel
Castelforte	Nord	Baumarktartikel
Castelforte	Nord	Möbel
Castelforte	Nord	Möbel
Aachener Straße	West-Pallien	Möbel
Eurener Straße	West-Pallien	Möbel
Im Siebenborn	Zewen	Babybedarf
Im Siebenborn	Zewen	Möbel
Im Siebenborn	Zewen	Baumarkt, Möbel etc.

Sonderbauflächen Einzelhandel


Flächennutzungsplan Trier 2030 - Feststellungsbeschluss

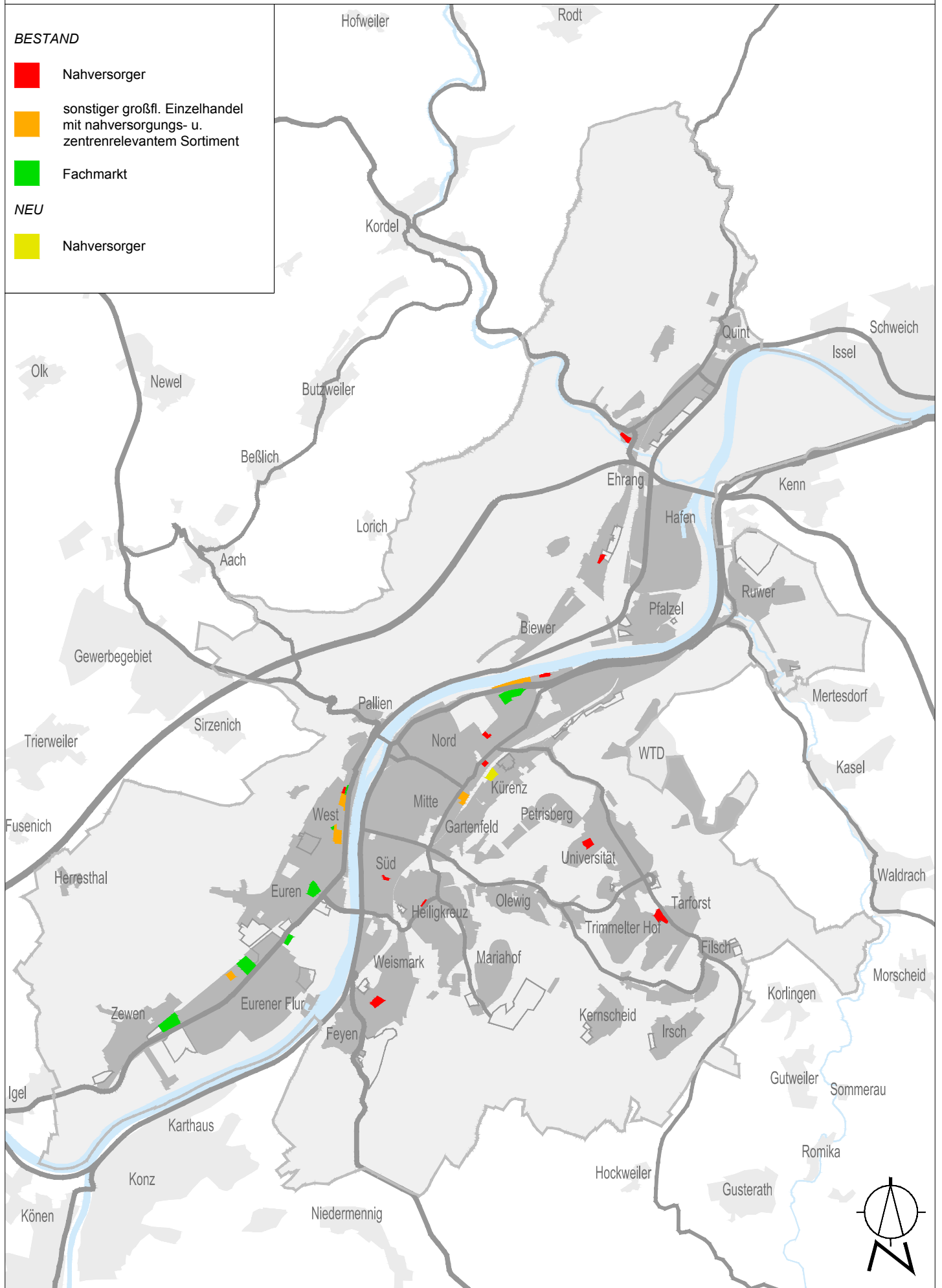


BESTAND

-  Nahversorger
-  sonstiger großfl. Einzelhandel mit nahversorgungs- u. zentrenrelevantem Sortiment
-  Fachmarkt

NEU

-  Nahversorger



Trierer Liste

Die Abgrenzung der zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird durch die mit dem Einzelhandelskonzept beschlossenen Trierer Liste vorgenommen. Auf die textliche Darstellung wird mit Verweis auf das Einzelhandelskonzept verzichtet.

Tab. 34: Trierer Liste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Herrenbekleidung - Damenbekleidung - Kinder- und Babybekleidung - Wäsche - Sportbekleidung (ohne Mannschafts- kleidung) - Heimtextilien, Bettwaren - Meterware für Bekleidung und Beklei- dungszubehör - Kurzwaren/Handarbeitswaren - Orientteppiche - Schuhe - Lederwaren und Reisegepäck - Uhren - Schmuck - Modeschmuck - Papier- und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel - Bücher - Hausrat - Porzellan - Schneidwaren/Besteck - Feinkeramik/Glaswaren - Geschenkartikel - Rundfunkgeräte - Fernseh- und Phototechnische Geräte - Video- und DVD-Geräte, Blue Ray- Geräte - Digitalcameras - Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate) - Augenoptiker, Akustiker mit entspre- chendem Sortiment - Fotoartikel - Tonträger - Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs) - Telefone - PC und Zubehör (Hard- und Software) - Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte) - Musikinstrumente (sofern im Instrumen- tenkoffer transportierbar) und Musika- lien (Noten, Fachbücher) - Sammlerbriefmarken und Numismatik- artikel - Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau - Sportartikel und Sportkleingeräte - Waffen, Jagdbedarf - Erotikartikel - Sanitätshausartikel/Medizinische Geräte - Parfümerie und Kosmetikartikel 	<ul style="list-style-type: none"> - Möbel, Antiquitäten - Tapeten - Bodenbeläge, Teppiche - Farben, Lacke - Baustoffe, Baumaterial - Sanitärwaren - Werkzeuge, Eisenwaren - Autozubehör, Reifen - Büromöbel - Lampen und Leuchten - Gartenartikel, Pflanzen, Blumen (ohne Schnittblumen), Sämereien, Land- schaftsgärtnerei und entsprechende Baustoffe - Campingartikel, Groß- und Spezialzel- te, Campingspezifisches Zubehör - Sportgroßgeräte (z.B. Hometrainer, Krafttrainingsgeräte, Boote, Wasser- sport) - Reitsportartikel, Golfsportartikel - Sperrige Artikel im Segment Babybe- darf (Kinderwagen, Bobbycars, etc., Baby- und Kinderbetten, Wickelkom- moden) - Zoobedarf - Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Her- de, Ceran-Kochfelder, Waschmaschi- nen) - Fahrräder <p>Die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sorti- mente ist nicht abschließend.</p> <p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel - Getränke - Reformwaren - Tabakwaren - Drogerieartikel - Hygieneartikel einschließlich haus- haltsüblicher Putz- und Reinigungsmi- tel - Apotheken - Schnittblumen - Zeitschriften, Zeitungen - Tierfutter

5.4 Soziale Infrastruktur

Unter dem Oberbegriff der sozialen Infrastruktur werden Einrichtungen des Bildungssystems, des Gesundheits- und Pflegesystems, sowie die Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, der öffentlichen Sicherheit und kulturelle Einrichtungen zusammengefasst. Als Oberzentrum übernimmt die Stadt Trier wichtige Aufgaben zur Versorgung der Bewohner der Stadt und des Umlandes. Die öffentlichen und privaten Anlagen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur tragen im Sinne der Daseinsvorsorge wesentlich zur Erfüllung dieser Aufgabe bei und stellen ein wesentliches Kriterium für die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Trier dar (siehe Kap. 4.1). Soziale Infrastruktureinrichtungen nehmen darüber hinaus häufig die Funktion eines Treffpunktes im Stadtteil wahr und dienen den Bürgern zur Kommunikation und Vernetzung. Dies wird insbesondere begünstigt, wenn soziale Einrichtungen in einem Standortbereich räumlich gebündelt (beispielsweise im Umfeld der Bürgerhauses Trier-Nord, Gneisenaubering in Trier-West) oder im Bereich von Stadtteilzentren liegen.

Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Sinne der Daseinsvorsorge als wichtiger Faktor für die Attraktivität der Stadt

Seit der Rechtskraft des letzten Flächennutzungsplans haben sich die Rahmenbedingungen im diesem Bereich wesentlich geändert. Die Diskussion über die bedarfsgerechte Versorgung mit öffentlichen Dienstleistungen und Einrichtungen wird heute insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der finanziellen Ausstattung der Stadt Trier geführt.

Rahmenbedingungen durch den demographischen Wandel und die Haushaltslage der Stadt bestimmt

Bei der Ausweisung von Flächen für Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur kommt dem Flächennutzungsplan hauptsächlich eine Standortvorsorge- und Standortsicherungsfunktion zu. Bedarfsermittlungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs und konkrete Planungen erfolgen durch die sektoralen Fachplanungen.

F-Plan hauptsächlich mit Standortsicherungsfunktion für soziale Einrichtungen

Flächen für den Gemeinbedarf

Mit der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird im Flächennutzungsplan die infrastrukturelle Grundausstattung der Stadt Trier in den Grundzügen dargestellt. Dazu gehören insbesondere Anlagen und Einrichtungen des öffentlichen und privaten Bereichs wie Kindertageseinrichtungen, Schulen, Krankenhäuser, religiöse Einrichtungen, kulturelle Einrichtungen sowie Sport- und Freizeitanlagen.

Im F-Plan werden alle Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, die mehr als 5.000 m² Fläche beanspruchen, flächenhaft als Gemeinbedarfsfläche mit dem jeweiligen Symbol dargestellt. Kleinere Anlagen und Einrichtungen werden nur durch das Symbol gekennzeichnet.

Sonderbauflächen

Anlagen und Einrichtungen, die von übergeordneter Bedeutung sind oder die sich durch einen besonderen Gebietscharakter auszeichnen, werden im F-Plan als Sonderbaufläche mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt, um diese wegen ihrer spezifischen Standortbedingungen von den sonstigen öffentlichen Einrichtungen zu unterscheiden.

5.4.1 Hochschulen

Trier ist Standort von drei Hochschulen. Aufgrund der übergeordneten Bedeutung der Hochschulen und der besonderen Gebietscharakteristik werden die Standorte der Universität Trier und Theologischen Fakultät in Tarforst (Campus I) und Kürenz (Campus II) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Universität‘ dargestellt. Der Campus der Hochschule Trier am Schneidershof sowie die Einrichtungen im Bereich des Irminenfreihofs werden ebenfalls als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Hochschule‘ dargestellt.

Darstellung von Sonderbauflächen für die Standorte der Universität und der Hochschule

5.4.2 Schulen

5.4.2.1 Ausgangssituation

Ausstattung der Stadt mit Schulen als Standortfaktor Die Ausstattung der Stadt Trier mit Grundschulen und weiterführenden Schulen ist ein wesentlicher Standortfaktor (siehe Kap. 4.1). Im Stadtgebiet existieren neben einer Reihe von Grundschulen alle Arten der weiterführenden Schulen, berufsbildende Schulen sowie Sonder- und Förderschulen in städtischer und privater Trägerschaft. Als Standort für weiterführende Schulen, Berufs- und Förderschulen hat die Stadt Trier auf dem schulischen Sektor Bedeutung für die ganze Region.

Stadt Trier als Schulträger für öffentliche Schulen Der Stadt Trier kommt als Schulträger für öffentliche Grund- und weiterführende Schulen die Aufgabe zu, die Schulen zu betreiben. Zu den Aufgaben gehören insbesondere der Bau, die Unterhaltung und Instandsetzung der Schulgebäude, die Bereitstellung der finanziellen Mittel für die räumliche und sachliche Ausstattung der Schule sowie für das Personal außerhalb der Lehrerschaft. Der Schulträger hat dabei die Verantwortung der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Schulgesetzes soweit sie ihm vom Gesetzgeber übertragen wurde. Vom Ministerium vorgegebene Schulstrukturveränderungen sind von ihm umzusetzen.

Belastung des kommunalen Haushalts Mit der Aufgabe der Stadt Trier als Schulträger wird der kommunale Haushalt jährlich mit Millionenbeträgen für den Betrieb belastet. Die Ausgaben erhöhen sich drastisch, wenn Schulen angesichts steigender Schülerzahlen und abgesenkter Klassenteiler erweitert werden müssen. Andererseits sinken die Kosten nicht erheblich, wenn in einzelnen Stadtteilen die Schülerzahlen abnehmen und Teile der Schulgebäude leer stehen.

Schulentwicklungsplan als Konzept für langfristig tragbare Entscheidungen über die Schullandschaft Um langfristig tragbare Entscheidungen über die künftige Schullandschaft fällen zu können, wurde für die Stadt Trier ein Schulentwicklungsplan aufgestellt, in dem gleichermaßen bildungspolitische sowie ökonomische Ziele berücksichtigt werden mussten. Von Bedeutung für die Flächennutzungsplanung sind dabei nur diejenigen Planungen in der Trierer Schullandschaft, die Bezug auf die Nutzung von Flächen nehmen. Konkret ist also von Belang, welche Standorte für den Schulbetrieb vorgesehen sind. Auf Grundlage des Gutachtens zum Schulentwicklungsplan ist im März 2013 ein Beschluss über die künftigen Trierer Schulen in städtischer Trägerschaft im Stadtrat gefasst worden.

5.4.2.2 Ziele

Sicherung und Förderung eines breiten Angebotes an Bildungseinrichtungen ausgerichtet an den Bedarfen Die Stadt Trier ist als Träger der öffentlichen Schulen verantwortlich für die Sicherung und Förderung eines breiten Angebots an Bildungseinrichtungen. Schulische Angebote sollen dabei nicht nur für eine kurze Zeitspanne, sondern langfristig ausgerichtet werden. Grundsätzliches Ziel für die weitere Entwicklung der Trierer Schullandschaft ist die Ausrichtung der Bestände an die künftigen Bedarfe.

Möglichst wohnungsnah Standorte insb. für Grundschulen Vor dem Hintergrund der Sicherung der Attraktivität der Stadt Trier ist dabei insbesondere zu berücksichtigen, die notwendigen Infrastruktureinrichtungen möglichst wohnungsnah vorzuhalten. Dies betrifft in erster Linie die Lage der Grundschulen.

Entwicklung der Schullandschaft vor dem Hintergrund der Konsolidierungserfordernisse Bei den Überlegungen zur Entwicklung der Trierer Schullandschaft können die strukturell schwierige Haushaltssituation der Stadt Trier und die damit verbundenen Konsolidierungserfordernisse nicht außer Acht gelassen werden. Die schwierige Situation setzt Grenzen und macht es unabdingbar erforderlich, die verfügbaren Ressourcen so effektiv wie möglich einzusetzen. Die künftigen Standortentscheidungen sind daher auch unter Berücksichtigung des notwendigen Sanierungs- und Neubaubedarfs an einzelnen Standorten zu treffen.

Berücksichtigung der Auslastung bestehender Schulen bei der Entwicklung neuer Wohngebiete Im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Wohngebiete ist bei der Konkretisierung der Planung die Auslastung bestehender Schulstandorte zu berücksichtigen. Lokal führt die Entwicklung neuer Wohngebiete zu einer steigenden Nachfrage. Der Aufsiedlungsprozess sollte grundsätzlich derart ausgestaltet werden, dass Kapazitätsengpässe in der Nutzung der sozialen Infrastruktur vermieden werden.

5.4.2.3 Bedarf

Das Gutachten zum Schulentwicklungsplan enthält Prognosen zu zukünftigen Schülerzahlentwicklungen und der damit verbundenen Schulraumbedarfe. Der Plan soll damit einen zukunftsgerichteten Orientierungsrahmen für schulorganisatorische und schulbauliche Einzelmaßnahmen bieten. Unter Berücksichtigung der künftigen Schülerzahlen, der Kapazitäten der Schulstandorte und der notwendigen Sanierungs- und Neubaukosten an einzelnen Standorten wurden im Schulentwicklungsplan Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Trierer Schullandschaft gegeben.

Bedarfsermittlung für den Schulraumbedarf im Schulentwicklungsplan

Der Beschluss des Stadtrates zum Schulentwicklungskonzept sieht vor, dass die Grundschule Kürenz im Sommer 2013 geschlossen werden soll. Für die Grundschulen St. Peter in Ehrang und Quint soll geprüft werden, ob beide Schulen an einem neuen Standort zusammengeführt werden können. Auch für die Grundschulen Reichertsberg und Pallien soll die Unterbringung an einem anderen Standort untersucht werden. Mit dem Gesamtkonzept Gneisenaubering als räumliches Entwicklungskonzept (Drucksache 359/2016) wurde inzwischen vom Stadtrat beschlossen, dass beide Schulen am Standort des ehemaligen Don-Bosco-Bolzplatzes vereint werden sollen.

Schließung und Zusammenlegung einzelner Schulstandorte

Bei der Realisierung neuer Wohngebiete wird je nach Bauprogramm mit dem Zuzug junger Familien mit Kindern gerechnet. Entsprechend ist ein steigender Neu- oder Ausbaubedarf in den jeweiligen Stadtbezirken anzunehmen, der bei der Konkretisierung der Planung berücksichtigt werden muss.

Ermittlung der Bedarfe aus neuen Wohngebieten bei der Konkretisierung der Planung

5.4.2.4 Plandarstellungen

Der Flächennutzungsplan stellt alle nach derzeitigem Stand langfristig beizubehaltenden Schulstandorte als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem entsprechenden Plansymbol dar. Bei der Unterschreitung der Darstellungsschwelle von 5.000 m² wird der Standort nur durch das Plansymbol gekennzeichnet. Eine Differenzierung zwischen unterschiedlichen Schulformen wird nicht vorgenommen.

Darstellung der langfristig beizubehaltenden Schulstandorte

Als Ergebnis aus dem bisherigen Prozess zur Schulentwicklungsplanung werden die inzwischen geschlossenen oder künftig aufzugebenden Schulstandorte nicht mehr als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Dies betrifft die Grundschulen Kürenz, Reichertsberg und Pallien sowie die Geschwister-Scholl-Schule, Robert-Schuman-Realschule und Treverer-Schule. Der Flächennutzungsplan sieht hier nun Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen vor. Somit ist für alle Flächen die Nachnutzung für den Wohnungsbau oder für Nutzungen, die laut BauNVO im Bereich von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen zulässig sind, möglich. Auch eine Folgenutzung für den Gemeinbedarf ist somit zulässig.

Keine Darstellung der aufzugebenden Schulstandorte, weitere Nutzung für Gemeinbedarf dennoch zulässig

Die Schulen, für die eine Verlagerung geprüft werden soll, werden im F-Plan an ihren bisherigen Standorten dargestellt. Mögliche neue Schulbauten sind im Bereich der Gemeinbedarfsflächen, Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und gegebenenfalls in Sonderbauflächen zulässig.

Mögliche neue Schulbauten zulässig in Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen

Tab. 35: Schulen

Grundschulen	Bezirk	Trägerschaft
Grundschule am Biewerbach	Biewer	Stadt
Grundschule St. Peter Ehrang	Ehrang-Quint	Stadt
Grundschule Trier-Quint	Ehrang-Quint	Stadt
Johann-Herrmann-Grundschule Trier-Euren	Euren	Stadt
Grundschule Trier-Feyen	Feyen-Weismark	Stadt
Grundschule Heiligkreuz	Heiligkreuz	Stadt
Freie Waldorfschule	Heiligkreuz	Privat

Grundschule Trier-Irsch	Irsch	Stadt
Keune-Grundschule	Kürenz	Stadt
Grundschule Mariahof	Mariahof	Stadt
Ausonius-Grundschule Trier	Mitte-Gartenfeld	Stadt
Egbert-Grundschule Trier	Mitte-Gartenfeld	Stadt
Bischöfliche Grundschule am Dom Trier	Mitte-Gartenfeld	Kirchlicher Träger
Ambrosius Grundschule Trier-Kürenz	Nord	Stadt
Martin-Grundschule	Nord	Stadt
Grundschule Olewig	Olewig	Stadt
Gregor-von-Pfalzel-Grundschule	Pfalzel	Stadt
Grundschule Trier-Ruwer	Ruwer-Eitelsbach	Stadt
Barbara-Grundschule Trier	Süd	Stadt
Matthias Grundschule Trier	Süd	Stadt
Grundschule Tarforst	Tarforst	Stadt
Grundschule West (Zusammenlegung Pallien und Reichertsberg)	West-Pallien	Stadt
Grundschule Trier-Zewen	Zewen	Stadt
Gymnasien		
Friedrich-Spee-Gymnasium Trier	Ehrang-Quint	Stadt
Integrierte Gesamtschule Trier	Heiligkreuz	Stadt
Freie Waldorfschule Trier	Heiligkreuz	Privat
Friedrich-Wilhelm-Gymnasium Trier	Mitte-Gartenfeld	Stadt
Humboldt-Gymnasium Trier	Mitte-Gartenfeld	Stadt
Max-Planck-Gymnasium Trier	Mitte-Gartenfeld	Stadt
Auguste-Viktoria-Gymnasium Trier	Mitte-Gartenfeld	Stadt
Bischöfliches Angela-Merici-Gymnasium	Mitte-Gartenfeld	Kirchlicher Träger
Berufliches Gymnasium Gestaltungs- und Medientechnik	Mitte-Gartenfeld	Stadt
Berufliches Gymnasium Gewerbe und Technik	Mitte-Gartenfeld	Stadt
Berufliches Gymnasium Wirtschaft	Mitte-Gartenfeld	Stadt
Balthasar-Neumann-Technikum Trier	Nord	LK Trier-Saarburg
Realschulen		
Moseltal Realschule plus Trier	Ehrang-Quint	Stadt
Blandine-Merten-Realschule Trier	Heiligkreuz	Kirchlicher Träger
Nelson-Mandela Realschule plus Trier	Mitte-Gartenfeld/Süd	Stadt
St. Maximin-Schule Trier	Nord	Kirchlicher Träger
Kurfürst-Balduin-Realschule plus Trier	West-Pallien	Stadt
Förderschulen		
Porta-Nigra-Schule	Nord	Privat
Bischöfliche Förderschule St. Josef	Nord	Kirchlicher Träger
Medardschule Trier	Süd	Stadt

Wilhelm-Hubert-Cüppers-Schule	Tarforst	Land
Berufsbildende Schulen		
Gesundheitsfachschule - Schulzweig PTA	Heiligkreuz	Land RLP
Gesundheitsfachschule - Schulzweig MTA	Kürenz	Land RLP
BBS Ernährung, Hauswirtschaft und Sozialpflege	Mitte-Gartenfeld	Stadt
BBS Gestaltung und Technik	Mitte-Gartenfeld	Stadt
BBS Wirtschaft	Mitte-Gartenfeld	Stadt
Fachschule für Altenpflege der Marienhaus Kliniken GmbH	Mitte-Gartenfeld	Privat
Kommunales Studieninstitut Trier	Mitte-Gartenfeld	Stadt
Privatschule Eberhard GmbH	Mitte-Gartenfeld	Privat
St. Helena-Schule Trier	Mitte-Gartenfeld	Privat
Balthasar-Neumann-Technikum Trier	Nord	LK Trier-Saarburg

Schulen

Flächennutzungsplan Trier 2030 - Feststellungsbeschluss

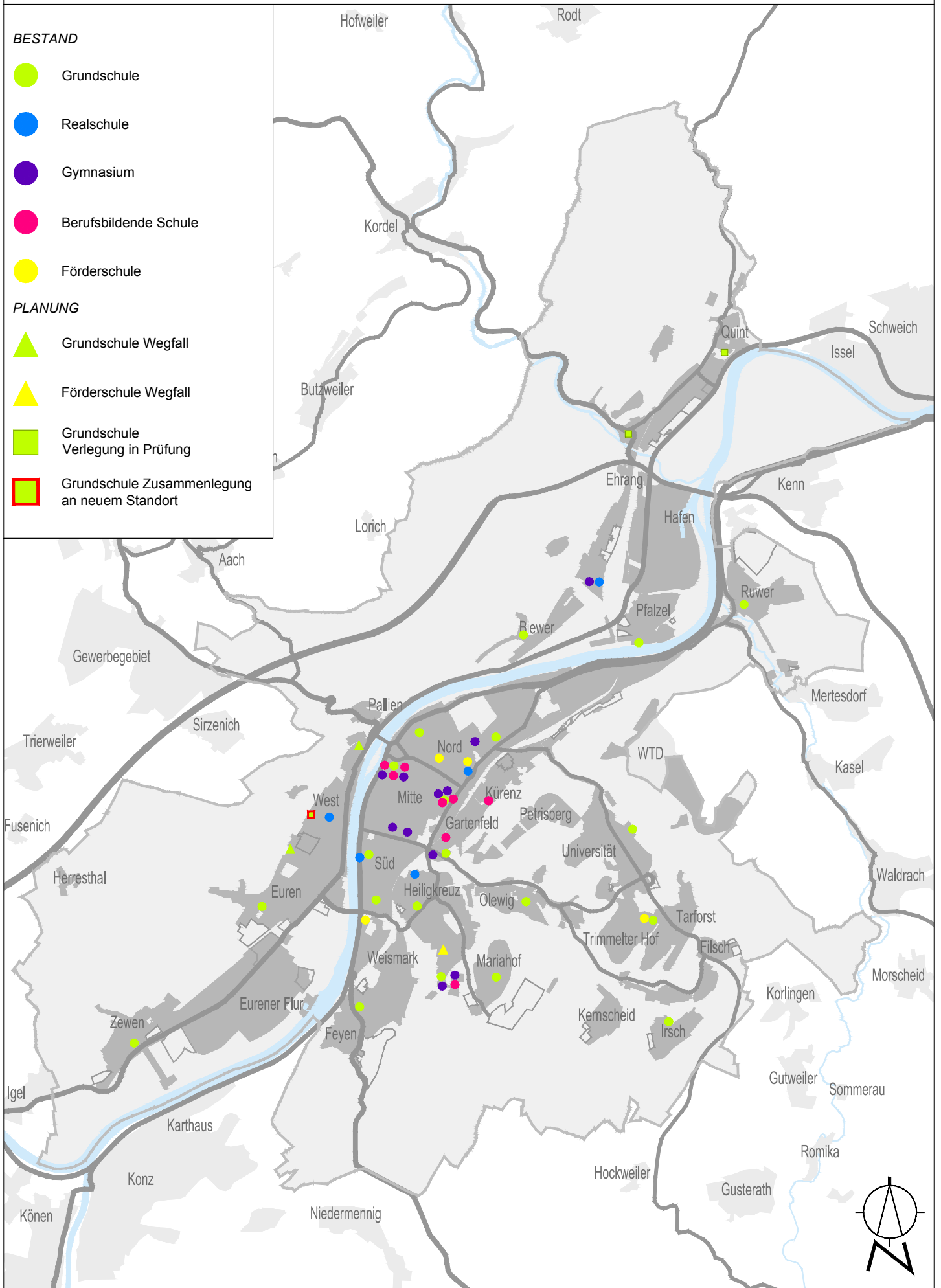


BESTAND

- Grundschule
- Realschule
- Gymnasium
- Berufsbildende Schule
- Förderschule

PLANUNG

- ▲ Grundschule Wegfall
- ▲ Förderschule Wegfall
- Grundschule Verlegung in Prüfung
- Grundschule Zusammenlegung an neuem Standort



5.4.3 Kindertageseinrichtungen

5.4.3.1 Ausgangssituation

Die Diskussion über die bedarfsgerechte Versorgung von Kindern in Kindertageseinrichtungen hat sich durch die veränderten Rechtsgrundlagen im Hinblick auf den Anspruch auf einen Betreuungsplatz verändert. Seit 1. August 2010 steht jedem Kind laut § 5 Kindertagesstättengesetz des Landes Rheinland-Pfalz vom vollendeten zweiten Lebensjahr bis zum Schuleintritt ein Platz in einem Kindergarten in zumutbarer Entfernung zu. Ab 1. August 2013 hat zudem jedes Kind, das das erste Lebensjahr vollendet hat, bis Vollendung des dritten Lebensjahres Anspruch auf ein Betreuungsangebot in einer Tageseinrichtung oder Kindertagespflege (§ 24 Kinderförderungsgesetz des Bundes).

Rechtsanspruch auf Betreuungsplatz mit Vollendung des ersten Lebensjahrs seit August 2013

Die infolge der gesetzlichen Novellierungen notwendige Ausdehnung des Betreuungsangebotes stellt die Kommunen vor die große Herausforderung, ausreichend Plätze in Kindertagesstätten und der Kindertagespflege bereit zu stellen. Für die ohnehin hoch verschuldete Stadt Trier ergibt sich daraus eine Dimension an Investitions- und Sozialausgaben, die nur mit den vielen Schulgründungen und der entsprechenden Bautätigkeit der 1960er- und 1970er-Jahre des letzten Jahrhunderts zu vergleichen ist.

Notwendige Ausdehnung des Betreuungsangebotes als große Herausforderung für die Stadt

Die Ermittlung des konkreten Bedarfs an Betreuungsplätzen findet im Rahmen der Kindertagesstättenbedarfsplanung durch das Jugendamt der Stadt Trier statt. Im Jahr 2010 hat das Jugendamt im Vorfeld des in Rheinland-Pfalz eingeführten Rechtsanspruchs für Zweijährige auf ein Angebot in einer Kindertageseinrichtung alle betroffenen Eltern zum Betreuungsbedarf ihrer Kinder befragt. Auf Grundlage dieser Befragung wurde der Kindertagesstättenbedarfsplan im Jahr 2011 durch den Stadtrat beschlossen. Mit Blick auf den bundesgesetzlich zum 1. August 2013 festgeschriebenen Rechtsanspruch auf ein Betreuungsangebot für Einjährige wurde im Mai 2012 eine erneute Befragung der Eltern mit Kindern unter drei Jahren durchgeführt. Der Kindertagesstättenbedarfsplan von 2011 wurde daraufhin fortgeschrieben und im Jahr 2012 beschlossen.

Ermittlung des Bedarfs an Betreuungsplätzen im Kindertagesstättenbedarfsplan

5.4.3.2 Ziele

Grundsätzlich sind die Standorte der Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet Trier so auszurichten, dass in jedem Stadtteil in einer zumutbaren Entfernung ein dem Bedarf entsprechendes Angebot an Tageseinrichtungen vorhanden ist. Insbesondere bei der Entwicklung neuer Wohngebiete ist die lokal steigende Nachfrage nach Kindergartenplätzen zu berücksichtigen und gegebenenfalls Maßnahmen zur Bereitstellung zusätzlicher Plätze zu ergreifen. Der Aufsiedlungsprozess sollte derart ausgestaltet werden, dass Kapazitätsengpässe in der Nutzung der sozialen Infrastruktur vermieden werden.

Bedarfsgerechtes Angebot an Tageseinrichtungen in zumutbarer Entfernung zu den Wohngebieten

5.4.3.3 Bedarf

Das Angebot in Kindertagesstätten in der Stadt Trier umfasst insgesamt 4.424 Plätze, davon 749 für Kinder unter drei Jahren, 3.144 für drei bis sechs Jahre alte Kinder und 531 Plätze für Kinder im Schulalter (Dezember 2013). Schwerpunkt der vergangenen Jahre war insbesondere der Ausbau der Angebote im U3-Bereich.

Ermittlung des Bestandes

Für Kinder unter drei Jahren wurde ein Bedarf von 1.155 Plätzen in Kindertagesstätten ermittelt. Im Abgleich mit den vorhandenen ergibt sich ein Ausbaubedarf von 406 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten. Davon hat der Stadtrat bereits 78 Plätze beschlossen, weitere 224 Plätze sind Planung. Unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen und geplanten Plätze ergibt sich ein Defizit von 104 Plätzen.

Ausbaubedarf für Kinder unter drei Jahren

Für Kinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren geht der Kindertagesstättenbedarfsplan dagegen von einem ausreichenden Betreuungsangebot aus. Defizite in einzelnen Stadtbezirken können weitgehend durch Kindertageseinrichtungen in angrenzenden Gebieten aufgefangen werden.

Ausreichendes Angebot für Kinder zwischen drei und sechs Jahren

Berücksichtigung von zusätzlichen Bedarfen im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Wohngebiete

Nicht berücksichtigt in der Bedarfsermittlung ist die Nachfrage infolge der zukünftig ange-dachten Bauentwicklung. Bei der Realisierung neuer Wohngebiete wird je nach Baupro-gramm der Zuzug junger Familien mit Kindern erwartet. Entsprechend ist ein steigender Neu- oder Ausbaubedarf in den jeweiligen Stadtbezirken anzunehmen, der bei der Konkreti-sierung der Planung berücksichtigt werden muss.

5.4.3.4 Plandarstellungen

Darstellung von be-stehenden und konk-ret geplanten Kinder-tageseinrichtungen

In den Darstellungen des F-Plans sind alle bestehenden Kindertageseinrichtungen je nach Flächengröße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesein-richtung‘ oder als Plansymbol enthalten. Die Darstellung geplanter Kindertageseinrichtungen erfolgt, soweit der Standort schon festgelegt wurde. Dies betrifft die Kindertagesstätte in Pfalzel, für die eine Verlagerung in den Bereich der Sportanlagen vorgesehen ist.

Mögliche neue Kin-dertageseinrichtungen zulässig in Wohn-, Misch- und gewerbli-chen Bauflächen

Standorte in bestehenden Defizitbereichen oder im Bereich neuer Wohnbauflächen, für die gegenwärtig eine Flächenzuordnung nicht möglich ist, werden im Rahmen der Konkretisie-rung der Planung in Abstimmung zwischen Stadtplanung und Kindertagesstättenbedarfspla-nung präzisiert. Kindertageseinrichtungen können innerhalb der Wohn-, Misch-, gewerbli-chen und gegebenenfalls der Sonderbauflächen entwickelt werden und – soweit erforderlich – durch Bebauungspläne gesichert werden.

Tab. 36: Kindertageseinrichtungen


Kindertageseinrichtungen	Bezirk
Kindertagesstätte St. Jakobus	Biewer
Integrative Kindertagesstätte Haus Tobias	Ehrang-Quint
Kindertagesstätte Christi Himmelfahrt	Ehrang-Quint
Kindertagesstätte St. Peter/Ehrang	Ehrang-Quint
Montessori-Kinderhaus St. Peter	Ehrang-Quint
Hort Grundschule Quint	Ehrang-Quint
Kindergarten St. Helena	Euren
Krabbelstube Mäusenest	Euren
Montessori-Kinderhaus Am Fliederbusch	Euren
Kindertagesstätte St. Valerius, Clara-Viebig-Straße	Feyen-Weismark
Kindertagesstätte St. Valerius, Gratianstraße	Feyen-Weismark
Städtischer Kindergarten Feyen	Feyen-Weismark
Hort St. Valerius Feyen	Feyen-Weismark
Integrative Kindertagesstätte Haus Tobias	Feyen-Weismark
Kindertagesstätte Im Freschfeld	Filsch
Integrative Kindertagesstätte Am Bach	Heiligkreuz
Kindertagesstätte Heiligkreuz	Heiligkreuz
Katholischer Kindergarten St. Maternus	Heiligkreuz
Waldorfkindertagesstätte	Heiligkreuz
Hort Heiligkreuz	Heiligkreuz
Kindertagesstätte St. Georg/Irsch	Irsch
Kindertagesstätte St. Katharina	Kernscheid
Deutsch-französische Kindertagesstätte	Kürenz
Integrative Kindertagesstätte Wichernhaus	Kürenz
Kindertagesstätte St. Augustinus	Kürenz
Kindertagesstätte St. Bonifatius	Kürenz
Montessori Kinderhaus Petrisberg	Kürenz

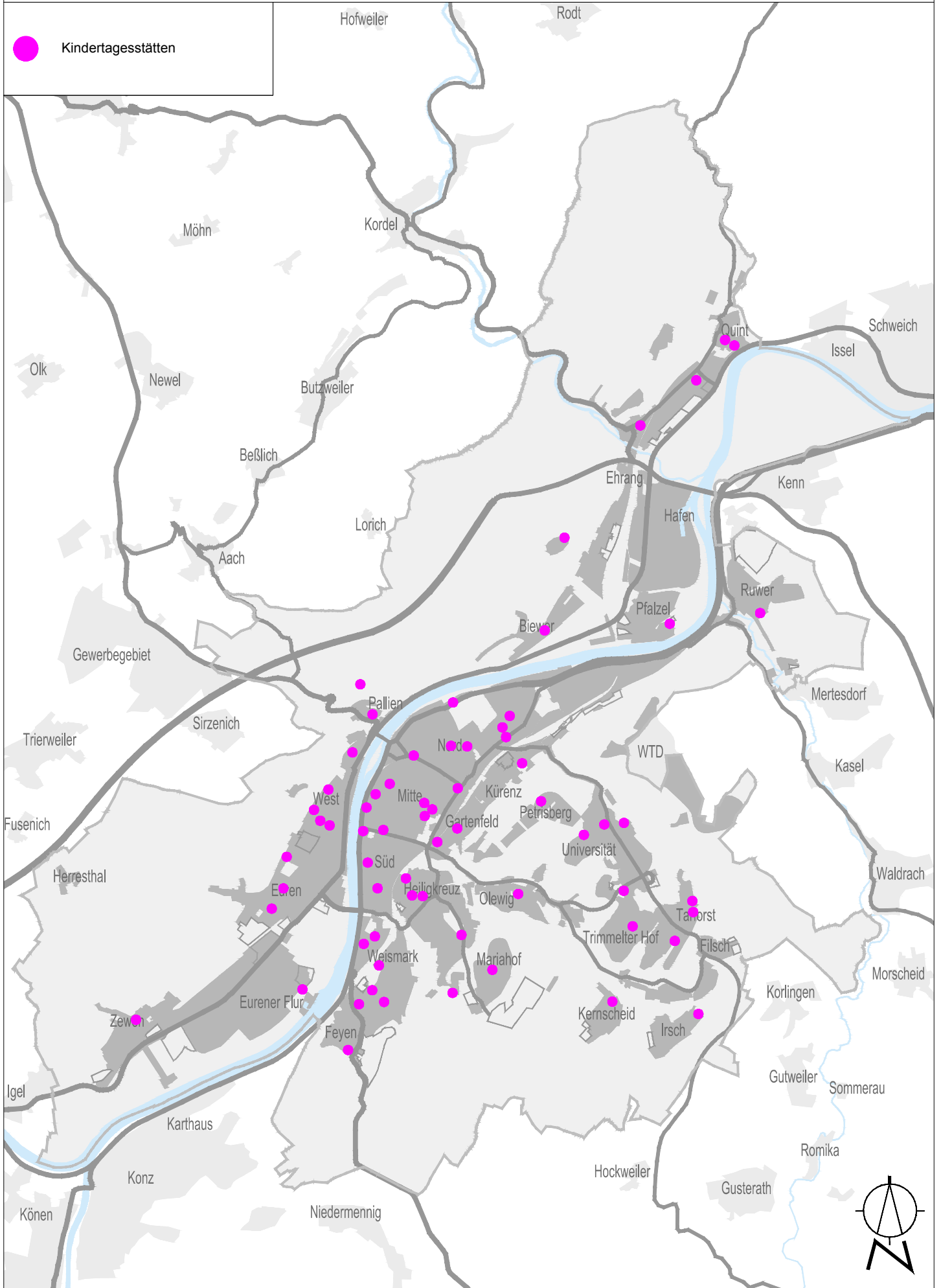
Kindertageseinrichtungen	Bezirk
Hort Weidengraben	Kürenz
Integrative Kindertagesstätte Petrisberg	Kürenz
Kindertagesstätte St. Michael	Mariahof
Haus für Kinder	Mitte-Gartenfeld
Kindertagesstätte Wichernhaus	Mitte-Gartenfeld
Katholische Kindertagesstätte Liebfrauen	Mitte-Gartenfeld
Kindertagesstätte Mutterhaus	Mitte-Gartenfeld
Kindertagesstätte St. Agritius	Mitte-Gartenfeld
Kinderkrippe Ruländer Hof	Mitte-Gartenfeld
Kinderkrippe Stadtzwerge	Mitte-Gartenfeld
Krabbelstube Pustebume	Mitte-Gartenfeld
Krippe Nestwärme	Mitte-Gartenfeld
Integrative Kindertagesstätte Leuchtturm	Nord
Kindertagesstätte Sonnengarten	Nord
Kindertagesstätte St. Ambrosius	Nord
Kindertagesstätte St. Martin	Nord
Kindertagesstätte St. Monika	Nord
Kindertagesstätte St. Paulin	Nord
Babystube Trier-Nord	Nord
Hort Ambrosius	Nord
Hort Exzellenzhaus	Nord
Katholische Kindertagesstätte St. Anna	Olewig
Kindertagesstätte St. Adula	Pfalzel
Kindertagesstätte St. Clemens	Ruwer-Eitelsbach
Kindertagesstätte Herz Jesu	Süd
Kindertagesstätte Spatzennest	Süd
Kindertagesstätte St. Matthias/Schammat	Süd
Kindertagesstätte St. Matthias/Töpferstr.	Süd
Hort Haus Barbara	Süd
Kindertagesstätte Trimmelter Hof	Tarforst
Uni-Kindertagesstätte Im Treff	Tarforst
Kindertagesstätte Alt-Tarforst	Tarforst
Kindertagesstätte Christkönig	West-Pallien
Kindertagesstätte Maria Königin	West-Pallien
Kindertagesstätte Schneidershof	West-Pallien
Kindertagesstätte St. Simeon	West-Pallien
Spiel- und Lernstube Walburga-Marx-Haus	West-Pallien
Krippe Walburga-Marx-Haus	West-Pallien
Spiel- und Lernstube Bauspielplatz I	West-Pallien
Spiel- und Lernstube Bauspielplatz II	West-Pallien
Waldkindergarten	West-Pallien
Kindertagesstätte St. Martinus	Zewen

Kindertageseinrichtungen

Flächennutzungsplan Trier 2030 - Feststellungsbeschluss



 Kindertagesstätten



5.4.4 Sonstige Bildungseinrichtungen

Größere in Trier ansässige öffentlich geförderte oder private Forschungs-, Lehr-, Bildungs- oder Ausbildungseinrichtungen wie die Richterakademie, die europäische Rechtsakademie, die europäische Kunstakademie, die Europäische Akademie des Rheinland-Pfälzischen Sports und die ehemalige Zivildienstschule, die nun als Bildungszentrum für den Bundesfreiwilligendienst fungiert, werden im F-Plan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Sonstige Bildungseinrichtung‘ dargestellt. Auch die Karl-Berg-Musikschule wird als Bildungseinrichtung durch ein Symbol gekennzeichnet.

Darstellung weiterer öffentlicher und privater Forschungs-, Lehr-, Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen

Als gemeinnützige Einrichtung zur Erwachsenen- und Weiterbildung hat außerdem die Volkshochschule Trier eine wichtige Bedeutung. Die Volkshochschule nutzt insbesondere die Räumlichkeiten öffentlicher Einrichtungen wie bspw. Schulen, Bürgerhäuser oder Verwaltungsgebäuden. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet mehrere Familienbildungsstätten vorhanden, die sich mit ihrem Angebot insbesondere an Familien, Eltern und Kinder wenden. Dazu gehört die Katholische Familienbildungsstätte, das Katholische Familienzentrum Ehrang – Remise, das Zentrum für Familie, Begegnung, Kultur e.V. (fidibus)/Familienforum Feyen, das Familienzentrum FaZIT/Haus der Familie sowie das Haus der Gesundheit. Eine gesonderte Darstellung erfolgt für diese Einrichtungen nicht.

Sonstige gemeinnützige Bildungseinrichtungen

5.4.5 Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

5.4.5.1 Ausgangssituation

Kinder- und Jugendfreizeitzentren stellen neben dem Elternhaus und den Einrichtungen des Bildungswesens eine wichtige Einrichtung zur Kommunikation und Begegnung mit Gleichaltrigen dar. Sie richten sich mit ihren Freizeit-, Bildungs- und Kulturangeboten an alle Kinder und Jugendlichen, sind fest in der sozialen Infrastruktur verankert und berücksichtigen die Besonderheiten und Bedürfnisse des jeweiligen Stadtteils, in dem sie angesiedelt sind.

Kinder- und Jugendfreizeitzentren als Orte der Begegnung und Kommunikation mit Gleichaltrigen

Die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen in Trier werden insbesondere von sozial benachteiligten Jugendlichen und jungen Erwachsene, die ein Mehr an Gewalterfahrungen, eine geringere Bildungsmobilität nach oben und niedrigere Kontrollüberzeugung als die Gesamtgruppe der Jugendlichen/jungen Erwachsenen haben, häufig besucht (vier Mal häufiger als die Gesamtgruppe der Jugendlichen/jungen Erwachsenen). Die Angebote in diesen Einrichtungen stellen somit ein wichtiges Instrument zur Herstellung von Chancengleichheit dar.

Hohe Bedeutung insbesondere für sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche

Im Rahmen der Planungsverantwortung der Stadt Trier ist es die Aufgabe der örtlichen Jugendhilfeplanung den Bestand an sozialen Einrichtungen und Diensten im Stadtgebiet festzustellen, den Bedarf für einen mittelfristigen Zeitraum zu ermitteln und die zur Befriedigung des Bedarfs notwendigen Vorhaben zu planen (§ 80 SGB VIII⁴⁸). Der Kinder- und Jugendförderplan 2014 bis 2017 wurde im Oktober 2014 durch den Stadtrat beschlossen. Er soll die Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Infrastruktur der Kinder- und Jugendförderung bieten. In 2017 erfolgte die Fortschreibung des Kinder- und Jugendförderplans 2018-2020.

Kinder- und Jugendförderplan als Grundlage für die künftige Entwicklung

5.4.5.2 Ziele

Kinder- und Jugendförderung durch die Kommune hat einerseits das Ziel, Entwicklungsräume und Beteiligungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zu schaffen und andererseits für einen Ausgleich sozialer Benachteiligungen zu sorgen. Dabei sollen diejenigen Angebote, die auf die Gesamtheit der Jugendlichen ausgerichtet sind, nicht in einem engen sozialräumlichen Kontext zur Verfügung gestellt werden. Vielmehr bietet der Besuch einer Jugendeinrichtung außerhalb des Heimatstadtteils schon eine erste Möglichkeit, neue Eigenständigkeit zu erleben. In der Altersgruppe von sechs bis elf Jahren ist dagegen aufgrund

Schaffung von Entwicklungsräumen und Ausgleich sozialer Benachteiligungen unter Berücksichtigung sozialräumlicher Kriterien

⁴⁸ Sozialgesetzbuch Aches Buch

der geringeren Mobilität in dieser Altersgruppe ein stärkerer Bezug zum Sozialraum der Kinder zu berücksichtigen.

Stärkere Bindung an den Sozialraum bei sozial benachteiligten Kindern und Jugendlichen

Für die spezifische Zielgruppe der sozial benachteiligten Kinder und Jugendlichen spielt die Nähe zu den Freizeiteinrichtungen eine größere Rolle, da sozial benachteiligte Menschen sich stärker auf ihren engen Sozialraum beziehen und eine vergleichsweise geringe Mobilität aufweisen. Gleichzeitig stellen die Freizeiteinrichtungen für sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche eine besonders wichtige Unterstützungsform dar und werden von dieser Zielgruppe auch besonders stark genutzt. Für die institutionalisierte Kinder- und Jugendarbeit bedeutet dies, dass entsprechende Einrichtungen möglichst direkt in Stadtteilen mit sozialem Förderbedarf angesiedelt werden sollen.

5.4.5.3 Bedarf

Bedarfsermittlung auf Grundlage demographischer und soziokultureller Daten und ausführlicher Analysen

Zur Ermittlung des Bedarfs im Bereich der Kinder- und Jugendarbeit wurden im Kinder- und Jugendförderplan unterschiedliche Methoden angewendet. Als Grundlage für die Bedarfsfeststellung dienten demographische und soziostrukturelle Daten sowie weitere Studien und Befragungen. Dazu beinhaltet das Konzept ausführliche Analysen zu den Angeboten der bestehenden Einrichtungen.

Zuwachs an Kinder und Jugendlichen

Im Hinblick auf die künftige Nachfrage nach Jugend- und Freizeitangeboten stellt der Kinder- und Jugendförderplan fest, dass in den kommenden Jahren mit einem Zuwachs in der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen zu rechnen ist. Aktuell weisen die Stadtteile Ehrang, Tarforst, Trier-Süd, Nells Ländchen, Neu-Kürenz, Maximin und Trier-West einen vergleichsweise hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen bis 17 Jahre auf. Die Analyse des prozentualen Anteils der Menschen, die Sozialgeld beziehen, und der Familien, die Hilfen zur Erziehung erhalten, zeigt außerdem, dass in den Stadtteilen Trier-West, Pallien, Euren, Nells Ländchen, Mariahof und Matthias vermehrt sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche wohnen.

Bestehende Angebote für die Deckung des Bedarfs überwiegend geeignet, Ausbau in einzelnen Teilräumen erforderlich

Die Betrachtung der Trierer Kinder- und Jugendeinrichtungen im Rahmen des Kinder- und Jugendförderplans macht deutlich, dass eine große Angebotsvielfalt besteht und Kindern und Jugendlichen in Trier viele unterschiedliche kulturelle und persönliche Entwicklungsräume sowie Unterstützungsmöglichkeiten angeboten werden. Alle Einrichtungen sind an ihrem Standort mit weiteren Einrichtungen im Sozialraum gut vernetzt; dies betrifft insbesondere die Einrichtungen in sozial benachteiligten Stadtvierteln. Der Umfang der bestehenden Infrastruktur an Angeboten in der Kinder- und Jugendarbeit kann insgesamt den überwiegenden Bedarf der Kinder und Jugendlichen decken und sollte aufrechterhalten werden. In den Stadtteilen Ehrang-Quint, Mariahof und Trier-Süd ist ein Ausbau erforderlich.

5.4.5.4 Plandarstellungen

Darstellungen bestehender Freizeiteinrichtungen

Im Flächennutzungsplan sind die in Tabelle 28 angeführten Standorte von Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen durch ein entsprechendes Symbol dargestellt. Zur Freizeitgestaltung stehen den Kindern und Jugendlichen darüber hinaus kulturelle, kirchliche und sonstige Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit wie z. B. die Stadtbücherei, das Theater, die Tufa, die Europäische Kunstakademie oder die Musikschule (siehe Kap. 5.4.7, 5.4.4 und 5.4.13), zahlreiche Spielplätze (siehe Kap. 5.8.6) und Sportanlagen (siehe Kap. 5.9) zur Verfügung.

Mögliche neue Freizeiteinrichtungen zulässig in Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen

Eventuell neu zu entwickelnde Freizeitangebote sind im Rahmen der konkreten Planung in Abstimmung zwischen Stadtplanung und Kinder- und Jugendförderplanung festzulegen. Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen können innerhalb der Wohn-, Misch-, gewerblichen und gegebenenfalls der Sonderbauflächen entwickelt werden und – soweit erforderlich – durch Bebauungspläne gesichert werden.

Tab. 37: Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	Bezirk
Mobile Jugendarbeit Exzellenzhaus, Außenstelle Streetwork Blue	Ehrang-Quint
Jugendtreff Ehrang-Quint, Merowingerstraße	Ehrang-Quint
Jugendtreff Ehrang-Quint, Niederstraße	Ehrang-Quint
Naturfreunde Trier-Quint e.V.	Ehrang-Quint
Jugendzentrum Euren	Euren
Treffpunkt am Weidengraben e.V.	Kürenz
Jugendtreff Mariahof Palais e.V.	Mariahof
Jugendzentrum Mergener Hof	Mitte-Gartenfeld
Club Aktiv – Integrative Jugendarbeit	Mitte-Gartenfeld
Exzellenzhaus e.V. Trier	Nord
Bürgerhaus Trier-Nord	Nord
Dietrich-Bonhoeffer-Haus	Nord
Jugendzentrum Südpol Palais e.V.	Süd
Jugendwerk Don Bosco	West-Pallien
Mobile Spielaktion und Triki-Büro	West-Pallien

5.4.6 Einrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige

5.4.6.1 Ausgangssituation

Die Prognosen zur Einwohnerentwicklung in Kapitel 2.3.2 haben verdeutlicht, dass der Anteil der Personen über 1960er Jahren in den kommenden Jahren stetig zunehmen wird. Damit einher geht eine steigende Nachfrage nach Pflege für ältere Menschen als ambulante Pflege im häuslichen Bereich sowie Tagespflege, Kurzzeitpflege und vollstationäre Dauerpflege.

Wachsender Anteil der Senioren und damit einhergehende steigende Nachfrage nach Pflege

Die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung pflegebedürftiger Menschen ist zentrales Anliegen der Pflegestrukturplanung als kommunale Pflichtaufgabe (Pflegestrukturplanung für die Stadt Trier 2014; Drucksache 437/2014). Dabei kommt den Planungsschwerpunkten, die das Landesgesetz zur Sicherstellung und Weiterentwicklung der pflegerischen Angebotsstruktur (LPflegeASG) unter § 3 Pflegestrukturplanung nennt, besondere Bedeutung zu. Die Aufgaben der Pflegestrukturplanung bestehen darin

Pflegestrukturplan als Grundlage für die künftige Entwicklung

- den vorhandenen Bestand an Diensten und Einrichtungen zu ermitteln
- zu prüfen, ob ein qualitativ und quantitativ ausreichendes sowie wirtschaftliches Versorgungsangebot in den einzelnen Leistungsbereichen unter Berücksichtigung der Trägervielfalt zur Verfügung steht und über die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung und Weiterentwicklung der pflegerischen Angebotsstruktur zu entscheiden
- die komplementären Hilfen im Vor- und Umfeld der Pflege, bürgerschaftliches Engagement und die Entwicklungen neuer Formen pflegerischer Angebote zu berücksichtigen

5.4.6.2 Ziele

Eine wesentliche Zielsetzung des Pflegestrukturplans besteht darin, Trier zu einem inklusiven Lebensraum zu machen, um älteren und pflegebedürftigen Menschen ein möglichst unabhängiges und selbstbestimmtes Leben sowie die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Ältere und pflegebedürftige Menschen sollen möglichst lange im häuslichen Umfeld leben und ein Aufenthalt im Pflegeheim nach Möglichkeit vermieden werden.

Ermöglichung eines möglichst unabhängigen und selbstbestimmten Lebens und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist eine bedarfsgerechte und teilträumlich ausgewogene Versorgung mit Angeboten für pflegebedürftige Menschen erforderlich. Dazu gehören neben pflegerischen Unterstützungsangeboten und haushaltsnahen Dienstleistungen auch eine gute öffentliche Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Bedarfsgerechtigkeit der Angebote bedeutet in diesem Zusammenhang auch, dass die Einrichtungen in einem vertretbaren Zeitraum zu erreichen sind. Die Angebote müssen außerdem nach Möglichkeit barrierefrei sein.

Bedarfsgerechte und teilträumlich ausgewogene Versorgung

Der Pflegestrukturplan unterscheidet hinsichtlich der Ausstattung mit Pflegeangeboten drei Ebenen der sozialräumlichen Planung. Bezogen auf die gesamtstädtische Ebene soll ein ausreichendes, räumlich integriertes und gut erreichbares Angebot von Pflegeheimen zur Verfügung stehen. Für das Stadtgebiet Trier werden als weitere Planungsebene vier Pflegestützpunkte definiert, in denen Pflegeberatung, ausreichend Pflegedienste, ein Angebot für teilstationäre Tagespflege sowie ein bedarfsgerechtes Angebot gemeinschaftlichen Wohnens den Bürgern ortsnah zur Verfügung stehen sollen. Die vier Pflegestützpunkte sollen überdies Informationen über den Pflegebereich in Trier bieten und Hilfestellung bei der Organisation der Pflege einschließlich der Unterstützung bei der Stellung von Anträgen an Kostenträger leisten. Auf der Ebene der Ortsbezirke wird im Pflegestrukturplan ein ausreichendes Angebot an pflegegeeigneten, barrierefreien Wohnungen sowie sozio-kulturelle und Bildungsangebote und Angebote zur Gesundheitsförderung angestrebt.

Betrachtung der Ausstattung auf drei Ebenen der Sozialplanung

5.4.6.3 Bedarf

Zusätzlicher Bedarf sowohl im ambulanten als auch im stationären Bereich

Nach Ermittlungen des Statistischen Landesamtes wird die Zahl der Pflegebedürftigen in Trier voraussichtlich von 2.334 in 2011 bis zum Jahr 2035 je nach Prognose zwischen um 276 und 784 Personen zunehmen⁴⁹. Um diesen zusätzlichen Bedarf zu decken, hat die Pflegestrukturplanung verschiedene Szenarien geprüft, in denen häusliche Pflege durch Angehörige bzw. Pflegedienste mit der stationären Pflege in einem Pflegeheim in unterschiedlicher Gewichtung verknüpft werden. Die Pflegestrukturplanung kommt dabei zu der Schlussfolgerung, dass sowohl im Bereich der ambulanten Pflege wie auch der stationären Pflege bis etwa 2035 ein zusätzlicher Bedarf entstehen wird, der aller Voraussicht nach eine Erhöhung der Kapazitäten in allen pflegerischen Bereichen erfordern wird. Da dieser Bedarf sich allerdings sukzessive entwickelt, besteht ein genügend großes Zeitfenster, um durch behutsame schrittweise Kapazitätserweiterungen angemessen zu reagieren.

5.4.6.4 Darstellungen

Darstellungen bestehender Freizeiteinrichtungen

Im Flächennutzungsplan werden die bestehenden Einrichtungen für Senioren und pflegebedürftige Menschen durch ein entsprechendes Plansymbol dargestellt. Dazu gehören neben den vier Standorten der Pflegestützpunkte auch die Einrichtungen für Dauer-, Kurzzeit- und Tagespflege. Einen wichtigen Beitrag für die gesellschaftliche Teilhabe älterer und pflegebedürftiger Menschen leisten darüber hinaus auch sonstige Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit (siehe Kap. 5.4.13).

Mögliche neue Pflegeeinrichtungen zulässig in Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen

Eventuell neu zu entwickelnde Angebote für Senioren und Pflegebedürftige sind im Rahmen der konkreten Planung in Abstimmung zwischen Stadtplanung und Pflegestrukturplanung festzulegen. Entsprechende Einrichtungen können innerhalb der Wohn-, Misch-, gewerblichen und gegebenenfalls der Sonderbauflächen entwickelt werden und – soweit erforderlich – durch Bebauungspläne gesichert werden.

Tab. 38: Einrichtungen für Senioren und pflegebedürftige Menschen

Einrichtungen für Dauer-, Kurzzeit- und Tagespflege	Bezirk
Seniorenzentrum AGO	Euren
AWO Senioren- und Pflegeheim „Härenwies“	Feyen-Weismark
Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth	Mitte-Gartenfeld
Helenenhaus	Mitte-Gartenfeld
Residenz am Zuckerberg	Mitte-Gartenfeld
Seniorenzentrum der Barmherzigen Brüder	Mitte-Gartenfeld
Stift St. Irminen	Mitte-Gartenfeld
Hildegard von Bingen GmbH	Nord
Mutter-Rosa-Altenzentrum	Nord
Club Aktiv e.V.	Olewig
Pflegestützpunkte	
Pflegestützpunkt Betreuungsbereich Kochstraße	Mitte-Gartenfeld
Pflegestützpunkt Betreuungsbereich Engelstraße	Nord
Pflegestützpunkt Betreuungsbereich Petrisberg	Kürenz
Pflegestützpunkt Betreuungsbereich PI-Park	Euren

⁴⁹ STATISTISCHES LANDESAMT 2012 a

5.4.7 Kulturelle Einrichtungen

Darstellung der kulturellen Einrichtungen

Als Oberzentrum ist die Stadt Trier bestrebt, ein differenziertes Angebot an kulturellen Einrichtungen vorzuhalten. Im F-Plan sind die kulturellen Einrichtungen bestandsbezogen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kultur‘ dargestellt. Dazu gehören insbesondere das Theater, das Kultur- und Kommunikationszentrum Tuchfabrik, das Rheinische Landesmuseum, das Stadtmuseum Simeonstift, das Karl-Marx-Haus und die Stadtbibliothek an den Standorten Weberbach und Domfreihof.

5.4.8 Religiöse Einrichtungen

Darstellung der religiösen Einrichtungen

Die vorhandenen religiösen Einrichtungen wie Kirchen und Grabeskirchen, die Synagoge und die Moschee sowie die Verwaltungseinrichtungen des Bistums werden im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt bzw. bei einer Flächengröße unterhalb von 5.000 m² durch das entsprechende Symbol gekennzeichnet.

Keine Darstellung für entfallende religiöse Einrichtungen

Künftig nicht mehr als religiöse Einrichtung dargestellt werden die Kirchen St. Paulus (Mitte-Gartenfeld), Maria Königin (West-Pallien) und Christi Himmelfahrt (Ehrang-Quint) der katholischen Gemeinde sowie die Christuskirche der evangelischen Gemeinde (Heiligkreuz). Für diese Kirchengebäude ist die Profanisierung vorgesehen bzw. schon durchgeführt. Der F-Plan stellt hier Wohnbauflächen dar. Zulässig sind somit alle Folgenutzungen, die nach BauNVO in Wohnbauflächen untergebracht werden dürfen. Insofern ist eine Nutzung für Gemeinbedarfszwecke auch künftig möglich.

Tab. 39: Religiöse Einrichtungen

Katholische Kirchen	Bezirk
St. Jakob	Biewer
St. Peter	Ehrang-Quint
St. Helena	Euren
St. Valerius	Feyen-Weismark
St. Luzia	Filsch
St. Maternus	Heiligkreuz
Heiligkreuz	Heiligkreuz
St. Katharina	Kernscheid
St. Bonifatius	Kürenz
St. Georg	Irsch
St. Michael	Mariahof
Domkirche St. Peter	Mitte-Gartenfeld
Liebfrauenkirche	Mitte-Gartenfeld
St. Gangolf	Mitte-Gartenfeld
St. Antonius	Mitte-Gartenfeld
St. Agritius	Mitte-Gartenfeld
St. Josef (Mutterhaus Trier)	Mitte-Gartenfeld
St. Ambrosius	Nord
St. Martin	Nord
St. Paulin	Nord
St. Anna	Olewig
St. Marien und St. Martin	Pfalzel
St. Clemens	Ruwer
St. Matthias	Süd

Katholische Kirchen	Bezirk
Herz-Jesu	Süd
St. Andreas	Tarforst
St. Augustinus	Tarforst
Christkönig	West-Pallien
St. Simeon	West-Pallien
St. Simon und Juda	West-Pallien
St. Martinus	Zewen
Evangelische Kirchen	Bezirk
Ev. Kirche Ehrang	Ehrang-Quint
Basilika - Ev. Kirche zum Erlöser	Mitte-Gartenfeld
Neuapostolische Kirchen	Bezirk
Neuapostolische Kirche Trier-Nord	Nord
Neuapostolische Kirche Trier-Pallien	West-Pallien
Weitere Glaubenseinrichtungen	Bezirk
Heiligkreuz Kapelle der Russisch-Orthodoxen Gemeinde	Heiligkreuz
Synagoge Trier der jüdischen Kultusgemeinde	Mitte-Gartenfeld
Islamisches Kulturzentrum Trier	West-Pallien
Buddhistisches Zentrum der Karma Kagyü Linie	West-Pallien

5.4.9 Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung

Die Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung werden im F-Plan als Fläche für den Gemeinbedarf und/oder das entsprechende Symbol ausgewiesen. Hierzu zählen insbesondere die Einrichtungen der Stadtverwaltung, der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeinde Trier-Land, des Landes und des Bundes. Soweit eine Verwaltung auf mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilt ist, wird jeweils der Hauptstandort dargestellt. Für die Neuansiedlung des Polizeipräsidiums wird das Postgelände im Bereich ‚In der Reichsabtei‘, Moltkestraße und Kürenzer Straße vorgehalten.

Darstellung der Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung

5.4.10 Einrichtungen des Gesundheitswesens

Die in Trier ansässigen Einrichtungen des Gesundheitswesens dienen nicht nur der Versorgung der Stadt, sondern auch der umliegenden Region. Als Oberzentrum der Region hält die Stadt Leistungen der Maximalversorgung und der spezialisierten Facharztversorgung im ambulanten Sektor vor. Von zentraler Bedeutung sind hierfür die Krankenhäuser. Seit der Integration des Herz-Jesu-Krankenhauses und des Ev. Elisabeth Krankenhauses in das Klinikum Mutterhaus verfügt die Stadt Trier noch über zwei Krankenhäuser. Darüber hinaus ist in Trier eine geriatrische Rehabilitationsklinik ansässig, die das Angebot der Altenpflege der Vereinigten Hospitien ergänzen soll.

Vorhaltung der Leistungen der Maximal- und spezialisierten Facharztversorgung für Stadt und Region

Das Klinikum Mutterhaus Mitte mit seinem Standort in der Feldstraße und der geriatrischen Rehabilitationsklinik sowie das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder und der Standort Nord des Mutterhauses (Theobaldstraße) sind als größere Zusammenfassungen mehrerer Krankenanstalten und Einrichtungen des Gesundheitswesens als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Klinik‘ dargestellt. Das Klinikum Mutterhaus Ehrang in der August-Antz-Straße wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Krankenhaus‘ ausgewiesen.

Darstellung der Klinikgebiete und Krankenhäuser

5.4.11 Einrichtungen der Feuerwehr

Einrichtungen der Feuerwehr Trier Zur Feuerwehr Trier gehören die Haupt- und Nebenwache der Feuer- und Rettungswache der Berufsfeuerwehr, die Notarzwache im Brüderkrankenhaus, elf Löschzüge der Freiwilligen Feuerwehr und die Wache der Rettungshundestaffel.

Neubau der Brand- und Katastrophenzentrum in Ehrang Um die Erreichbarkeit aller Stadtteile in Trier in maximal acht Minuten zu gewährleisten, wird am Standort des ehemaligen Brauchwasserpumpwerks im Bereich der Servaisstraße das Brand- und Katastrophenzentrum in Ehrang als Feuerwehr-Nebenwache errichtet.

Darstellung der Haupt- und Nebenwache Des Weiteren ist der Bau einer neuen Hauptwache im Innenstadtbereich am Standort des ehemaligen Polizeipräsidiums (Kaiserthermen) geplant (Sonderbaufläche). Der Standort der Nebenwache der Feuerwehr in Ehrang-Quint wird im F-Plan als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechendem Planzeichen dargestellt. Die Notarzwache im Brüderkrankenhaus ist in die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Klinik‘ integriert.

5.4.12 Anlagen der Bundeswehr

Aufgabe von Standorten im Rahmen des Rückzugs der französischen Streitkräfte und der Bundeswehr Als ehemalige Garnisonsstadt war Trier lange Zeit durch militärische Anlagen der französischen Streitkräfte und des Bundes sowie durch Wohnquartiere für französische Soldaten und ihre Familien geprägt. Mit dem Rückzug der französischen Streitkräfte und der Bundeswehr wurden zahlreiche Standorte aufgegeben und zu einem großen Teil einer neuen Nutzung zugeführt (siehe Kap. 2.1).

Darstellung der Wehrtechnischen Dienststelle 41 Aktuell befindet sich mit der Wehrtechnischen Dienststelle 41 (WTD 41) in Kürenz noch eine Anlage der Bundeswehr in Trier. Die WTD 41 führt technische Bewertungen sowie Untersuchungen und Erprobungen von Fahrzeugen aller Art durch. Das Areal auf dem Grüneberg hat eine Größe von ca. 200 ha und befindet sich zum Teil auf Trierer Stadtgebiet und zum Teil auf Gemarkung der Verbandsgemeinde Ruwer. Die Auflösung dieses Standortes ist nicht beabsichtigt. Die im Stadtgebiet von Trier liegenden Teile der Wehrtechnischen Dienststelle werden im F-Plan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „WTD“ dargestellt.

5.4.13 Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit

Einrichtungen zur Stärkung des Zusammenlebens und der Lebensqualität in den Stadtteilen Gemeinwesenarbeit bezeichnet die zumeist stadtteilbezogene Arbeit, die das Zusammenleben im Stadtteil stärken und zur Verbesserung der Lebensqualität in den Stadtteilen beitragen soll. Die örtlich bedeutsamen Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit werden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Plansymbol gekennzeichnet.

Tab. 40: Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit

Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit	Bezirk
Bürgerhaus Ehrang	Ehrang-Quint
Bürgerhaus Euren	Euren
Treffpunkt am Weidengraben	Kürenz
Stadtteilbüro Mariahof	Mariahof
Seniorenbüro	Mitte-Gartenfeld
Mehrgenerationenhaus der Nestwärme	Mitte-Gartenfeld
Selbsthilfe Kontakt- und Informationsstelle e.V. Trier (SEKIS)	Mitte-Gartenfeld
Palais e.V.	Mitte-Gartenfeld
Bürgerhaus Nord	Nord
Haus der Gesundheit	Nord
Karl-Berg-Musikschule	Nord
Schammatdorf-Zentrum	Süd

Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit	Bezirk
Dechant-Engel-Haus	West-Pallien

5.4.14 Sonstige soziale Einrichtungen

Über die bis hierhin aufgezählten sozialen Einrichtungen bestehen in der Stadt Trier zahlreiche weitere sozial-caritative Angebote, Treffpunkte und sonstige Hilfs- und Beratungsstellen, die im F-Plan vor dem Hintergrund der Reduktion auf die Grundzüge der Planung nicht gesondert dargestellt werden.

Ergänzende Angebote der sozialen Infrastruktur

5.4.15 Sonstige öffentliche Einrichtungen

Die Justizvollzugsanstalt in der Gottbillstraße wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Justizvollzugsanstalt“ dargestellt.

Justizvollzugsanstalt